



Ministero dello Sviluppo Economico

DIREZIONE GENERALE PER LA VIGILANZA SUGLI ENTI,
IL SISTEMA COOPERATIVO E LE GESTIONI COMMISSARIALI
Divisione VI

Al Commissario Liquidatore
Della Soc. Coop Mirabella in LcA
Dott. Matteo Cuttano

PEC: icamirabella@legalmail.it

Oggetto: Soc. Coop. Edilizia "MIRABELLA", con sede in Roma, in liquidazione coatta amministrativa ex art. 2545 terdecies c.c. Autorizzazione alla vendita di beni immobili. Rif. prot. n. 351186/2019.

L'AUTORITA' DI VIGILANZA

Vista l'allegata istanza pervenuta in data 16.12.2019, prot. n. 351186, ed esaminata la documentazione trasmessa unitamente alla stessa con la quale la S.V. ha chiesto l'autorizzazione a esperire:

- Un nuovo tentativo di vendita per i beni immobili contraddistinti in perizia con il lotto n. 7;
- Il primo tentativo di vendita per i n. 3 beni immobili contraddistinti in perizia con la lettera A1;

Preso atto dell'esito negativo dei tentativi di vendita sinora espletati rispettivamente nelle seguenti date 29.1.2019, 18.2.2019, 18.06.2019 e 09.07.2019 per gli immobili facenti parte del predetto lotto n. 7, come da relativi verbali di diserzione in atti, redatti dal Dr. Claudio Ciaffi, Notaio in Roma;

Preso atto del parere favorevole espresso dal Comitato di sorveglianza nella seduta del 13.12.2019,

AUTORIZZA

Il Commissario liquidatore della procedura indicata in oggetto a:

- ✓ indire il **quinto** tentativo di vendita senza incanto per i beni immobili - contraddistinti dal Lotto n. "7" - come indicati ed individuati nella istanza medesima ed alle condizioni e prezzo specificati nella stessa;
- ✓ indire il **primo** tentativo di vendita senza incanto per i beni immobili - contraddistinti in perizia con la lettera "A1" - come indicati ed individuati sempre nella medesima istanza ed alle condizioni e prezzo specificati nella stessa,

con le seguenti ulteriori precisazioni vevolevoli per entrambi i sopra citati tentativi di vendita:

i beni sociali 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;

la vendita senza incanto sarà effettuata dinanzi ad un Notaio di fiducia del Commissario liquidatore presso lo studio del quale sarà depositata tutta la documentazione inerente la gara stessa (regolamento, perizie, planimetrie, eventuali contratti ed altro) per consentirne la visione agli interessati nonché pubblicata on line;

POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA:

dgvescgc.div06@pec.mise.gov.it

Viale Boston, 25 - 00144 Roma

Coordinatore: dott.ssa Rossella Vittori tel. 06.4705 5151

Funzionario: dott.ssa Francesca Pace 0647055014

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 trenta giorni su un sito web specializzato nonché, 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;

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;

per la partecipazione, l'offerente dovrà 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;

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;

Nel caso di più offerte validamente ammesse, al fine di individuare il migliore offerente, si procederà nella medesima sede ad una gara al rialzo (rialzo minimo non inferiore al 5%), con aggiudicazione definitiva al migliore offerente;

della gara il Notaio 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 del c.p.c.** la cui applicazione non è prevista nello schema di bando allegato all'istanza in esame;

le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate successivamente alla vendita ai sensi dell'art. 5 L. 400/1975;

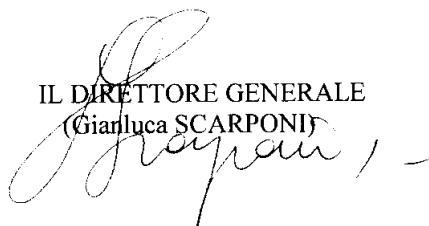
la gara dovrà essere espletata entro 120 giorni dalla data della presente autorizzazione.

Nel caso di asta deserta il Commissario liquidatore, qualora ne rilevasse l'opportunità, è altresì autorizzato a pubblicizzare, nel termine massimo di novanta giorni successivi all'espletamento della precedente gara, l'avvio di un ulteriore esperimento di vendita al miglior offerente con le medesime modalità applicando un ribasso massimo di 1/5 del prezzo base.

