

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
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Ai Commissari liquidatori

Avv. Carlo Bossi**Dott. Roberto Rossi**unicaliquidazionecoatta@legalmail.itASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Oggetto: **Soc. Coop. “UNICA”**, con sede in Firenze e **Soc. Coop. “EDIFICATRICE PIAN DI MEZZANA**, entrambe in liquidazione coatta amministrativa ex articolo 2545-*terdecies* del c.c. – Autorizzazione terzo tentativo di vendita immobiliare congiunta - Rif. istanza prot. n. 97932 del 29/10/2024.

L'AUTORITA' DI VIGILANZA

VISTA la nota in oggetto, volta a richiedere l'autorizzazione ad esperire il terzo tentativo di vendita senza incanto del fabbricato sito in Scandicci (FI), in proprietà indivisa tra le Procedure di l.c.a. in oggetto e la Nomopao Soc. Coop. Edificatrice (rispettivamente per le quote di 60% e 20% sull'intero complesso), identificato al Catasto Fabbricati al foglio 17, part. 1, sub. 507;

RICHIAMATO il provvedimento ministeriale rubricato al protocollo n. 158906 del 3 maggio 2023, con il quale i Commissari liquidatori venivano autorizzati ad indire i primi due tentativi di vendita del suddetto fabbricato, congiuntamente al Commissario giudiziale della Nomopao Soc. Coop. Edificatrice, a sua volta autorizzato dal Giudice Delegato del relativo Concordato Preventivo;

TENUTO CONTO che:

- i primi due tentativi di vendita, esperiti in data 18 luglio 2023 ed in data 14 novembre 2023, sono entrambi andati deserti, con prezzo base d'asta rispettivamente di € 261.750,00 ed € 210.000,00, calcolato sul valore di perizia, specificamente sulla circostanza che, al tempo dei primi due esperimenti, l'immobile in questione risultasse occupato;
- successivamente a detti tentativi, l'occupante ha sgomberato l'immobile, il quale, ad oggi, risulta libero;

CONSIDERATE le responsabili valutazioni dei Commissari liquidatori, che ritengono superfluo ripartire con un prezzo base d'asta pari al valore di perizia, calcolato ad immobile libero, pari ad € 349.000,00, e che, trattandosi di un terzo tentativo, un valore consono potrebbe essere quello risultante dal prezzo base relativo al secondo tentativo, ridotto del 10% e maggiorato al fine di non tener conto dell'abbattimento dovuto allo stato di occupazione, per un totale di € 252.000,00;

Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi
Viale America 201 – 00144 Roma
div.div04@pec.mimit.gov.it

ASTE
GIUDIZIARIE



ACQUISITO il parere favorevole espresso dal Commissario Giudiziale del Concordato preventivo Nomopao Società Cooperativa edificatrice, relativamente al calcolo del prezzo base d'asta per l'immobile in proprietà indivisa tra le Procedure;

RITENUTO che, in ragione del mutato stato dei luoghi, il prezzo base d'asta del terzo esperimento di vendita debba essere determinato sulla base del valore risultante dalla perizia di stima, così come calcolato in relazione al fabbricato non occupato da alcun soggetto,

AUTORIZZA

i Commissari liquidatori della Procedura in oggetto ad indire il terzo tentativo di vendita senza incanto del fabbricato ubicato in Scandicci (FI), come in premessa individuato, al prezzo base d'asta pari ad € 349.000,00, oltre imposte, spese notarili e di gara.

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

- l'immobile sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che i partecipanti alla gara devono espressamente dichiarare di conoscere ed accettare, ritenendo il bene 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, 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., **incluso l'art. 572, comma 3, c.p.c. la cui applicazione 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 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 1/5 rispetto alla base d'asta precedentemente applicata per il primo dei tre tentativi e di 1/10 per i restanti due. 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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 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*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®