



ASTE GIUDIZIARIE®
rese e del. Made in Italy
NI, 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.ssa Maria Maddalena Miuccio
studiomiuccio@legalmail.it

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Oggetto: Soc. Coop. “AL FICO”, con sede in Roma, in liquidazione coatta amministrativa ex articolo 2545-terdecies del c.c. – Autorizzazione primo tentativo di vendita e contestuale pubblicazione offerta irrevocabile. acquisto per Lotto 4 - Rif. istanza prot. n. 19003 del 28/01/2026.

L'AUTORITA' DI VIGILANZA

VISTA la nota in oggetto, volta a richiedere l'autorizzazione ad esperire il primo tentativo di vendita senza incanto, a lotti separati, dei n. 3 alloggi non assegnati di proprietà della procedura, nonché a procedere alla pubblicazione dell'offerta irrevocabile d'acquisto per l'alloggio identificato al Lotto 4;

PREMESSO che la procedura è proprietaria di un complesso immobiliare sito nel Comune di Palestrina (RM), alla via G. D'Annunzio n. 96, in cui sono presenti n. 4 alloggi non assegnati a suo tempo ai soci della cooperativa *in bonis*, su cui non verte alcun contenzioso o contestazione, tutti nel dettaglio descritti ed individuati in istanza;

ACQUISITA la perizia di stima asseverata a firma dell'Arch. Alfredo Rossella;

TENUTO CONTO che:

- una delle quattro unità immobiliari di cui sopra, contraddistinta con il Lotto 4, risulta attualmente occupato in forza di un contratto di locazione per il quale è sempre stato pagato il relativo canone, mutato in indennità di occupazione a seguito della messa in l.c.a. della cooperativa;
- l'occupante ha presentato un'offerta irrevocabile d'acquisto per l'immobile contraddistinto al Lotto 4, per un importo pari ad € 52.000,00, debitamente cauzionata;
- il valore di mercato per il suddetto immobile, come risultante dalla perizia di stima asseverata dell'Arch. Rossella, è pari ad € 40.742,00,

DISPONE

la pubblicazione di un avviso coerente con l'offerta ricevuta per almeno quarantacinque giorni su un sito web specializzato nonché, almeno una volta, su un quotidiano a tiratura

Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi

Viale America 201 – 00144 Roma

dgiv.div04@pec.mimit.gov.it

Il Dirigente: Walter Spinaplica

Coordinatrice: Maria Giada Dall'Acqua

Funzionario addetto: Francesco Maurizio Petrella

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

ASTE GIUDIZIARIE®

locale ed attraverso le altre forme di pubblicità ritenute più idonee ed opportune per la maggiore diffusione della notizia, con indicazione del termine ultimo per formulare offerte migliorative unilaterali, debitamente cauzionate, e prevedendo, in caso di presentazione di offerte valide, l'effettuazione di una gara avanti al Notaio, estesa all'offerente originario, sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione al migliore offerente.

Le operazioni preliminari e propedeutiche alla vendita potranno essere effettuate anche mediante il ricorso ad intermediari specializzati nelle vendite, laddove più conveniente per la procedura, anche in termini di contenimento della spesa, sotto la responsabilità del Commissario liquidatore che dovrà verificare la conformità degli avvisi di vendita proposti dai predetti intermediari 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.

All'esito delle suddette operazioni il Commissario liquidatore è autorizzato a cedere i beni in argomento ai soggetti aggiudicatari.

Nel caso in cui non dovessero pervenire offerte migliorative questa Autorità di vigilanza, sin d'ora,

AUTORIZZA

il Commissario liquidatore della Procedura in oggetto alla vendita dell'unità immobiliare contraddistinta al Lotto 4, identificato al C.U. al Foglio 20, part. 442, sub 26, cat. A2 – Appartamento, comprensivo di cantina e posto auto, per l'identificazione dei quali si richiama l'esaminanda istanza, al proponente l'acquisto, sig.ra Marika Bruno Fernandez, al prezzo pari al valore dell'offerta irrevocabile di € 52.000,00, osservando le condizioni poste a base della stessa.

I beni saranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, che l'acquirente dovrà dichiarare espressamente di conoscere ed accettare.

L'atto pubblico di trasferimento dovrà essere stipulato entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva de beni, pena la perdita delle cauzioni e del diritto di acquisto.

Il Commissario liquidatore vorrà produrre, copia del verbale di gara, unitamente a copia della pubblicità effettuata e, nel caso di aggiudicazione, copia dell'atto pubblico di trasferimento, redatto dal Notaio.

AUTORIZZA

altresì, il Commissario liquidatore della procedura in oggetto ad esperire il primo tentativo di vendita senza incanto delle 3 unità immobiliari site in Palestrina (RM), contraddistinte in n. 3 Lotti, meglio identificate in istanza, al prezzo base d'asta, per ciascuno di essi, risultante dalla perizia di stima asseverata dell'Arch. Rossella, come di seguito riportato:

- Lotto 1: 75.920,00;
- Lotto 2: 57.366,00;

- Lotto 3: 43.135,00.

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., **incluso quanto disposto dall'art. 572, comma 3, c.p.c. la cui applicazione è espressamente 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*



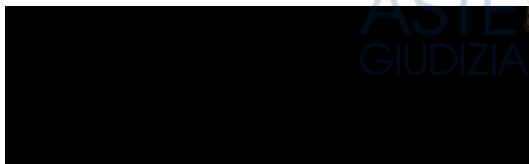
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 verificassero 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



IL DIRETTORE GENERALE
(Giulio Mario DONATO)

*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®