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

RV/EP


IL DIRETTORE GENERALE
(Gianluca SCARPONI)



POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA:
dgvescgc.div06@pec.mise.gov.it
Viale Boston, 25 - 00144 Roma
Coordinatore: dott.ssa Rossella Vittori tel. 06.4705 5151
Funzionario: dott.ssa Francesca Pace 0647055014

Prot. n. 35486
16.12.2019

Liquidazione coatta amministrativa
(D.M. 04/05/2016 n. 180/2016)
MIRABELLA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA
SOCIETA' COOPERATIVA in Liquidazione Coatta Amministrativa
Viale Pio XII n. 138
00036 Palestrina (RM)
R.E.A. RM - 280252
C.F. : 85000530585
P.I.V.A.: 02145441008
C/o Dott. Cuttano Matteo
P.zza Tricarico,8
71029 Troia (FG)
FAX 0881.1880439
Mobile 335.5371857
E-Mail : cuttano.m@confcooperative.it
P.E.C.: lcamirabella@legalmail.it



MINISTERO PER LO SVILUPPO ECONOMICO
DIREZIONE GENERALE DELLA COOPERAZIONE

DIV VI ROMA

Viale Boston,25

00144 ROMA

Raccomandata P.E.C. : dgvescgc.div06@pec.mise.gov.it

Oggetto: Soc. Coop. Mirabella in lca - Palestrina (RM) - Richiesta autorizzazione Vendita

Il sottoscritto Commissario liquidatore della Soc. Coop. Mirabella in liquidazione coatta amministrativa, con sede in Palestrina (RM) V.le Pio XII n. 138, p. iva n. 85000530585, Dott. Matteo Cuttano, giusto decreto ministeriale di nomina del 04/05/2016 n. 180;

Considerato

- a- Che il quarto di tentativo di vendita, giusta autorizzazione prot. 0074994 del 02.04.2019, fissato nei giorni 18.06.2019 e 09.07.2019, è andato deserto come risulta dai verbali redatti dal notaio Dott. Claudio Ciaffi di Roma incaricato della vendita, che si allegano alla presente istanza;
- b- Che nel frattempo l'Arch. Roberto de Biase ha depositato una relazione di stima integrativa asseverata innanzi al Giudice di Pace di Foggia il 03.12.2019 che comprende ulteriori tre lotti identificabili in perizia con la lettera A1 mentre nel bando identificati con le lettere A1, A2 e A3;

Ritenuto

- che appare opportuno procedere ad un ulteriore tentativo di vendita degli immobili di proprietà della procedura così come descritti nelle perizie di stima redatte dall'Arch. Roberto de Biase e in possesso di codesta Vigilanza;
- che il valore base della nuova vendita è quello dell'ultimo tentativo del 09.07.2019 ridotto di 1/5 per il lotto sub a; mentre per i lotti sub b il valore è quello base di perizia;
- acquisito il parere favorevole del Comitato di Sorveglianza in data 13/12/2019;
- Visto l'art. 210 legge fallimentare e gli art. da 570 a 575 del codice procedura civile ;

CHIEDE

l'autorizzazione ad esperire un ulteriore tentativo di vendita senza incanto degli immobili appartenenti alla procedura distinti in n. 4 lotti:

LOTTO n. 7

PIANO TERRA, SUB 4 - 5 - 6 Sono spazi con destinazione a parcheggio, interni all'area condominiale dell'edificio. Ogni singolo posto auto è delimitato da strisce orizzontali, adiacenti ai muri perimetrali del cortile condominiale, recintato e accessibili tramite un cancello con affaccio su via Ciminà - Roma;

Ogni lotto comprende un posto auto. Il posto auto scoperto occupa una superficie complessiva di **mq. 12,50** circa. Prezzo base di vendita per ogni posto **€ 2.750,00 (duemilasettecentocinquanta/00)**

LOTTO A1

INTERNO 1 - PIANO PRIMO E INTERRATO, FOGLIO 20, MAPP. 340 - SUB 14 E 30

L'appartamento è posto al piano primo dell'edificio A1 con l'accesso dal pianerottolo del vano scala condominiale. Sono presenti sullo stesso piano altre n. 5 unità immobiliari, adibite anch'esse ad abitazione e sono distinte da una numerazione interna, l'**interno 1** è il bene in disamina.

L'unità immobiliare è composta da un soggiorno - pranzo, angolo cottura, una camera da letto, antibagno e bagno. Occupa una superficie commerciale di **mq. 76,50**, un'altezza d'interpiano di ml 2,70.

