



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

AL COMMISSARIO LIQUIDATORE

DOTT. MASSIMILIANO TESSEDA

lca140.2022roma@pecliquidazionigiudiziali.it

Oggetto: Soc. Coop. “C.R.A.R. 80”, in Liquidazione coatta amministrativa ex art. 2545 *terdecies* c.c., con sede in Roma – autorizzazione vendita di diritti edificatori – Rif. Istanza prot. n. 52190 del 26/02/2024

L'AUTORITA' DI VIGILANZA

VISTA la nota prot. n. 52190 del 26/02/2024, volta a chiedere l'autorizzazione alla vendita dei diritti edificatori di proprietà della Procedura, dettagliatamente descritti ed individuati in istanza;

PREMESSO che la C.R.A.R. 80 è titolare del diritto edificatorio di volumetrie residenziali e non residenziali, del piano di zona B45 – Anagnina 1, così distinte: mc residenziali 10.190 – comparto G/p; mc non residenziali 1.250 – comparto G/p; mc non residenziali 2.500 – comparto O/p, come da dati catastali indicati in istanza;

PRESO ATTO che, causa la dichiarazione dello Stato di Insolvenza, intervenuta con Sentenza n. 140 del 23/02/2022 emessa dal Tribunale di Roma – Sez. Fallimentare, veniva meno la capacità della cooperativa a contrarre con la P.A. e, di conseguenza, l'impossibilità di ottenere la concessione del diritto di superficie sulle suddette aree;

TENUTO CONTO che ai suddetti diritti edificatori è stato attribuito un valore pari ad € 1.179.000,00, secondo quanto stabilito nella relazione di stima asseverata del dott. Riccardo Trabalza, allegata all'istanza;

CONSIDERATO che la vendita dei diritti edificatori in esame è subordinata al rispetto dei vincoli dettati dalla legislazione relativa ai programmi edificatori delle zone E.R.P. e che il futuro acquirente dovrà prendere atto del disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la concessione del diritto di superficie che, allo stato, per le summenzionate ragioni, la C.R.A.R. 80 non ha stipulato;

ACQUISITO il parere legale dell'Avv. Matteo Frenguelli, sulla possibilità di cedere i suddetti diritti edificatori di cui la procedura è titolare e, allo stato, non utilizzabili, causa l'impossibilità di aggiudicarsi la concessione del diritto di superficie;

ACQUISITE le delibere della Giunta del Comune di Roma, sulla cedibilità dei diritti edificatori assegnati,

Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi

Viale America 201 – 00144 Roma

dgv.div04@pec.mimit.gov.it

Il Dirigente della Divisione: dott. Walter Spinapolice

Funzionario addetto: dott. Francesco Maurizio Petrella



AUTORIZZA

Il Commissario liquidatore della procedura indicata in oggetto ad indire un primo tentativo di vendita senza incanto dei diritti edificatori descritti in premessa, con prezzo base corrispondente al valore di stima, pari ad Euro 1.179.000,00.

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

- I diritti edificatori 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, ritenendoli 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, irricognoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia;
- 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 del compendio 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 il 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, 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

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*