

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**Quarto esperimento di vendita immobiliare****Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa****Società Cooperativa C.S.D. – Centro Servizi Diversi – con sede in Velletri (RM)****Premessa e riferimenti normativi**

Il Commissario Liquidatore, Dott. Roberto Rinaldi, della procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Società Cooperativa C.S.D. – Centro Servizi Diversi, con sede legale in Velletri (RM), nominato ai sensi dell'art. 2545-terdecies del Codice Civile e operante sotto la vigilanza del 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,

RENDE NOTO

che, con provvedimento assunto in data 8 maggio 2026 e comunicato via PEC dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy in data 25 maggio 2026, è stata autorizzata la vendita senza incanto dell'immobile di seguito descritto, nell'ambito della procedura di liquidazione coatta amministrativa della Soc. Coop. C.S.D. – Centro Servizi Diversi, con le modalità, i termini e le condizioni integralmente indicati nel presente avviso, che costituisce lex specialis della procedura di gara.

Sezione I – Descrizione del bene**Identificazione dell'immobile**

Il bene oggetto del presente avviso di vendita è il seguente:

- Tipologia: immobile ad uso ufficio.
- Ubicazione: Roma, via di Valle Aurelia n. 110, piano primo, interno F.
- Superficie complessiva: mq. 336,50.
- Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, foglio 370, particella 126, sub. 226, Z.C. 4, categoria A/10, classe 3, consistenza 11 vani, rendita Euro 10.169,04.
- Ulteriore indicazione catastale descrittiva: “VIALE DI VALLE AURELIA n. 120 Interno F Piano 1”.

L'immobile è meglio descritto e identificato nella perizia tecnica estimativa aggiornata a firma dell'Arch. Daniele Dal Pont, asseverata in data 22 aprile 2026, nonché nella precedente perizia di stima a firma dell'Arch. Francesco Pezzini, asseverata presso il Tribunale di Roma in data 3 ottobre 2006, entrambe allegate al presente avviso e disponibili per la consultazione presso lo studio del Notaio incaricato e sulla piattaforma di pubblicazione online indicata nel presente atto.

Stato dell'immobile

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come risultante dalle perizie di stima allegate. I partecipanti alla gara, con la sola presentazione dell'offerta, dichiarano espressamente di conoscere e accettare integralmente lo stato dell'immobile, ritenendolo idoneo all'uso che intendono farne.

La procedura è esonerata da ogni responsabilità per eventuali vizi, difetti o difformità dell'immobile, ivi compresi, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo:

- vizi occulti, irriconoscibili o comunque non evidenziati in perizia;
- difformità urbanistiche, catastali o edilizie;
- necessità di adeguamento alle normative vigenti, anche sopravvenute.

All'acquirente aggiudicatario competeranno altresì, integralmente e senza rivalsa alcuna nei confronti della procedura, tutti gli oneri e le spese relativi all'asporto e allo smaltimento di eventuali beni mobili, materiali o cose di qualunque genere presenti nell'immobile al momento del trasferimento.

Sezione II – Valore di stima e prezzo base

Valore di mercato attuale

In conformità alla perizia tecnica estimativa aggiornata a firma dell'Arch. Daniele Dal Pont, asseverata in data 22 aprile 2026, il valore di mercato attuale dell'immobile è determinato in Euro 210.000,00 (duecentodiecimila/00).

Prezzo base d'asta

Il prezzo base d'asta per il quarto esperimento di vendita senza incanto è fissato, in conformità all'autorizzazione ministeriale, in Euro 210.000,00 (duecentodiecimila/00).

Non sono ammesse offerte inferiori al prezzo base d'asta sopra indicato. Ogni offerta presentata per un importo inferiore sarà dichiarata inammissibile e non sarà presa in considerazione ai fini dell'aggiudicazione.

Sezione III – Modalità di svolgimento della gara

Forma della vendita

La vendita avrà luogo senza incanto, mediante offerte in busta chiusa e sigillata, dinanzi al Notaio Raffaele Casertano di Guidonia Montecelio (RM), presso il suo studio in Roma, Viale Parioli n. 73.

La gara è fissata per il giorno 16 settembre 2026 alle ore 16:00 presso il predetto studio notarile.

Deposito della documentazione

Presso lo studio del Notaio incaricato sarà depositata e resa disponibile per la consultazione da parte di tutti gli interessati l'intera documentazione inerente alla gara, ivi inclusi, a titolo esemplificativo:

- il presente regolamento di gara;
- le perizie di stima (Arch. Pezzini, 2006; Arch. Dal Pont, 2026) con relativi allegati;
- le planimetrie dell'immobile;
- gli eventuali contratti in essere relativi al bene;
- ogni altra documentazione utile alla valutazione dell'immobile.

La medesima documentazione sarà altresì pubblicata online sui siti web dedicati indicati nel presente avviso e potrà essere resa disponibile su apposita Virtual Data Room, accessibile previa richiesta al Commissario Liquidatore o al Notaio incaricato.

