



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. Roberto Rinaldi

lcacsd@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Oggetto: Soc. Coop. “C.S.D. Centro Servizi Diversi”, con sede in Velletri (RM), in liquidazione coatta amministrativa ex articolo 2545-terdecies del c.c. – Autorizzazione quarto tentativo vendita immobiliare - Rif. istanza prot. n. 236853 del 7 novembre 2025.

L'AUTORITA' DI VIGILANZA

VISTA la nota in oggetto, con la quale il Commissario liquidatore richiede l'autorizzazione ad indire un nuovo esperimento di vendita senza incanto dell'immobile ad uso ufficio, sito in Roma, al viale di Valle Aurelia, meglio descritto ed identificato nelle perizie di stima alleghe all'istanza;

PREMESSO che il sopra citato immobile di proprietà della Procedura veniva stimato per un valore di mercato pari ad € 706.650,00, come risultante dalla perizia di stima a firma dell'Arch. Francesco Pezzini, asseverata presso il Tribunale di Roma in data 3 ottobre 2006;

RICHIAMATI i provvedimenti ministeriali rubricati ai protocolli nn. 4904/2007 e 106097/2013, con i quali questa Autorità di Vigilanza autorizzava il Commissario liquidatore ad indire, rispettivamente, il primo (prima autorizzazione), il secondo e il terzo tentativo di vendita dell'immobile in esame (seconda autorizzazione);

PRESO ATTO che:

- il primo esperimento di vendita veniva effettuato in data 19 aprile 2007, con prezzo base d'asta di € 706.650,00, pari al valore risultante dalla perizia dell'Arch. Pezzini;
- il secondo esperimento si svolgeva il 3 settembre 2013, con prezzo base d'asta ridotto di 1/4 rispetto al precedente tentativo, ovvero per € 529.987,00;
- in data 20 marzo 2014 si indiceva il terzo tentativo di vendita, applicando un'ulteriore riduzione di 1/4 rispetto al precedente esperimento, per un valore di € 353.325,00;
- tutti gli esperimenti di vendita sopra indicati andavano deserti;

TENUTO CONTO che la perizia di stima a firma dell'Arch. Pezzini è datata 2006 e, ad oggi, risultano trascorsi ben due decenni, è stato richiesto, per le vie brevi, al Commissario liquidatore di far pervenire una perizia aggiornata volta a determinare il valore di mercato attuale dell'immobile;

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

Funziario 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



ESAMINATA la perizia tecnica estimativa aggiornata, a firma dell'Arch. Daniele Dal Pont, asseverata in data 22 aprile 2026, dalla quale risulta che l'immobile *de quo*, ad oggi, presenti un valore di mercato pari ad € 210.000,00;

RITENUTO che, stante il lungo lasso di tempo trascorso dall'ultimo tentativo effettuato, il prezzo base d'asta del quarto esperimento di vendita debba essere parametrato al valore attuale dell'immobile,

AUTORIZZA

il Commissario liquidatore ad esperire il quarto tentativo di vendita senza incanto dell'immobile di proprietà della Procedura, sito in Roma, al viale di Valle Aurelia, meglio descritto ed identificato nelle perizie di stima allegate all'istanza, al prezzo base d'asta di € 210.000,00, pari all'attuale valore di mercato dello stesso, risultante dalla perizia di stima dell'Arch. Dal Pont.

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

- L'immobile sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che i partecipanti alla gara devono espressamente dichiarare di conoscere ed accettare, ritenendo il bene idoneo 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 nell'immobile 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 dell'immobile 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 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 sul bene 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 1/10 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®