

Ministero delle Imprese e del Made in Italy

DIPARTIMENTO PER I SERVIZI INTERNI, FINANZIARI, TERRITORIALI E DI VIGILANZA

DIREZIONE GENERALE SERVIZI DI VIGILANZA

DIVISIONE V – SCIoglimenti, GESTIONI COMMISSARIALI E ALTRI PROVVEDIMENTI A EFFETTO SANZIONATORIO
DEGLI ENTI COOPERATIVI**Al Commissario Liquidatore
Avv. Pierluigi Navarro****pierluiginavarro@ordineavvocatiroma.org**

Oggetto: **FINLEGA SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Via Francesco D'Assisi 134/A, Olevano Romano (RM), C.F.10001481000, in scioglimento per atto d'autorità ex art. 2545 septiesdecies c.c. con D.D. n. 52/SAA/2019 – **Autorizzazione alla vendita di beni immobili.**

Rif. prot. MIMIT (E) n. 0123141 del 10 dicembre 2024, prot. MIMIT (E). n. 130904 del 30 dicembre 2024 e comunicazioni per le vie brevi.

L'AUTORITA' DI VIGILANZA

VISTO il D.D. n. 52/SAA/2019 del 06 febbraio 2019 con il quale la FINLEGA SOCIETA' COOPERATIVA è stata posta in scioglimento per atto d'autorità ai sensi dell'articolo 2545-septiesdecies c.c., con contestuale nomina alla carica di Commissario liquidatore dell'Avv. Pierluigi Navarro;

VISTA l'istanza acquisita con prot. n. 0123141 del 10 dicembre 2024, integrata con prot. MIMIT (E). n. 130904 del 30 dicembre 2024 e da ulteriori comunicazioni per le vie brevi, diretta a ottenere il rinnovo dell'autorizzazione alle operazioni di vendita dei beni immobili siti nel Comune di Subiaco (RM), in largo Trieste n. 15, di seguito specificati:

- Ripostiglio, individuato al fg. 29, part.135, sub.500, al prezzo di € 2.966,40;
- Appartamento, individuato al fg.29, part.135, sub.507, al prezzo di € 15.544,32;
- Appartamento, individuato al fg.29, part.135, sub.508, al prezzo di € 37.856,00;
- Ripostiglio, individuato al fg.29, part.135, sub.509, al prezzo di € 2.966,00;
- Appartamento, individuato al fg.29, part.135, sub.514, al prezzo di € 23.296,00;
- Appartamento, individuato al fg.29, part.135, sub.517, al prezzo di € 36.769,92;
- Appartamento, individuato al fg.29, part.135, sub.519, al prezzo di € 49.228,80;
- Appartamento, individuato al fg.29, part.135, sub.520, al prezzo di € 40.251,52;
- Appartamento, individuato al fg.29, part.135, sub.522, al prezzo di € 66.134,40;
- Appartamento, individuato al fg.29, part.135, sub.523, al prezzo di € 50.086,40;
- Appartamento, individuato al fg.29, part.135, sub.524, al prezzo di € 29.273,60.

Viale America, 201 – 00144 Roma

pec: dgv.div05@pec.mimit.gov.itDirigente: Federico Risi e-mail: federico.risi@mise.gov.itResponsabile del procedimento: Margherita Di Lorenzo. e-mail: margherita.dilorenzo@mise.gov.itFunzionaria istruttrice: Maria Cicconi. e-mail: maria.cicconi@mise.gov.itwww.mimit.gov.it

PRESO ATTO che, come emerge dall'istanza presentata dal Commissario liquidatore e dagli atti della procedura:

