

MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY  
Direzione Generale per la Vigilanza  
sugli Enti Cooperativi e sulle Società  
Divisione VI – Viale America, 201 – 00144 Roma  
Pec: [dgv.div04@pec.mimit.gov.it](mailto:dgv.div04@pec.mimit.gov.it)

Liquidazione Coatta Amministrativa  
“MAREUR 84 SECONDA Soc. Coop. Edilizia in lca”  
Roma - Via Vincenzo Brunacci, n. 37  
p. iva e c. f. 07807620583 - Rea RM 630657  
pec: [lca278.2016roma@pecfallimenti.it](mailto:lca278.2016roma@pecfallimenti.it)

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il Commissario Liquidatore Dott. **MICHELE GAGLIARDI**

### RENDE NOTO

Che il giorno **13.03.2025 alle ore 15,00, in Roma (RM), Via Crescenzo, n. 2, Scala B, Int. 1**, dinanzi al Notaio dott. Alberto Vladimiro Capasso, con autorizzazione dell'Autorità di Vigilanza del 23.07.2024, prot. 0052679, si procederà alla **vendita senza incanto** degli immobili di seguito descritti ai prezzi base di seguito riportati.

La vendita ha per oggetto la proprietà superficaria dei seguenti immobili ubicati nel Comune di Palestrina (RM) (**realizzati in diritto di superficie della durata di anni 99 decorrenti dal 28 Novembre 2007**) e rinnovabili per ulteriori anni 99, in esecuzione della convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni da MAREUR 84 SECONDA Soc. Coop. Edilizia con il Comune di Palestrina con atto pubblico amministrativo del 28.11.2007 - Rep. n. 2521 - come descritti ed identificati, anche catastalmente e con riguardo alla situazione urbanistico – edilizia, nelle relazioni tecniche in atti a firma dell'esperto Arch. Ignazio Bruni, depositata e qui espressamente richiamata. La stessa relazioni tecnica è consultabile sul sito sotto indicato.

**IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI PALESTRINA,  
in Direzione Sud, in adiacenza alla Via Prenestina Nuova snc, (SR 155)  
in località Muracciola - Bocca Piana -**

**Lotto 1 -Edificio B 1 (lotto 1 in perizia dell'arch. Bruni)** - Appartamento piano primo - scala A - int. 1 - SUB 15 con annessa cantina e con box auto SUB 84 entrambi al piano interrato: appartamento, con accesso dal vano scala A, composto da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni oltre disimpegno e terrazzi a livello. Dati Catastali: appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 15, in Palestrina (RM), via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 6,0 vani, R.C. €. 433.82; box auto foglio 20, part. n. 387 sub 84, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 18 mq, R.C. €. 59.50. Superficie complessiva lorda: appartamento mq 79.15 circa e dei terrazzi mq 42.15 circa; cantina mq 9.35 circa; box auto mq 20.15 circa. Condizione: occupato.  
**Prezzo base di vendita € 81.415,68.**

**Lotto 2 – Edificio B1 (lotto 2 in perizia dell'arch. Bruni)** - Appartamento piano primo - scala A - int. 2 - SUB 16 con annessa cantina e con box auto SUB 83 entrambi al piano interrato. Appartamento, con accesso dal vano scala A, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello. Dati Catastali: appartamento e cantina foglio

20, part. n. 387 sub 16, in Palestrina (RM), via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 3,0 vani, R.C. €. 216.91; box auto foglio 20, part. n. 387 sub 83, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 18 mq, R.C. €. 59.50. Superficie complessiva lorda: appartamento mq 45.75 circa e dei terrazzi mq 12.50 circa; cantina mq 8.40 circa; box auto mq 19.50 circa. Condizione: libero.

**Prezzo base di vendita € 50.371,20.**

**Lotto 3 (lotto 10 in perizia dell'arch. Bruni) – Edificio B1** - Appartamento piano secondo - scala D - int. 5 - SUB 53 con annessa cantina e con box auto SUB 67 entrambi al piano interrato. Appartamento, con accesso dal vano scala D, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello. Dati Catastali: appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 53, in Palestrina (RM), via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 4,5 vani, R.C. €. 325.37; box auto foglio 20, part. n. 387 sub 67, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 17 mq, R.C. €. 56.19. Superficie complessiva lorda: appartamento mq 57.15 circa e dei terrazzi mq 14.05 circa; cantina mq 5.50 circa; box auto mq 18.25 circa. Condizione: libero.

