

# MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY

DIREZIONE GENERALE PER LA VIGILANZA SUGLI ENTI COOPERATIVI E SULLE SOCIETÀ DIVISIONE VI  
Liquidazione Coatta Amministrativa "Mirabella Soc.Coop. Edilizia"

## AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

Il Commissario Liquidatore Dott. **Matteo Cuttano**

### RENDE NOTO

che il giorno **23 GIUGNO 2025**, in Roma (RM) alla P.zza Albania n. 10 alle ore 11,00, dinanzi al Notaio dott. **Claudio Ciaffi**, con autorizzazione dell'Autorità di Vigilanza (uscita del 09.10.2024 N. U0086872) si procederà alla **vendita senza incanto** degli immobili di seguito descritti.

La vendita ha per oggetto gli immobili come descritti e identificati, anche catastalmente e riguardo alla situazione urbanistico - edilizia, nella relazione tecnica in atti, a firma dell'esperto Ing. Urbano Casoli, depositata in atti e qui espressamente richiamata in ogni sua parte. La stessa relazione tecnica è consultabile sui siti [www.vendite-giudiziarie.net](http://www.vendite-giudiziarie.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

### Lotto 4 codice B12

- immobile in **Palestrina** via Prenestina Nuova n. 86/A ubicato al terzo piano della **SCALA B** del lotto C2/a con l'accesso che avviene dal pianerottolo del vano scala condominiale. Sono presenti sullo stesso piano altre n. 8 unità immobiliari: tre della scala A, tre della scala C, due della scala B, con destinazione diversa; quelle della scala A e scala C sono adibite ad abitazione mentre quelle della scala B hanno come destinazione "C2 (Deposito)", tutte distinte da una numerazione interna, l'**interno 12** è il bene in disamina. L'immobile è costituito da un unico vano (sottotetto) di dimensioni di **42.00 mq.** circa. Le altezze interne misurano: 2.20 mt. la massima e 1.05 mt. le minime, per cui la superficie calpestabile non è interamente utilizzabile. in catasto comune di Palestrina, fl. 20 p.lla 433 sub 530. ), categoria C/2, classe 6, consistenza mq.39 , superficie catastale mq. 44, rendita catastale € 70,50.

Prezzo base di vendita € **7.056,00**

Offerte minime in aumento in caso di gara € 400,00

### Lotto 5 codice D549

- immobile in **Palestrina** via Prenestina Nuova n. 86/A ubicato al piano interrato del lotto C2/a e ha destinazione C2 "DEPOSITO". L'accesso al locale avviene da corridoio del piano interrato del lotto nel quale sono presenti tutti gli accessi alle cantinole (pertinenze delle abitazioni) e ad altri depositi oggetto della perizia. L'immobile è costituito da un unico vano di dimensioni di **9 mq.** circa e altezza interna pari a 2.70 mt. In catasto comune di Palestrina, fl. 20 p.lla 433 sub 549, categoria C/2, classe 7, consistenza 8 mq, superficie catastale 9 mq, rendita catastale € 16,94.

Prezzo base di vendita € **1.135,00**

Offerte minime in aumento in caso di gara € 100,00

### Lotto 6 codice D571

- immobile in **Palestrina** via Prenestina Nuova n. 86/A ubicato al piano interrato del lotto C2/a e ha destinazione C2 "DEPOSITO". L'accesso al locale avviene da corridoio del piano interrato del lotto nel quale sono presenti tutti gli accessi alle cantinole (pertinenze delle abitazioni) e ad altri depositi oggetto della perizia. L'immobile è costituito da un unico vano di dimensioni di **7 mq.** circa e altezza interna pari a 2.70 mt. In catasto comune di Palestrina, fl. 20 p.lla 433 sub 571, ), categoria C/2, classe 7, consistenza 6 mq, superficie catastale 7 mq, rendita catastale € 12,70.

Prezzo base di vendita € **883,00**

Offerte minime in aumento in caso di gara € 50,00

#### **Lotto 7 codice D572**

- immobile in **Palestrina** via Prenestina Nuova n. 86/A ubicato al piano interrato del lotto C2/a e ha destinazione C2 "DEPOSITO". L'accesso al locale avviene da corridoio del piano interrato del lotto nel quale sono presenti tutti gli accessi alle cantinole (pertinenze delle abitazioni) e ad altri depositi oggetto della perizia. L'immobile è costituito da un unico vano di dimensioni di **7 mq.** circa e altezza interna pari a 2.70 mt. In catasto comune di Palestrina, fl. 20 p.lla 433 sub 572, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 mq, superficie catastale 7 mq, rendita catastale € 12,70.

