

ASTE
GIUDIZIARIE

Ministero delle Imprese e del Made in Italy

ASTE
GIUDIZIARIE

DIPARTIMENTO PER I SERVIZI INTERNI, FINANZIARI, TERRITORIALI E DI VIGILANZA

DIREZIONE GENERALE SERVIZI DI VIGILANZA

DIVISIONE IV – LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DEGLI ENTI COOPERATIVI

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Al Commissario liquidatore
Dott. Francesco Cappello
rmlca3502021@procedurepec.it

ASTE
GIUDIZIARIE

Oggetto: Soc. Coop. “DEPOSITO LOCOMOTIVE SAN LORENZO”, con sede in Roma, in liquidazione coatta amministrativa ex articolo 2545-terdecies del c.c. - Autorizzazione primo tentativo di vendita posti auto - Rif. istanza prot. n. 80966 del 27/09/2024.

ASTE
GIUDIZIARIE

L'AUTORITA' DI VIGILANZA

VISTA la nota in oggetto, volta ad ottenere l'autorizzazione ad indire il primo tentativo di vendita senza incanto dei due posti auto coperti di proprietà della procedura, in istanza individuati;

PREMESSO che tutte le unità abitative realizzate dalla cooperativa in bonis, site in Roma nel complesso edilizio Piano di Zona “C24 Via Longoni – Comparto A/p” Via Fillia n. 1,3,5, sono state cedute ai soci assegnatari nel corso della procedura e, ad oggi, risultando ancora da cedere n. 2 posti auto coperti al piano S1, nello specifico così censiti:

- Posto Auto Coperto n. 1, subalterno 24, categoria C/06 – cl 11 – sup. cat. 16 mq – rendita € 55,36;
- Posto Auto Coperto n. 2, subalterno 25, categoria C/06 – cl 11 – sup. cat. 15 mq – rendita € 51,90;

TENUTO CONTO che i suddetti posti auto sono stati costruiti senza i contributi regionali e, di conseguenza, liberamente cedibili, come evincibile dalla determina della Regione Lazio, prot. n. 103039 del 27/05/2021, il cui estratto è allegato all'istanza, che stabilisce in € 25.974,21 il prezzo massimo di cessione per il posto auto 1 e in € 24.990,81 il prezzo massimo per il posto auto n. 2;

RICHIAMATO il provvedimento ministeriale prot. n. 59169 del 5 agosto 2024, con il quale questa Autorità di Vigilanza rigettava la richiesta del Commissario liquidatore di avviare una procedura competitiva di vendita del Posto Auto Coperto n. 1 sub. 24, sulla base dell'offerta presentata dal sig. Eusebio Valenti, equivalente al solo 20% del prezzo massimo di cessione stabilito dal Comune di Roma per l'immobile in questione;

TENUTO CONTO delle responsabili osservazioni del Commissario liquidatore che, al fine di contenere al massimo i costi, vista la scarsa appetibilità economica degli immobili in questione, atteso che trattasi di posti auto siti all'interno di un compendio immobiliare le cui

Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi

Viale America 201 – 00144 Roma

div.div04@pec.mimit.gov.it

Dirigente: Walter Spiranelli

Funzionario addetto: Francesco Maurizio Petrella

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE



unità abitative risultano già assegnate agli ex soci della cooperativa, propone di mettere in vendita i suddetti beni mediante pubblicazione di avviso di vendita su un sito gratuito;

ACQUISITA la perizia asseverata dell'intero complesso immobiliare, redatta dal Geom. Massimo Gatto, incaricato dal C.L. revocato, dott. Marco Fantone;

ACQUISITO parere favorevole del Comitato di Sorveglianza, espresso con verbale del 25 settembre 2024;

AUTORIZZA

il Commissario liquidatore della procedura in oggetto ad indire il primo tentativo di vendita senza incanto dei due posti auto coperti di proprietà della procedura, nelle premesse individuati, al prezzo base d'asta equivalente al prezzo massimo di cessione stabilito dal Comune di Roma, come di seguito riportato:

- Posto Auto Coperto n. 1, subalterno 24, categoria C/06 – cl 11 – sup. cat. 16 mq – rendita € 55,36 – Prezzo base d'asta € 25.974,21;
- Posto Auto Coperto n. 2, subalterno 25, categoria C/06 – cl 11 – sup. cat. 15 mq – rendita € 51,90 – Prezzo base d'asta € 24.990,81.

Nello svolgimento delle operazioni di vendita dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- gli immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, che i partecipanti alla gara devono espressamente dichiarare di conoscere ed accettare, ritenendo i beni idonei all'uso che intendono farne e con conseguente esonero della Procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti e difformità, ivi compresi, ad esempio quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti, anche se occulti, irriconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia. All'acquirente competeranno, altresì, gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti nei terreni di cui sopra;
- ove più conveniente per la Procedura, le operazioni preliminari e propedeutiche alla vendita potranno essere altresì effettuate mediante il ricorso ad un intermediario specializzato nelle vendite, sotto la responsabilità del Commissario liquidatore che dovrà verificare la conformità degli avvisi di vendita proposti dal predetto intermediario alle prescrizioni contenute nella presente autorizzazione quale *lex specialis*. In difetto, i predetti avvisi dovranno essere, pertanto, modificati e resi compatibili con la procedura prevista nel presente atto. In caso di ricorso ad intermediario specializzato anche per la procedura di gara, la vendita senza incanto sarà espletata con modalità telematica asincrona degli immobili oggetto di pignoramento, come descritto in allegato, e meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore;
- al di fuori dell'ipotesi di cui al punto che precede, la vendita senza incanto sarà effettuata dinanzi ad un Notaio di fiducia del Commissario liquidatore, presso lo studio del quale sarà depositata – oltre che pubblicata *on-line* – tutta la documentazione inerente alla gara stessa (regolamento, perizie, planimetrie, eventuali contratti ed altro), per consentirne la visione agli interessati (la documentazione potrà essere altresì pubblicata su di una "Virtual Data Room");



