



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Al Commissario Liquidatore  
Avv. Marco GRECO

[marco.greco@milano.pecavvocati.it](mailto:marco.greco@milano.pecavvocati.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Oggetto: **SOCIETÀ COOPERATIVA DI CONSUMO LAVORATORI DELLA BRIANZA**, con sede in Casatenovo (LC), in liquidazione coatta amministrativa ex art. 2545 terdecies c.c. – Autorizzazione terzo tentativo di vendita compendio immobiliare sito nel Comune di Besana in Brianza (MB) e, in caso di asta deserta, vendita con offerta della **[REDACTED]** – Rif. prot. n.37441 del 03.03.2025.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### L'AUTORITÀ DI VIGILANZA

**VISTA** l'istanza acquisita con prot. n.37441 del 03.03.2025 ed esaminata la documentazione prodotta unitamente alla stessa, con cui il Commissario liquidatore ha chiesto, contestualmente, l'autorizzazione:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- a. ad esperire il terzo tentativo di vendita del compendio immobiliare costituito da locale commerciale con aree esterne di proprietà esclusiva adibite a parcheggio – adeguatamente delimitate da recinzione con cancello – e cabina elettrica, siti nel Comune di Besana in Brianza (MB), Via Giancarlo Peucher n.18, distinti in catasto al fg.25, mapp.455 (fabbricato commerciale), mapp.454 (cabina elettrica), mapp.416 (area adibita a parcheggio), al prezzo base d'asta di € 857.600,00, pari al valore dell'ultima asta ridotto del 20%. Nell'istanza in esame viene precisato, altresì, che restano escluse dal terzo tentativo di vendita le quote indivise di aree urbane adibite a sedime stradale distinte in catasto al fg.25, mapp.446, mapp.449, mapp.461, in quanto oggetto di separata offerta di acquisto;
- b. in caso di asta deserta, a vendere il suddetto compendio immobiliare con offerta della **[REDACTED]**. – sottoposta al termine del 30.09.2025 –, di importo pari ad € 600.000,00, previo tentativo di vendita a prezzo coerente con l'offerta ricevuta, ivi compresi i beni mobili residui presenti all'interno dei locali commerciali, esclusi quelli espressamente elencati nell'allegato A all'offerta;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi

Viale America n.201 – 00144 Roma

[dgv.div04@pec.mimit.gov.it](mailto:dgv.div04@pec.mimit.gov.it)

Dirigente: dott. Walter Spinapolic

Funzionario addetto: dott.ssa Sandra Venuta tel. 06 54444699

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**RAMMENTATE**, in sintesi, le diverse fasi che hanno interessato l'iter di alienazione dell'immobile in questione, ivi comprese, quelle attinenti al ramo d'azienda denominato "Besana":

1. la Società Valmarket GDO S.p.a. ha esercitato all'interno del detto immobile attività di gestione di supermercato, in forza di contratto di affitto del ramo d'azienda denominato "Besana", oltre che di distinto contratto di locazione dell'immobile stesso;
2. la Valmarket, nel corso della gestione del ramo d'azienda, ha presentato offerta d'acquisto dello stesso;
3. l'Autorità di Vigilanza, con provvedimento prot. n.90183 dell'08.04.2022, ha autorizzato il Commissario liquidatore alla vendita con offerta della suddetta Valmarket del ramo d'azienda "Besana", previa verifica della presenza sul mercato di soggetti interessati all'acquisto del bene in questione, con proposte migliorative;
4. la mancata ricezione di offerte migliorative ha comportato l'aggiudicazione del ramo d'azienda alla Valmarket, ma, nonostante i quattro rinnovi del termine per la stipula dell'atto pubblico di trasferimento (l'ultimo dei quali con scadenza al 31.01.2024), motivate anche dalla asserita necessità di valutare l'acquisto congiunto dell'immobile, il contratto di vendita non è stato mai perfezionato. In conseguenza di ciò, il Commissario liquidatore, con pec del 02.02.2024, ha comunicato, formalmente, alla Valmarket la decadenza dal diritto di acquisto;
5. con nota acquisita con prot. n.229142 del 25.07.2024, il Commissario liquidatore ha comunicato, altresì, l'avvenuta riconsegna da parte della Valmarket del ramo d'azienda, dell'immobile e di tutti i beni strumentali oggetto dei contratti di affitto e di locazione stipulati con la menzionata Società;
6. *medio tempore*, con provvedimento prot. n.289471 del 22.09.2023, l'Autorità di Vigilanza ha autorizzato il Commissario liquidatore ad indire il primo ed il secondo tentativo di vendita del compendio immobiliare sito in Besana Brianza (MB), avendo ritenuto non accoglibile l'offerta di acquisto presentata sempre dalla Valmarket, di importo pari ad € 360.000,00, in quanto corrispondente a circa il 26% del valore attribuito all'immobile dalla relazione di stima;
7. con successivo provvedimento prot. n.61632 del 09.08.2024, il medesimo Commissario liquidatore, stante l'esito negativo dei due precedenti tentativi di vendita, è stato autorizzato ad indire una terza asta pubblica del compendio immobiliare descritto nel precedente punto a;

