

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ministero delle Imprese e del Made in Italy

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

DIREZIONE GENERALE SERVIZI DI VIGILANZA

DIVISIONE IV – LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DEGLI ENTI COOPERATIVI

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
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 vendita immobiliare - Rif. istanza prot. n. 103719 del 6 maggio 2026.

L'AUTORITA' DI VIGILANZA

VISTA la nota in oggetto, volta a richiedere l'autorizzazione ad esperire il primo tentativo di vendita senza incanto del complesso immobiliare sito in Roma, alla via Civitaquanta, meglio descritto ed identificato nella perizia di stima allegata all'istanza;

PREMESSO che la Procedura risulta proprietaria, tra gli altri, di un complesso edilizio costituito da più corpi di fabbrica, situato nella periferia del Comune di Roma, località Case Rosse, costruito su terreni di proprietà della Immobiliare Mancini S.r.l. e di altre società, ceduti alla cooperativa con atto di permuta in data 31 gennaio 2012, sul quale la cooperativa *in bonis* stipulò alcuni atti di prenotazione di alloggio con altrettanti soci prenotatari, i cui atti di trasferimento definitivo non furono mai stipulati;

TENUTO CONTO che l'esercizio provvisorio dell'impresa (autorizzato con ministeriale prot. n. 251883 del 2 novembre 2020), finalizzato a concludere una transazione con l'impresa esecutrice dei lavori e con i soci prenotatari, veniva revocato in data 22 marzo 2023 (prot. n. 80494), a causa della *mala gestio* del precedente Commissario liquidatore che ha reso impraticabile il completamento del fabbricato e che con il medesimo provvedimento questa Autorità di Vigilanza invitava l'attuale Commissario a “ricercare sul mercato operatori specializzati, interessati all'acquisto in blocco del suddetto compendio immobiliare, con contestuale assunzione dell'impegno di completarne la fabbricazione e di trasferire ai prenotatari gli immobili loro promessi, dietro pagamento della differenza tra il prezzo pattuito e gli acconti già versati”

RICHIAMATA la ministeriale rubricata al prot. n. 328945 del 26 ottobre 2023, con la quale lo scrivente Ministero autorizzava il Commissario liquidatore “alla stipula di un atto di assegnazione o di identificazione catastale degli immobili da assegnare ai permutatari” e alla quale integralmente ci si riporta;

ESAMINATA la documentazione a corredo dell'istanza, contenente, tra gli altri, le scritture private sottoscritte con i soci prenotatari e permutatari dei terreni su cui sorge il copendio;

ASTE
GIUDIZIARIE®



ESAMINATA la perizia di stima asseverata dell'intero complesso immobiliare, a firma dello studio Praxi S.p.A., dalle cui risultanze emerge un valore complessivo di mercato pari ad € 2.314.000,00;

CONSIDERATO quanto riportato in istanza dal Commissario liquidatore, il quale ritiene opportuno procedere quanto prima alla vendita competitiva del complesso immobiliare, alle condizioni di cui all'avviso di vendita allegato all'istanza;

ACQUISITO il parere favorevole del Comitato di Sorveglianza, redatto con verbale del 4 maggio 2026,

AUTORIZZA

il Commissario liquidatore ad indire il primo tentativo di vendita senza incanto dell'intero complesso immobiliare sito in Roma, alla via Civitaquanta, meglio descritto ed identificato nella perizia di stima allegata all'istanza, al prezzo base d'asta di € 2.314.000,00, pari al valore di perizia.

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 negli immobili 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;
- i cespiti saranno aggiudicati a colui che avrà effettuato l'offerta più alta;
- della gara dovrà essere redatto 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 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 verificino 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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®