Al servizio dell'appartamento è presente un balcone pavimentato con piastrelle di ceramica, della superficie di **mq 10,50**. Dati catastali Comune censuario di Palestrina (RM), Via Prenestina Nuova civico 86/A, Piano Primo, interno 1, lotto A1, Foglio di Mappa 20, p.lla n. 340, subalterno n. 14 per l'abitazione/cantina e subalterno n. 30 per il Box al Piano interrato.

Attualmente l'immobile risulta censito e classato al catasto urbano (*cf.* visura catastale), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 83 mq, totale escluse aree scoperte 80 mq, rendita catastale € 325,37. Per il box, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, superficie catastale 23 mq, rendita catastale € 62,80. **Prezzo base di vendita € 90.000,00 (novantamila/00).**

LOTTO A2

INTERNO 2 - PIANO PRIMO E INTERRATO, FOGLIO 20, MAPP. 340 - SUB 15 E 31

L'appartamento è posto al piano primo dell'edificio A1 con l'accesso dal pianerottolo del vano scala condominiale. Sono presenti sullo stesso piano altre n. 5 unità immobiliari, adibite anch'esse ad abitazione e sono distinte da una numerazione interna, l'**interno 2** è il bene in disamina.

L'unità immobiliare è composta da un soggiorno - pranzo, angolo cottura, una camera da letto, antibagno e bagno. Occupa una superficie commerciale di **mq. 59,15**, un'altezza d'interpiano di ml 2,70.

Al servizio dell'appartamento è presente un balcone pavimentato con piastrelle di ceramica, della superficie di **mq 15,90**. Dati catastali: Comune censuario di Palestrina (RM). Via Prenestina Nuova civico 86/A, Piano Primo, interno 2, lotto A1, Foglio di Mappa 20, p.lla n. 340, subalterno n. 15 per l'abitazione/cantina e subalterno n. 31 per il Box al Piano interrato.

Attualmente l'immobile risulta censito e classato al catasto urbano (*cf.* visura catastale), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 68 mq, totale escluse aree scoperte 63 mq, rendita catastale € 216,91. Per il box, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq, rendita catastale € 62,80. **Prezzo base di vendita € 80.000,00 (ottantamila/00);**

LOTTO A3

INTERNO 16 - PIANO TERZO, SOFFITTA E INTERRATO, FOGLIO 20, MAPP. 340 - SUB 29 E 45

L'appartamento è posto al piano terzo dell'edificio A1 con l'accesso dal pianerottolo del vano scala condominiale. Sono presenti sullo stesso piano altre n. 5 unità immobiliari, adibite anch'esse ad abitazione e sono distinte da una numerazione interna, l'**interno 16** è il bene in disamina.

L'unità immobiliare è composta da un soggiorno – pranzo, angolo cottura, 2 camere da letto e 2 bagni. Occupa una superficie complessiva lorda di **mq. 77,00**, un'altezza d'interpiano di ml 2,70. Al servizio dell'appartamento è presente un balcone piastrellato, della superficie di **mq 11,25**. Dati catastali Comune censuario di Palestrina (RM), Via Prenestina Nuova civico 86/A, Piano Secondo, interno 16, lotto A1, Foglio di Mappa 20, p.lla n. 340, subalterno n. 29 per l'abitazione/mansarda e subalterno n. 45 per il Box al Piano interrato. Attualmente l'immobile risulta censito e classato al catasto urbano (cfr. visura catastale), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 104 mq, totale escluse aree scoperte 101 mq, rendita catastale € 325,37. Per il box, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, superficie catastale 26 mq, rendita catastale € 72,72. **Prezzo base di vendita € 98.000,00 (novantottomila/00).**

La procedura di vendita dovrà essere delegata ad un notaio di fiducia e pubblicizzata sul sito specializzato "www.astegjudiziare.it" e altre forme di pubblicità gratuite ritenute più efficaci per la massima diffusione della vendita, oppure altre modalità che codesta Vigilanza vorrà disporre.

Con Osservanza

Troia, 14/12/2019

IL Commissario liquidatore

(Dott. Matteo Cuttano)



Allegato :

- parere comitato sorveglianza
- verbale vendita deserta del 18.06.2019 e 09.07.2019;
- relazione Arch. Roberto de Biase;
- bando di gara completo di tutte le condizioni e modalità di vendita dei beni di proprietà della Soc. Coop.Mirabella in L.C.A.,