**Prezzo base di vendita € 57.757,44.**

**Lotto 4 (lotto 11 in perizia dell'arch. Bruni) – Edificio B1** - Appartamento piano terzo - scala D - int. 8 - SUB 56 con annessa cantina e con box auto SUB 70 entrambi al piano interrato. Appartamento, con accesso dal vano scala D, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello. Dati Catastali: appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 56, in Palestrina (RM), via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 4,5 vani, R.C. €. 325.37; box auto foglio 20, part. n. 387 sub 70, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 17 mq, R.C. €. 56.19. Superficie complessiva lorda: appartamento mq 57.15 circa e dei terrazzi mq 14.05 circa; cantina mq 5.10 circa; box auto mq 18.05 circa. Condizione: libero.

**Prezzo base di vendita € 57.034,24.**

**Lotto 5 (lotto 16 in perizia dell'arch. Bruni)) – Edificio B2** - Appartamento piano secondo - scala B - int. 5 - SUB 29 con annessa cantina e con box auto SUB 81 entrambi al piano interrato. Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello. Dati Catastali: appartamento e cantina foglio 20, part. n. 388 sub 29, in Palestrina (RM), via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 4,0 vani, R.C. €. 289.22; box auto foglio 20, part. n. 388 sub 81, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 19 mq, R.C. €. 62.80. Superficie complessiva lorda: appartamento mq 58.10 circa e dei terrazzi mq 12.00 circa; cantina mq 10.80 circa\*; box auto mq 20.00 circa. Condizione: libero.

**Prezzo base di vendita € 61.260,80.**

**Lotto 6 (lotto 17 in perizia arch. Bruni) – Edificio B2** - Appartamento piano terzo - scala B - int. 8 - SUB 32 con annessa cantina e con box auto SUB 84 entrambi al piano interrato. Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello. Dati Catastali: appartamento e cantina foglio 20, part. n. 388 sub 32, in Palestrina (RM), via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 4,0 vani, R.C. €. 289.22; box auto foglio 20, part. n. 388 sub 84, in Palestrina (RM), via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 22 mq, R.C. €. 72.72. Superficie complessiva lorda: appartamento mq 58.10 circa e dei terrazzi mq 12.00 circa; cantina mq 12.05 circa; box auto mq 23.05 circa. Condizione: libero.

**Prezzo base di vendita € 63.429,76.**

**L'offerta minima in aumento in caso di gara non potrà essere inferiore a 2.000,00 (duemila) euro per ciascun lotto.**

## REGIME FISCALE

Sono carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al trasferimento (iva o imposta di registro, come per legge), le altre spese di vendita ed aggiudicazione nonché tutte le spese relative alla cancellazione dei gravami che sarà effettuata successivamente all'atto di trasferimento del bene ai sensi dell'art. 5 della Legge 400/1975. In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

## CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), meglio descritti nella perizia in atti, redatta dall'arch. Ignazio Bruni, alla quale espressamente si rinvia, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**Tutte le spese relative alla vendita sono a carico dell'acquirente.**

In caso di aggiudicazione, l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l' intestazione catastale, il censimento e la planimetria depositata in catasto. L'immobile inoltre dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico e cura dell'aggiudicatario.

All'acquirente competeranno, altresì, gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti negli immobili.

Le eventuali trascrizioni pregiudizievoli e le iscrizioni ipotecarie saranno cancellate successivamente alla vendita ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 400/75 con tutti gli oneri a carico degli aggiudicatari.

