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
Avv. Marco Greco

marco.greco@milano.pecavvocati.it

Oggetto: **SOCIETÀ COOPERATIVA DI CONSUMO LAVORATORI DELLA BRIANZA**, con sede in Casatenovo (LC), in liquidazione coatta amministrativa ex art. 2545-*terdecies* c.c. – Autorizzazione prima vendita compendio immobiliare ad uso commerciale – Rif. istanza prot. n. 230036 del 26.07.2024 e successiva integrazione.

L'AUTORITÀ DI VIGILANZA

VISTA l'istanza acquisita con prot. n. 230036 del 26.07.2024 – successivamente integrata con nota tramite e-mail del 19.02.2025 – ed esaminata la documentazione prodotta unitamente alla stessa, con cui il Commissario liquidatore ha chiesto l'autorizzazione alla vendita di compendio immobiliare ad uso commerciale;

CONSIDERATO che:

1. la procedura in oggetto è proprietaria di un compendio immobiliare ad uso abitativo, ivi compreso un deposito sottotetto, e di un compendio immobiliare ad uso commerciale, tutti situati nel Comune di Casatenovo (LC);
2. il Commissario liquidatore ha rappresentato la mancanza di interesse da parte del mercato all'acquisto in blocco unico di entrambi i compendi immobiliari;
3. di contro, sia pur senza presentazione di formali offerte, soggetti differenti hanno manifestato interesse all'acquisto o del solo compendio immobiliare ad uso abitativo, compreso il deposito sottotetto, o del solo compendio immobiliare ad uso commerciale;

LETTA la relazione tecnica di stima redatta dal Geom. Marco Pettorali in data 14.05.2021 ed asseverata, mediante giuramento, il 20.10.2021, con cui è stato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

attribuito al compendio immobiliare ad uso commerciale il valore complessivo di € 3.085.000,00;

TENUTO CONTO di quanto rappresentato dallo stesso Commissario liquidatore circa l'opportunità di procedere con la vendita separata dei due complessi immobiliari, ritenendo, peraltro, che tale modalità non interferisca, ma anzi possa facilitare, la commerciabilità delle differenti tipologie di beni;

AUTORIZZA

il Commissario liquidatore ad indire il **primo** tentativo di vendita senza incanto, ai sensi dell'art.210, comma 2, L.F., applicabile *ratione temporis*, del compendio immobiliare ad uso commerciale come descritto, anche catastalmente, nell'istanza in esame e nella perizia di stima alla stessa allegata, composto da fabbricato con destinazione commerciale e posteggi, all'interno di un'area completamente chiusa e recintata, distinto in catasto al fg.5, mapp.233, sub.704, sub.705 e sub.706, sito nel Comune di Casatenovo (LC), Via Giuseppe Verdi n.15/E, al prezzo base d'asta di € 3.085.000,00, pari al valore di perizia, oltre oneri di legge.

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

- 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, ritenendo i beni 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, irriconoscibili 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, già individuato dal Commissario liquidatore nelle Società x
  x– in persona del legale rappresentante *pro tempore* –, sotto la responsabilità del Commissario liquidatore medesimo che dovrà verificare la conformità degli avvisi di vendita proposti dal predetto intermediario alle prescrizioni contenute nella presente autorizzazione quale *lex specialis*. In

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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 o dinanzi al Notaio, mediante offerte in busta chiusa e sigillata, o mediante asta telematica, dovrà essere preceduta dalla pubblicazione dell'avviso per almeno **quarantacinque giorni** su siti *web* dedicati, con maggiore visibilità, nonché, su un quotidiano a tiratura nazionale e locale per almeno due volte consecutive, di cui una in giorno festivo, 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;
- nel caso di pluralità di offerte valide, 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, ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c.;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- della gara dovrà essere redatto apposito verbale;
- l'atto pubblico di trasferimento sarà redatto dal Notaio prescelto entro 60 giorni dalla data di svolgimento della gara 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., **ad 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, fino alla quarta asta, un ribasso del 20% al prezzo posto a base del precedente esperimento di vendita.

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 verifichino sopravvenienze idonee ad incidere significativamente sul valore dei beni, come risultante dalla richiamata relazione asseverata di stima e dalla successiva relazione di aggiornamento, sarà onere del Commissario liquidatore di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

SV

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

Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi
Viale America n.201 – 00144 Roma
dgv.div04@pec.mimit.gov.it
Dirigente: Walter Spinapolice
Funzionario addetto: Sandra Venuta tel. 06 54444699

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009