Prezzo base di vendita € **883,00**

Offerte minime in aumento in caso di gara € 50,00

#### **Lotto 8 codice D573**

- immobile in **Palestrina** via Prenestina Nuova n. 86/A ubicato al piano interrato del lotto C2/a e ha destinazione C2 "DEPOSITO". L'accesso al locale avviene da corridoio del piano interrato del lotto nel quale sono presenti tutti gli accessi alle cantinole (pertinenze delle abitazioni) e ad altri depositi oggetto della perizia. L'immobile è costituito da un unico vano di dimensioni di **8 mq.** circa e altezza interna pari a 2.70 mt. In catasto comune di Palestrina, fl. 20 p.lla 433 sub 573, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 mq, superficie catastale 8 mq, rendita catastale € 12,70.

Prezzo base di vendita € **1.009,00**

Offerte minime in aumento in caso di gara € 100,00

#### **Lotto 9 codice A1/46**

- immobile in **Palestrina** via Prenestina Nuova n. 86/A ubicato al piano interrato del lotto A1 e ha destinazione "BOX AUTO". L'accesso al locale avviene dalla corsia box nel quale sono presenti tutti gli accessi ai box a servizio degli alloggi del lotto A1 (vedi all. grafici). L'immobile è costituito da un unico vano di dimensioni di **19.50 mq.** circa e altezza interna pari a 2.70 mt. In catasto comune di Palestrina, fl. 20 p.lla 340 sub 46, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq, rendita catastale € 56,19.

Prezzo base di vendita € **6.132,00**

Offerte minime in aumento in caso di gara € 400,00

#### **Lotto 10 codice A1/47**

- immobile in **Palestrina** via Prenestina Nuova n. 86/A ubicato al piano interrato del lotto A1 e ha destinazione "BOX AUTO". L'accesso al locale avviene dalla corsia box nel quale sono presenti tutti gli accessi ai box a servizio degli alloggi del lotto A1 (vedi all. grafici). L'immobile è costituito da un unico vano di dimensioni di **19.50 mq.** circa e altezza interna pari a 2.70 mt. In catasto comune di Palestrina, fl. 20 p.lla 340 sub 47, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq, rendita catastale € 56,19.

Prezzo base di vendita € **6.132,00**

Offerte minime in aumento in caso di gara € 400,00

#### **Lotto 11 codice A1/48**

- immobile in **Palestrina** via Prenestina Nuova n. 86/A ubicato al piano interrato del lotto A1 e ha destinazione "BOX AUTO". L'accesso al locale avviene dalla corsia box nel quale sono presenti tutti gli accessi ai box a servizio degli alloggi del lotto A1 (vedi all. grafici). L'immobile è costituito da un unico vano di dimensioni di **19.50 mq.** circa e altezza interna pari a 2.70 mt. In catasto comune di Palestrina, fl. 20 p.lla 340 sub 48, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq, rendita catastale € 56,19.

Prezzo base di vendita € **6.132,00**

Offerte minime in aumento in caso di gara € 400,00

#### **Lotto 12 codice A1/49**

- immobile in **Palestrina** via Prenestina Nuova n. 86/A ubicato al piano interrato del lotto A1 e ha destinazione "BOX AUTO". L'accesso al locale avviene dalla corsia box nel quale sono presenti tutti gli accessi ai box a servizio degli alloggi del lotto A1 (vedi all. grafici). L'immobile è costituito da un unico vano di dimensioni di **22.80 mq.** circa e altezza interna pari a 2.70 mt. In catasto comune di Palestrina, fl. 20 p.lla 340 sub 49, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, superficie catastale 23 mq, rendita catastale € 62,80.

Prezzo base di vendita € **7.182,00**

Offerte minime in aumento in caso di gara € 400,00

#### **Lotto 13 codice A2/44**

- immobile in **Palestrina** via Prenestina Nuova n. 86/A ubicato al piano interrato del lotto A1 e ha destinazione "BOX AUTO". L'accesso al locale avviene dalla corsia box nel quale sono presenti tutti gli accessi ai box a servizio degli alloggi del lotto A1 (vedi all. grafici). L'immobile è costituito da un unico vano di dimensioni di **31.90 mq.** circa e altezza interna pari a 2.70 mt. In catasto comune di Palestrina, fl. 20 p.lla 347 sub 44 categoria C/6, classe 5, consistenza 27 mq, superficie catastale 32 mq, rendita catastale € 89,24.

Prezzo base di vendita € **10.037,00**

Offerte minime in aumento in caso di gara € 600,00

#### **Lotto 14 codice A2/45**

- immobile in **Palestrina** via Prenestina Nuova n. 86/A ubicato al piano interrato del lotto A1 e ha destinazione "BOX AUTO". L'accesso al locale avviene dalla corsia box nel quale sono presenti tutti gli accessi ai box a servizio degli alloggi del lotto A1 (vedi all. grafici). L'immobile è costituito da un unico vano di dimensioni di **21.50 mq.** circa e altezza interna pari a 2.70 mt. In catasto comune di Palestrina, fl. 20 p.lla 347 sub 45. categoria C/6, classe 5, consistenza 21 mq, superficie catastale 26 mq, rendita catastale € 69,41.