La deliberazione sulle offerte a norma dell'art. 572 c.p.c. e le ulteriori eventuali attività di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c., si effettueranno nell'Udienza di vendita fissata per **il giorno 13.03.2025 alle ore 15,00 dinanzi al Notaio incaricato, ai sensi dell'art. 591-bis del c.p.c., dott. Alberto Vladimiro Capasso con studio in Roma, Via Crescenzo, n. 2, Scala B, Int. 1, telefono 06/3213641.**

Ciascun offerente per essere ammesso alla vendita dovrà depositare presso il sopra indicato **studio notarile, entro le ore 12,00 del giorno precedente non festivo fissato per l'Udienza di vendita, un'offerta, ex art. 571 c.p.c., in regola con l'imposta di bollo, in busta chiusa e sigillata, indirizzata alla "Cooperativa Mareur 84 Seconda in lca",** sulla quale sarà annotato il nome, previa identificazione, di chi provvede materialmente al deposito e la data dell'udienza di vendita.

Le buste saranno aperte dal Notaio incaricato nell'Udienza di vendita alla presenza degli offerenti.

L'offerta è irrevocabile, fatte salve le previsioni di cui all'art. 571 c.p.c., e dovrà contenere:

1. Il cognome, nome, luogo e data di nascita codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale deve presentarsi all'Udienza fissata per la vendita. Nel caso l'offerente fosse una persona giudica dovrà indicare: i poteri

dell'offerente, con certificato di vigenza o copia della procura speciale; ragione sociale esatta; sede legale; visura camerale, contenente gli elementi previsti dalla normativa vigente;

2. I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
3. L'indicazione del prezzo offerto, a pena di esclusione, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo a base d'asta;
4. Assegno circolare non trasferibile intestato alla "Cooperativa Mareur 84 seconda in lca", per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto ed un deposito quale acconto sulle spese di trasferimento pari al 5% del prezzo base gara;
5. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri connessi dovrà essere effettuato entro la data di stipula dell'atto pubblico, pena di decadenza e la perdita della cauzione e del diritto all'acquisto, da effettuarsi entro i successivi sessanta giorni dalla data fissata per l'udienza; per la stipula l'aggiudicatario sarà convocato a cura della procedura con preavviso di almeno quindici giorni;
6. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
7. Fotocopia del documento d'identità dell'offerente;
8. Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente, depositando offerta, dichiara di conoscere lo stato del compendio immobiliare.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, DPR 380/2001 ed all'art. 40, sesto comma, della Legge 47/1985.

**L'atto pubblico sarà redatto dal notaio sopra indicato entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva e contestualmente l'acquirente sarà tenuto al versamento del saldo del prezzo e dell'eventuale saldo delle spese di trasferimento**, mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati alla "Cooperativa Mareur 84 seconda in lca o mediante bonifici bancari da effettuarsi sul conto corrente della procedura; il mancato versamento dei saldi nel termine prescritto comporterà la perdita di quanto versato a titolo di cauzione.

Gli immobili per i quali non siano pervenute offerte d'acquisto entro il termine stabilito o le stesse siano inefficaci ai sensi dell' art. 571 c.p.c. oppure qualora la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, è fissata nuova vendita presso il predetto Studio del Notaio Alberto Vladimiro Capasso con le medesime modalità e condizioni, un ulteriore esperimento di **vendita senza incanto, per il giorno 15/05/2025, alle ore 15,00, al prezzo base sopra indicato per ciascun lotto con un ribasso di un 1/5.**

L'offerente dovrà depositare offerta di acquisto con le stesse modalità sopra specificate

#### PUBBLICITA

Il presente avviso, per estratto, sarà pubblicato per estratto sul quotidiano il Messaggero, mentre la perizia di stima e l'autorizzazione del Mimit, verranno pubblicati sul sito internet [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it), che dovranno necessariamente essere consultati. Tutti i documenti saranno inoltre consultabili presso l'Ufficio del Commissario nonché presso lo studio del Notaio incaricato della vendita all'asta.

Maggiori informazioni possono aversi consultando il sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), ovvero rivolgendosi al Commissario Liquidatore all'indirizzo pec: [lca278.2018roma@pecfallimenti.it](mailto:lca278.2018roma@pecfallimenti.it).

Roma-Amantea, 08.01.2025

*F.to Il Commissario Liquidatore  
Dott. Michele Gagliardi*