- FINLEGA SOCIETA' COOPERATIVA risulta proprietaria di un bene immobile come rilevato in sede di operazioni di inventario, sito in Subiaco, Largo Trieste n. 15;
- con provvedimento dell'Autorità di Vigilanza prot. n. 0104340 del 12 aprile 2021 e con successivo rinnovo prot. n. 172850 del 16 maggio 2023 è stata autorizzata la vendita, mediante asta senza incanto, dei singoli lotti parte dell'immobile sito nel Comune di Subiaco (RM), in largo Trieste n. 15, dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dall'Architetto Alberto Rigato incaricato dal Commissario Liquidatore;
- in esecuzione dell'ultima autorizzazione, rilasciata con prot. n. 172850 del 16 maggio 2023, il Commissario liquidatore procedeva a svolgere due aste senza incanto per la vendita dei lotti, in data 26 giugno 2023 e in data 25 ottobre 2023;
- che in data 20 e 25 luglio 2023 si svolgeva la vendita innanzi al Notaio Enrica Ermini degli otto lotti aggiudicati in data 26 giugno 2023 e di seguito elencati:
 - lotto 2 foglio 29, particella 135, sub. 503;
 - lotto 3 foglio 29, particella 135, sub. 504;
 - lotto 4 foglio 29, particella 135, sub. 506;
 - lotto 7 foglio 29, particella 135, sub. 510;
 - lotto 8 foglio 29, particella 135, sub. 511;
 - lotto 9 foglio 29, particella 135, sub. 512;
 - lotto 18 foglio 29, particella 135, sub. 521;
 - lotto 13 foglio 29, particella 135, sub. 516;
- che in data 12 e 22 dicembre 2023 si svolgeva innanzi al medesimo Notaio la vendita di tre lotti aggiudicati in data 25 ottobre 2023 e di seguito elencati:
 - lotto 15 foglio 29, particella 135, sub. 518;
 - lotto 10 foglio 29, particella 135, sub. 513;
 - lotto 12 foglio 29, particella 135, sub. 515;
- che in data 21 settembre 2022 rinunciava l'aggiudicatario del lotto identificato al NCEU al FG. 29 PART. 135 SUB. 509 - Ripostiglio e che pertanto il suddetto immobile si inserisce nell'odierna richiesta di autorizzazione alla vendita;

VERIFICATO CHE nell'ambito dell'immobile afferente allo scioglimento per atto d'Autorità della FINLEGA SOC. COOP., sito in Subiaco, Largo Trieste n. 15, i seguenti beni sono ancora invenduti, come risulta dalla certificazione notarile allegata all'istanza:

- NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 500 Ripostiglio;
- NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 507 - INT. 0 – Appartamento;
- NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 508 - INT. 1 – Appartamento;
- NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 509 – Ripostiglio;
- NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 514 - INT. 2 – Appartamento;
- NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 517 - INT. 5 – Appartamento;
- NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 519 - INT. 7 – Appartamento;
- NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 520 - INT. 8 – Appartamento;

- NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 522 - INT. 10 – Appartamento;
- NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 523 - INT. 11 – Appartamento;
- NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 524 - INT. 12 – Appartamento;

TENUTO CONTO altresì della perizia di stima redatta dall'Arch. Alberto Rigato in data 15 giugno 2020 e giurata in data 16 novembre 2020;

PRESO ATTO che il prezzo di vendita degli immobili risulta ridotto di 1/5 rispetto a quanto disposto nell'ultima asta senza incanto svolta in data 25 ottobre 2023;

CONSIDERATE in ultimo le responsabili valutazioni e argomentazioni del Commissario Liquidatore in merito alla possibilità di procedere alla vendita delle suddette unità immobiliari ai sensi dell'art. 210 Legge Fallimentare, considerate le risultanze della perizia giurata, che ne attesta la libera fruizione nel rispetto delle trascrizioni agli atti risultanti, e l'estinzione della procedura esecutiva precedentemente gravante sui beni;

VISTI i decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri del 30 ottobre 2023, n. 173 e n. 174, pubblicati nella Gazzetta Ufficiale – Serie Generale del 1° dicembre 2023, con i quali sono stati adottati, rispettivamente, il “*Regolamento di organizzazione degli uffici di diretta collaborazione del Ministro delle imprese e del made in Italy e dell’Organismo indipendente di valutazione della performance*” e il “*Regolamento di organizzazione del Ministero delle imprese e del made in Italy*”;