- la gara, effettuata mediante offerte in busta chiusa e sigillata, si svolgerà dinanzi al Notaio prescelto, previa pubblicazione dell'avviso, prima dell'effettuazione della medesima, per almeno quarantacinque giorni su siti *web* dedicati, con maggiore visibilità, nonché, per almeno una volta su un quotidiano a tiratura locale ed attraverso le altre forme di pubblicità ritenute più idonee ed opportune per la maggiore diffusione della notizia;
- per la partecipazione, gli offerenti dovranno formalizzare un'offerta irrevocabile d'acquisto contenente i dati identificativi del soggetto interessato, del prezzo offerto e del termine di versamento dello stesso, ed allegare un assegno circolare intestato alla procedura per l'importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che in caso di aggiudicazione verrà computato in conto prezzo; l'offerente dovrà, altresì, allegare un ulteriore assegno circolare intestato alla procedura per l'importo pari al 5% del prezzo offerto, quale acconto spese e diritti di gara e oneri di trasferimento posti integralmente a carico dell'aggiudicatario. Il predetto importo infruttifero andrà restituito ai soggetti non aggiudicatari;
- le offerte ed i relativi depositi dovranno pervenire in plichi chiusi e sigillati presso lo studio del Notaio prescelto, avanti al quale saranno aperti nella data indicata nell'avviso di vendita;
- il cespite sarà aggiudicato a colui che avrà effettuato l'offerta più alta;
- della gara il dovrà redigere apposito verbale;
- l'atto pubblico di trasferimento sarà redatto dallo stesso Notaio che avrà presieduto la gara, entro 60 giorni dalla data della stessa e, contestualmente, l'acquirente sarà tenuto a versare il saldo del prezzo di vendita ed i relativi oneri di legge, pena la perdita della cauzione e del diritto all'acquisto;
- il regolamento di gara dovrà tener conto delle presenti disposizioni e, per quanto non espressamente riportato nella presente autorizzazione, si rinvia alle disposizioni contenute negli artt. 570 e seguenti del c.p.c., con esclusione dell'art. 572, comma 3, c.p.c. la cui applicazione non è prevista nell'istanza in esame
- le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate ai sensi dell'art. 5, L. n. 400/1975, previa presentazione di apposita istanza da parte del Commissario liquidatore, successivamente al perfezionamento della vendita ed al pagamento del relativo prezzo, con spese, ove previste, a carico dell'acquirente;
- la gara dovrà essere espletata entro 120 giorni dalla data della presente autorizzazione.

In mancanza di aggiudicazione, il Commissario liquidatore potrà pubblicizzare, nel termine massimo di 120 giorni decorrenti dalla data di conclusione di ciascuna precedente gara andata deserta (come risultante da relativo verbale), l'avvio di ulteriori **tre tentativi di vendita**, con le medesime modalità di cui sopra, applicando un ribasso di 1/5 rispetto alla base d'asta precedentemente applicata. La presente autorizzazione ha efficacia per 24 mesi, entro i quali il Commissario potrà, dunque, effettuare **complessivi quattro**



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

esperimenti di vendita, nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati. In caso di infruttuoso esperimento anche della **quarta vendita**, o di superamento dei predetti termini, il Commissario liquidatore rimetterà gli atti all'Autorità di vigilanza, eventualmente formulando contestuale istanza per esperire ulteriori tentativi di vendita. Quanto precede sarà corredato da apposita relazione nella quale il Commissario specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita. Nel caso in cui si verificano sopravvenienze idonee ad incidere significativamente sul valore del bene, come risultante dalla richiamata relazione asseverata di stima, sarà onere del Commissario liquidatore di sospendere le operazioni di vendita ed eventualmente richiedere una nuova autorizzazione ministeriale, previa acquisizione di un aggiornamento dei valori risultanti dalla perizia.

Entro il termine di trenta giorni decorrenti dalla conclusione di ciascun tentativo di vendita, il Commissario liquidatore vorrà produrre copia del richiamato verbale di gara redatto dal Notaio, unitamente a copia della pubblicità effettuata. Nel caso di aggiudicazione, sarà trasmessa all'Ufficio, entro trenta giorni dalla stipula, anche copia dell'atto pubblico di trasferimento.

FMP

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL DIRETTORE GENERALE
(*Giulio Mario DONATO*)

ASTE
GIUDIZIARIE®

*Documento sottoscritto con firma digitale ai
sensi del D.Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005 e
successive modifiche*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®