

ASTE
GIUDIZIARIE*Ministero delle Imprese e del Made in Italy*ASTE
GIUDIZIARIE

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

DIREZIONE GENERALE SERVIZI DI VIGILANZA

DIVISIONE IV – LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DEGLI ENTI COOPERATIVI

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Al Commissario liquidatore

Avv. Sergio Peronginistudioperongini@pec.giuffre.itASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Oggetto: Soc. Coop. “RESTRUCTURA”, con sede in Atena Lucana (SA), in liquidazione coatta amministrativa ex articolo 2545-terdecies del c.c. – Diniego vendita competitiva tra i proponenti offerte di acquisto e contestuale autorizzazione ad esperire il quinto tentativo di vendita immobiliare - Rif. istanze prot. nn. 46002 del 16/02/2023 e 228589 del 28/07/2021.

ASTE
GIUDIZIARIE**L'AUTORITA' DI VIGILANZA**ASTE
GIUDIZIARIE

VISTA la nota in oggetto, volta ad ottenere l'autorizzazione ad indire un tentativo di vendita competitiva, in un unico lotto, dei beni immobili di proprietà della procedura, siti nel Comune di Atena Lucana (SA), meglio identificati in istanza, mediante procedura competitiva tra le società Physis srl e Morena srl, entrambe proponenti offerta d'acquisto per il suddetto compendio immobiliare;

RICHIAMATO il provvedimento ministeriale prot. n. 266735 del 23/11/2020, con il quale si autorizzava il Commissario liquidatore ad esperire il terzo tentativo di vendita senza incanto dei sopra citati beni immobili di proprietà della procedura, al prezzo base di € 255.849,00, pari al valore dell'ultima asta risotto di 1/5;

PRESO ATTO che il terzo tentativo di vendita effettuato in data 16/03/2021 e il quarto, anch'esso autorizzato con il provvedimento summenzionato, esperito in data 18/05/2021 al prezzo base d'asta di € 204.679,20 (a seguito di ulteriore riduzione di 1/5), andavano entrambi deserti;

VISTA la nota prot. n. 22859 del 28/07/2021, con la quale si richiedeva l'autorizzazione ad esperire ulteriori tentativi di vendita del lotto in questione, al prezzo base d'asta di € 163.743,36, applicata l'ulteriore decurtazione di 1/5 sul prezzo del precedente tentativo, al quale il Commissario liquidatore chiedeva di aggiungere la somma di € 5.000,00, pari al valore dei beni mobili presenti all'interno del complesso immobiliare, come da perizia dell'ing. De Martino allegata all'istanza;

TENUTO CONTO che la suddetta richiesta non veniva evasa da questa Autorità di Vigilanza e che, nelle more, pervenivano al Commissario liquidatore due offerte irrevocabili d'acquisto per il suddetto compendio immobiliare dalle società Morena srl e Physis srl, rispettivamente al prezzo di € 100.000,00 ed € 108.000,00;

Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi

Viale America 201 – 00144 Roma

div.div04@pec.mimit.gov.it

Il Dirigente: Walter Spinabolia

Funzionario addetto: Francesco Maurizio Petrella

CONSIDERATO che la richiesta del Commissario liquidatore di procedere ad una gara competitiva per l'aggiudicazione degli immobili *de quo* tra i due proponenti le offerte di acquisto, così come formulata in istanza, non può essere accolta per le seguenti motivazioni:

- non è possibile procedere a gara competitiva tra i due offerenti se non prima della pubblicazione dell'offerta più alta e di un eventuale rialzo successivo, secondo quanto previsto dalla normativa sull'evidenza pubblica delle procedure di LCA;
- entrambe le offerte pervenute sono economicamente troppo basse e, da quanto si evince in istanza, non debitamente cauzionate, per cui non idonee alla pubblicazione;

RITENUTO più vantaggioso procedere ad un quinto tentativo di vendita senza incanto, in un unico lotto, dei beni immobili di cui sopra, come da richiesta formulata con istanza prot. n. 228589 del 28/07/2021;

DISPONE

Diniego avverso la richiesta del Commissario liquidatore, presentata con istanza prot. n. 46002 del 16/02/2023, volta ad ottenere l'autorizzazione ad indire un tentativo di vendita competitiva, in un unico lotto, dei beni immobili di proprietà della procedura, siti nel Comune di Atena Lucana (SA), meglio identificati in istanza, mediante procedura competitiva tra le società Physis srl e Morena srl, entrambe proponenti offerta d'acquisto.

Contestualmente, per quanto riportato in premessa,

AUTORIZZA

il Commissario liquidatore della procedura in oggetto ad indire il quinto tentativo di vendita senza incanto, in un unico lotto, dei beni immobili di proprietà della procedura, meglio identificati in istanza, al prezzo base d'asta di € 189.211,28, equivalente al valore dell'ultima gara (quarto esperimento) ridotto di 1/10, comprensivo del valore dei beni mobili presenti all'interno del compendio, pari ad € 5.000,00.

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

- gli immobili 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 nei terreni di cui sopra;
- 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



sarà espletata con modalità telematica asincrona degli immobili oggetto di pignoramento, come descritto in allegato, e meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore;

- 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 mediante offerte in busta chiusa e sigillata, si svolgerà dinanzi al Notaio prescelto, previa pubblicazione dell'avviso, prima dell'effettuazione della medesima, per almeno quarantacinque giorni su siti *web* dedicati, con maggiore visibilità, nonché, per almeno una volta su un quotidiano a tiratura 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;
- il cespite sarà aggiudicato a colui che avrà effettuato l'offerta più alta;
- della gara il dovrà redigere apposito verbale;
- l'atto pubblico di trasferimento sarà redatto dallo stesso Notaio che avrà presieduto la gara, entro 60 giorni dalla data della stessa 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., con 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 un ribasso di 1/10 rispetto alla base d'asta precedentemente applicata. 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 verificino sopravvenienze idonee ad incidere significativamente sul valore del bene, come risultante dalla richiamata relazione asseverata di stima, sarà onere del Commissario liquidatore di 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.

FMP

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