VISTO il D.P.C.M. data 29 dicembre 2023, ammesso alla registrazione della Corte dei Conti il 31 gennaio 2024 n. 203, con il quale è stato conferito l’incarico di funzione dirigenziale di livello generale della Direzione Generale Servizi di vigilanza del Ministero delle Imprese e del Made in Italy - Dipartimento per i Servizi Interni, Finanziari, Territoriali e di Vigilanza - al dott. Giulio Mario DONATO, a decorrere dal 1 gennaio 2024;

VISTO il decreto direttoriale 15 febbraio 2024, ammesso alla registrazione della Corte dei Conti il 14 marzo 2024 n. 409, concernente il conferimento al Dott. Federico RISI dell’incarico di direzione della Divisione V “*Scioglimenti, gestioni commissariali e altri provvedimenti a effetto sanzionatorio degli enti cooperativi*” della Direzione Generale Servizi di Vigilanza del Ministero delle Imprese e del Made in Italy;

AUTORIZZA

il Commissario Liquidatore, per le finalità e le motivazioni descritte in premessa che qui si intendono integralmente richiamate, alla vendita mediante asta senza incanto, delle restanti 11 unità immobiliari situate nel comune di Subiaco (RM), in Largo Trieste n.15, meglio descritte nella perizia di stima giurata prodotta in allegato e di seguito indicate:

- Ripostiglio, individuato al fg. 29, part.135, sub.500, al prezzo di € 2.966,40;
- Appartamento, individuato al fg.29, part.135, sub.507, al prezzo di € 15.544,32;
- Appartamento, individuato al fg.29, part.135, sub.508, al prezzo di € 37.856,00;
- Ripostiglio, individuato al fg.29, part.135, sub.509, al prezzo di € 2.966,00;

- Appartamento, individuato al fg.29, part.135, sub.514, al prezzo di € 23.296,00;
- Appartamento, individuato al fg.29, part.135, sub.517, al prezzo di € 36.769,92;
- Appartamento, individuato al fg.29, part.135, sub.519, al prezzo di € 49.228,80;
- Appartamento, individuato al fg.29, part.135, sub.520, al prezzo di € 40.251,52;
- Appartamento, individuato al fg.29, part.135, sub.522, al prezzo di € 66.134,40;
- Appartamento, individuato al fg.29, part.135, sub.523, al prezzo di € 50.086,40;
- Appartamento, individuato al fg.29, part.135, sub.524, al prezzo di € 29.273,60.

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

Il bene immobile sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che i partecipanti alla gara devono espressamente dichiarare di conoscere e accettare, ritenendolo 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, irricognoscibili 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 sugli immobili.

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 potrà essere espletata con modalità telematica (sincrona, asincrona o mista).

Al di fuori dell'ipotesi di cui al punto che precede, la vendita senza incanto sarà effettuata dinanzi al Notaio prescelto, presso lo studio del quale sarà depositata – oltre che pubblicata *on-line* – tutta la documentazione inerente alla gara stessa (regolamento, perizie, planimetrie, eventuali contratti e altro), per consentirne la visione agli interessati (la documentazione potrà essere altresì pubblicata su di una "Virtual Data Room"), previa pubblicazione dell'avviso, prima dell'effettuazione della medesima, per almeno **quarantacinque giorni** sul Portale delle vendite pubblico e/o sul sito www.astegiudiziarie.it, nonché su siti web specializzati, con maggiore visibilità, e almeno una volta, su un quotidiano a tiratura locale e attraverso le altre forme di pubblicità ritenute più idonee e 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, e allegare un assegno circolare intestato alla procedura per l'importo pari almeno al 10% 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. Il predetto importo infruttifero andrà restituito ai soggetti non aggiudicatari.

Le offerte e 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 a una gara al rialzo (rialzo minimo non inferiore al 5%), con aggiudicazione definitiva al migliore offerente ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c. Della gara il Notaio dovrà redigere apposito verbale.

L'atto pubblico di trasferimento sarà redatto dal Notaio di fiducia del Commissario liquidatore, entro 60 giorni dalla data della gara stessa e, contestualmente, l'acquirente sarà tenuto a versare il saldo del prezzo di vendita e 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 c.p.c. la cui applicazione non è espressamente 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 e 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 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 dell'ultima asta.

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

FR/MDL/DI

IL DIRETTORE GENERALE
Giulio Mario DONATO