Prezzo base di vendita € **6.762,00**

Offerte minime in aumento in caso di gara € 400,00

#### **Lotto 15 codice A2/48**

- immobile in **Palestrina** via Prenestina Nuova n. 86/A ubicato al piano interrato del lotto A1 e ha destinazione "BOX AUTO". L'accesso al locale avviene dalla corsia box nel quale sono presenti tutti gli accessi ai box a servizio degli alloggi del lotto A1 (vedi all. grafici). L'immobile è costituito da un unico vano di dimensioni di **19,30 mq.** circa e altezza interna pari a 2.70 mt. In catasto comune di Palestrina, fl. 20 p.lla 347 sub 48. categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq, rendita catastale € 56,19.

Prezzo base di vendita € **6.090,00**

Offerte minime in aumento in caso di gara € 400,00

#### **Lotto 16 codice A2/49**

- immobile in **Palestrina** via Prenestina Nuova n. 86/A ubicato al piano interrato del lotto A1 e ha destinazione "BOX AUTO". L'accesso al locale avviene dalla corsia box nel quale sono presenti tutti gli accessi ai box a servizio degli alloggi del lotto A1 (vedi all. grafici). L'immobile è costituito da un unico vano di dimensioni di **22.50 mq.** circa e altezza interna pari a 2.70 mt. In catasto comune di Palestrina, fl. 20 p.lla 347 sub 49. categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, superficie catastale 22 mq, rendita catastale € 62,80.

Prezzo base di vendita € **7.056,00**

Offerte minime in aumento in caso di gara € 400,00

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta altresì dalla relazione dell'esperto d'ufficio e dai certificati catastali ed ipotecari, e, comunque, a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita, inoltre, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della aggiudicazione, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura della L.C.A., ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 legge 400/75, e a spese dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Le offerte di acquisto, debitamente sottoscritte, dovranno essere presentate entro il **giorno 23 GIUGNO 2025 ore 10.00**, presso lo studio del Notaio dott. **Claudio Ciaffi** in Roma (RM) alla P.zza Albania in busta chiusa indirizzata alla L.C.A. "Cooperativa Mirabella".

La busta dovrà contenere:

1) domanda in bollo da euro 16,00 e riportare:

*a) ove presentata da persona fisica:*

a1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita Iva), residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestarlo a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta), ovvero, in caso di offerta per persona da nominare, oltre ai dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente, gli estremi della procura speciale notarile rilasciata in favore del medesimo;

a2) se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, l'indicazione dei dati completi - anagrafici e fiscali - del coniuge;

a3) se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori o del legale rappresentante, previa autorizzazione del competente Giudice tutelare;

*b) ove presentata a nome di società o ente, anche morale:*

b1) la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o la partita Iva, la sede legale del soggetto offerente, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante;

*c) in entrambi i casi:*

c1) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c2) l'indicazione del prezzo offerto, che - a pena di esclusione - non potrà essere inferiore a quello minimo indicato nel presente avviso di vendita;

c3) il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che, comunque, non potrà essere superiore a 60 giorni dalla aggiudicazione, anche in ipotesi di mancata specificazione dello stesso da parte dell'offerente;

c4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

2) certificato di stato libero ovvero, ove coniugato, estratto di matrimonio con indicazione del regime patrimoniale prescelto;

3) cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato alla Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa L.C.A. Cooperativa Mirabella e ulteriore assegno pari al 5% del prezzo offerto quale acconto spese e diritti di gara;

4) procura speciale notarile in caso di nomina del procuratore;

5) certificato di vigenza di data non anteriore a tre mesi, qualora a partecipare sia una società o ente, anche morale.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Saranno dichiarate inefficaci ex art. 571 c.p.c.;

- le offerte pervenute oltre il termine delle **ore 10.00** del giorno **23.06.2025**;

- le offerte inferiori al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità suindicate.

Ove presenti più offerte valide, si procederà a gara tra i proponenti ed alla successiva definitiva aggiudicazione sulla base dell'offerta più alta. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

L'aggiudicatario, entro 60 giorni dall'aggiudicazione è tenuto al pagamento del saldo del prezzo dovuto, al netto della cauzione del 10% versata e il conguaglio spese, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla L.C.A "Cooperativa Mirabella", da depositare presso lo studio del Notaio dr. **Claudio Ciaffi** Roma (RM) alla P.zza Albania n. 10 negli orari e nei giorni di apertura al pubblico. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

Maggiori informazioni possono aversi consultando i siti [www.vendite-giudiziarie.net](http://www.vendite-giudiziarie.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ovvero rivolgendosi al Commissario Liquidatore, pec: [lcamirabella@legalmail.it](mailto:lcamirabella@legalmail.it)

Roma, 18.03.2025

Il Commissario Liquidatore  
Dott. Matteo Cuttano