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

8. detto esperimento di vendita è stato sospeso in quanto la liquidatela ha ricevuto la manifestazione di interesse, formalizzata nell'offerta oggetto dell'istanza in esame, all'acquisto del compendio immobiliare, da parte di operatore commerciale estraneo, tuttavia, al settore economico della Grande Distribuzione Organizzata;
9. il Commissario liquidatore, in assenza di ulteriori manifestazioni di interesse all'acquisto del ramo d'azienda, è stato autorizzato, altresì, alla vendita separata dei beni mobili esistenti all'interno dell'edificio, in considerazione anche del fatto che si sono già verificati due episodi di effrazione, l'ultimo dei quali in data 7 giugno 2025, come da Verbale dei Carabinieri, in data 09.06.2025, con tentativo di asportazione dei detti beni e conseguenti spese per riparazione delle serrature manomesse;

**CONSIDERATO** che la perizia di stima redatta dal Geom. Marco Pettorali il 12.07.2021 ed asseverata mediante giuramento in data 20.10.2021, già acquisita agli atti dell'Ufficio, ha attribuito al compendio immobiliare – oggetto dell'istanza in esame – il valore di € 1.340.000,00 (pag.18);

**PRESO ATTO** dell'esito negativo dei due precedenti tentativi di vendita, l'ultimo dei quali esperito in data 18.12.2023, come da Verbale notarile riversato in atti;

**ACQUISITA** l'offerta di acquisto cauzionata mediante assegno circolare non trasferibile dell'importo di € 60.000,00 (pari al 10% del valore offerto), presentata dalla Società [REDACTED] –, con sede in Milano, [REDACTED] Cavallotti [REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro tempore*, relativa al compendio immobiliare distinto in catasto al fg.25, mapp.455 (fabbricato commerciale), mapp.454 (cabina elettrica), mapp.416 (area adibita a parcheggio), ivi compresi i beni mobili residui esistenti all'interno del compendio immobiliare di cui trattasi, ad esclusione di quelli elencati nell'allegato A all'istanza, di importo pari ad € 600.000,00, con la precisazione che non verrà svolta *“all'interno dell'immobile l'attività di vendita al dettaglio di generi alimentari e comunque alcuna attività che possa ritenersi in prosecuzione di quella precedentemente svolta all'interno dei locali”*;

**TENUTO CONTO** delle valutazioni responsabilmente espresse dal Commissario liquidatore circa l'opportunità e convenienza di procedere alla vendita con le modalità indicate in assenza di ulteriori manifestazioni di interesse all'acquisto;

**CONSIDERATO** quanto riportato nei precedenti capoversi, la presente autorizzazione annulla e sostituisce quella rilasciata con prot. n.61632 del 09.08.2024, sopra richiamata;

## AUTORIZZA

il Commissario liquidatore della procedura indicata in oggetto, ad indire il **terzo** tentativo di vendita senza incanto del compendio immobiliare, come dettagliatamente descritto nell'istanza in esame e nella perizia di stima alla stessa allegata, costituito da un locale commerciale con aree esterne di proprietà esclusiva adibite a parcheggio, adeguatamente delimitate da recinzione con cancello e cabina elettrica – distinti in catasto al fg.25, mapp.455 (fabbricato commerciale), mapp.454 (cabina elettrica), mapp.416 (area adibita a parcheggio) –, siti nel Comune di Besana in Brianza (MB), Via Giancarlo Peucher n.18, al prezzo base di € 857.600,00, pari al valore dell'ultima asta ridotto del 20%, oltre oneri di legge, ad esclusione delle quote indivise di aree urbane adibite a sedime stradale distinte in catasto al fg.25, mapp.446, mapp.449, mapp.461, in quanto oggetto di separata offerta di acquisto.

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, 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 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, per almeno una volta, su un quotidiano a tiratura nazionale e 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;
  - 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 comma 1, c.p.c.;
  - 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

Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi  
Viale America n.201 – 00144 Roma  
[dqv.div04@pec.mimit.gov.it](mailto:dqv.div04@pec.mimit.gov.it)  
Dirigente: dott. Walter Spinapolice  
Funzionario addetto: dott.ssa Sandra Venuta tel. 06 54444699

disposizioni contenute negli artt. 570 e seguenti del c.p.c., **con esclusione dell'art.572, comma 3, c.p.c., in quanto non previsto 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.

Entro il termine di trenta giorni decorrenti dalla conclusione del terzo tentativo di vendita, il Commissario liquidatore vorrà produrre copia del richiamato verbale di gara, 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 dei beni.

In caso di esito negativo del terzo esperimento di vendita, come sopra autorizzato, l'Autorità di Vigilanza, considerata l'offerta di acquisto richiamata in premessa comprensiva anche di parte dei beni mobili e, comunque, ritenuto opportuno verificare se ci siano sul mercato altri soggetti interessati all'acquisto disposti a formulare offerte migliorative,

#### DISPONE

la pubblicazione di un avviso di vendita coerente con l'offerta ricevuta, pari ad € 600.000,00, comprensiva anche dei beni mobili residui, per almeno **trenta giorni** su un sito web specializzato, nonché, per almeno una volta, su un **quotidiano a tiratura nazionale e locale** ed attraverso le altre forme di pubblicità ritenute più idonee ed opportune per la maggiore diffusione della notizia, con indicazione del termine ultimo per formulare offerte migliorative unilaterali, debitamente cauzionate, e prevedendo, in caso di presentazione di offerte valide, l'effettuazione di una gara o avanti a Notaio o mediante intermediario specializzato nelle vendite, estesa all'offerente originario, sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione al migliore offerente.

All'esito delle suddette operazioni il Commissario liquidatore è autorizzato a cedere i beni in argomento al soggetto aggiudicatario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, che l'acquirente dovrà dichiarare espressamente di conoscere ed accettare.