Pubblicità della vendita

L'avviso di vendita sarà pubblicato, per un periodo di almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la gara:

- su siti web dedicati con la maggiore visibilità possibile nel settore delle vendite immobiliari;
- per almeno una volta su un quotidiano a tiratura locale nell'area di riferimento dell'immobile;
- attraverso ogni altra forma di pubblicità ritenuta più idonea e opportuna dal Commissario Liquidatore per garantire la massima diffusione della notizia e la più ampia partecipazione di potenziali acquirenti.

Eventuale ricorso a intermediario specializzato

Ove ritenuto più conveniente per la procedura, le operazioni preliminari e propedeutiche alla vendita potranno essere effettuate mediante il ricorso a un intermediario specializzato nelle vendite immobiliari, sotto la diretta responsabilità del Commissario Liquidatore.

In tal caso:

- il Commissario Liquidatore verificherà la conformità degli avvisi di vendita proposti dall'intermediario alle prescrizioni contenute nella presente autorizzazione ministeriale, che costituisce *lex specialis*;
- gli avvisi non conformi dovranno essere modificati e resi compatibili con la procedura prevista nel presente atto prima della loro pubblicazione;
- la vendita senza incanto sarà espletata con modalità telematica asincrona, secondo le specifiche tecniche dell'immobile oggetto della procedura come descritto in allegato.

Sezione IV – Partecipazione alla gara e presentazione delle offerte

Soggetti ammessi

Possono partecipare alla gara tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, che abbiano interesse all'acquisto dell'immobile e che siano in possesso della capacità giuridica e di agire richiesta dalla legge, nel rispetto di tutte le condizioni previste dal presente avviso.

Contenuto dell'offerta

Ciascun offerente dovrà presentare una offerta irrevocabile d'acquisto in forma scritta, contenente obbligatoriamente i seguenti elementi:

- dati identificativi completi del soggetto offerente;
- prezzo offerto, espresso in cifre e in lettere, non inferiore al prezzo base d'asta di Euro 210.000,00;
- termine di versamento del saldo del prezzo, comunque non superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione.

Depositi obbligatori da allegare all'offerta

A pena di inammissibilità, l'offerta dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

1. Deposito cauzionale infruttifero, pari al 10% del prezzo offerto

L'offerente dovrà allegare un assegno circolare non trasferibile, intestato alla Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Soc. Coop. C.S.D. – Centro Servizi Diversi, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale infruttifero.

In caso di aggiudicazione, tale importo sarà computato in conto prezzo e detratto dal saldo dovuto.

In caso di mancata aggiudicazione, il deposito cauzionale sarà restituito ai soggetti non aggiudicatari, senza interessi né rivalutazione alcuna.

2. Acconto spese, diritti di gara e oneri di trasferimento, pari al 5% del prezzo offerto

L'offerente dovrà altresì allegare un ulteriore assegno circolare non trasferibile, intestato alla medesima procedura, per un importo pari al 5% del prezzo offerto, a titolo di acconto spese e diritti di gara e oneri di trasferimento, posti integralmente a carico dell'aggiudicatario.

Tale importo è infruttifero e sarà restituito ai soggetti non aggiudicatari.

Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte, unitamente ai relativi depositi e alla documentazione richiesta, dovranno essere presentate in plichi chiusi e sigillati, recanti all'esterno la dicitura:

“OFFERTA PER LA VENDITA SENZA INCANTO – PROCEDURA LCA SOC. COOP. C.S.D. – VIALE DI VALLE AURELIA, ROMA – NON APRIRE”

I plichi dovranno pervenire presso lo studio del Notaio incaricato entro e non oltre le ore 19:00 del giorno precedente la data fissata per la gara, secondo le modalità ivi specificate.

Sezione V – Svolgimento della gara e aggiudicazione

Apertura delle buste e aggiudicazione

Alla data e all'ora indicate nell'avviso di vendita, il Notaio incaricato procederà all'apertura dei plichi pervenuti nei termini e alla verifica della regolarità formale e sostanziale delle offerte presentate.

Il bene sarà aggiudicato al soggetto che avrà formulato l'offerta economicamente più alta, superiore o pari al prezzo base d'asta di Euro 210.000,00.

In caso di offerte di pari importo, si procederà secondo le modalità stabilite nel regolamento di gara depositato presso lo studio notarile.

Delle operazioni di gara sarà redatto apposito verbale da parte del Notaio incaricato.

Atto pubblico di trasferimento e pagamento del saldo

L'atto pubblico di trasferimento della proprietà dell'immobile sarà redatto dallo stesso Notaio che avrà presieduto la gara, entro il termine perentorio di 60 (sessanta) giorni dalla data di svolgimento della gara medesima.

Contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento, l'acquirente aggiudicatario sarà tenuto a:

- versare il saldo del prezzo di vendita, detratto il deposito cauzionale già versato;
- corrispondere i relativi oneri di legge e le spese di trasferimento, integralmente a proprio carico.

Avvertenza: Il mancato versamento del saldo del prezzo e degli oneri di legge entro il termine di 60 giorni comporterà la perdita della cauzione versata a titolo di deposito e la decadenza dal diritto all'acquisto, senza necessità di ulteriori formalità o diffide da parte della procedura.

Sezione VI – Cancellazione di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli

Le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 400/1975, previa presentazione di apposita istanza da parte del Commissario Liquidatore, successivamente al perfezionamento della vendita e al pagamento integrale del relativo prezzo.

Le spese di cancellazione, ove previste, sono poste a carico dell'acquirente aggiudicatario.

Sezione VII – Termini di efficacia dell'autorizzazione e ulteriori esperimenti di vendita

Termine per l'espletamento della gara

La presente gara dovrà essere espletata entro 120 (centoventi) giorni dalla data dell'autorizzazione ministeriale.

Ulteriori tentativi in caso di gara deserta

In caso di mancata aggiudicazione del presente quarto esperimento di vendita, il Commissario Liquidatore potrà pubblicizzare, nel termine massimo di 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla data di conclusione di ciascuna precedente gara andata deserta, come risultante dal relativo verbale notarile, l'avvio di ulteriori tre tentativi di vendita, con le medesime modalità di cui al presente avviso, applicando un ribasso di 1/10 (un decimo) rispetto alla base d'asta precedentemente applicata.

Efficacia complessiva dell'autorizzazione

La presente autorizzazione ministeriale ha efficacia per 24 (ventiquattro) mesi dalla data del relativo provvedimento, entro i quali il Commissario Liquidatore potrà effettuare complessivamente quattro esperimenti di vendita, nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati.

Obbligo di rimessione degli atti in caso di infruttuoso esperimento

In caso di infruttuoso esperimento anche del quarto tentativo di vendita, ovvero di superamento dei termini sopra indicati, il Commissario Liquidatore rimetterà gli atti all'Autorità di Vigilanza, eventualmente formulando contestuale istanza per esperire ulteriori tentativi di vendita, corredata da apposita relazione nella quale specificherà:

- le spese sostenute nel corso delle operazioni di vendita;
- le ragioni che potrebbero aver ostacolato il buon esito della vendita.

Soppravvenienze incidenti sul valore del bene

Nel caso in cui si verificchino soppravvenienze idonee a incidere significativamente sul valore del bene rispetto a quanto risultante dalla perizia asseverata dell'Arch. Dal Pont, il Commissario Liquidatore avrà l'obbligo di:

- sospendere le operazioni di vendita;
- acquisire un aggiornamento dei valori risultanti dalla perizia;
- richiedere, ove necessario, una nuova autorizzazione ministeriale prima di procedere oltre.^[2]

Sezione VIII – Obblighi di comunicazione e rendiconto

Entro il termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dalla conclusione di ciascun tentativo di vendita, il Commissario Liquidatore trasmetterà alla Direzione Generale Servizi di Vigilanza – Divisione IV del Ministero delle Imprese e del Made in Italy:

- copia del verbale di gara redatto dal Notaio incaricato;
- copia della pubblicità effettuata (screenshot dei siti web, copia del quotidiano, ecc.).

In caso di aggiudicazione, entro 30 (trenta) giorni dalla stipula dell'atto pubblico di trasferimento, sarà trasmessa all'Ufficio anche copia dell'atto pubblico di trasferimento della proprietà dell'immobile.

Sezione IX – Rinvio normativo

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente avviso e nel regolamento di gara, si rinvia alle disposizioni contenute negli artt. 570 e seguenti del Codice di Procedura Civile, con espressa esclusione dell'art. 572, comma 3, c.p.c., la cui applicazione non è prevista nella procedura in esame.

Sezione X – Informazioni operative e contatti

- Commissario Liquidatore: Dott. Roberto Rinaldi.
- Contatto PEC Procedura: lcacsd@pec.it.
- Notaio Incaricato: Notaio Raffaele Casertano di Guidonia Montecelio (RM) Tel. 06/85350791.
- Data della Gara: 16 settembre 2026.
- Ora della Gara: 16:00.
- Luogo della Gara: Studio del Notaio Raffaele Casertano, in Roma, Viale Parioli n. 73.
- Termine presentazione offerte: entro le ore 19:00 del giorno precedente la gara.
- Documentazione disponibile: studio notarile, Virtual Data Room, siti web dedicati.

Sezione XI – Avvertenze finali

Si avverte che la partecipazione alla presente gara implica la piena e incondizionata accettazione di tutte le condizioni contenute nel presente avviso, nel regolamento di gara e nella documentazione allegata.

Si avverte altresì che il presente avviso costituisce lex specialis della procedura e prevale su qualsiasi altra comunicazione o indicazione difforme eventualmente proveniente da soggetti terzi, ivi inclusi eventuali intermediari specializzati incaricati dal Commissario Liquidatore, i cui avvisi dovranno essere preventivamente verificati e approvati dal Commissario medesimo per la loro conformità al presente atto.

Per qualsiasi informazione relativa alla procedura di vendita, gli interessati potranno rivolgersi al Commissario Liquidatore all'indirizzo PEC lcacsd@pec.it ovvero allo studio del Notaio incaricato, i cui recapiti sono indicati nel presente avviso.

Il Commissario Liquidatore

Dott. Roberto Rinaldi

Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa

Soc. Coop. C.S.D. – Centro Servizi Diversi – Velletri (RM)