

*Ministero delle Imprese e del Made in Italy*

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

DIREZIONE GENERALE SERVIZI DI VIGILANZA

DIVISIONE V – SCIoglimenti, GESTIONI COMMISSARIALI E ALTRI PROVVEDIMENTI A EFFETTO SANZIONATORIO  
DEGLI ENTI COOPERATIVI**Al Commissario liquidatore  
Dott. Giuseppe Occhicone  
dott.occhicone@pec.it**

Oggetto: Soc. Coop. “**Soc. Coop. Edilizia arl La Garganica**” con sede in San Severo (FG) - C.F. 84000930713 - in scioglimento per atto d'autorità ex art. 2545-*septiesdecies* c.c. con D.D. del 14 maggio 2024 n. 35/SAA/2024 - **Autorizzazione alla vendita senza incanto dell'unità immobiliare sociale sita in San Severo (FG).**

Rif.to note prot. MIMIT E n. 26823 del 13 febbraio 2025 e prot. n. 34514 del 27 febbraio 2025.

**L'AUTORITA' DI VIGILANZA**

**VISTO** il D.D. del 14 maggio 2024 n. 35/SAA/2024 con cui la “Soc. Coop. Edilizia srl La Garganica” è stata posta in scioglimento per atto d'autorità ai sensi dell'articolo 2545-*septiesdecies* c.c. con contestuale nomina a Commissario Liquidatore del Dott. Giuseppe Occhicone;

**TENUTO CONTO** di quanto disposto con la circolare prot. n. 41166 del 24 febbraio 2026 che ha disciplinato, conformandosi alla sentenza Cort. Cost. n. 116/1025, le modalità operative sulla prosecuzione delle procedure decretate ai sensi dell'art. 12, comma 3, secondo periodo, del D. Lgs. 220 del 2002;

**VISTA** l'istanza prot. n. 26823 del 13 febbraio 2025 e successiva integrazione prot. n. 34514 del 27 febbraio 2025 con cui il Commissario Liquidatore chiede di procedere alla vendita senza incanto degli immobili sociali siti in San Severo (FG) e precisamente:

- Unità immobiliare sita in San Severo (FG), via Carlo Poerio n.1, catastalmente identificata al Foglio 31, Particella 7273, Sub 2, Categoria A/3, di vani 5, rendita catastale di € 503,55 e cantinola al piano interrato;

**VISTA** la relazione di stima asseverata in data 11 febbraio 2025, redatta dal Per. Agr. Giovanni Paolo De Capua e prodotta in allegato, che conferisce ai cespiti oggetto di cessione un valore peritale pari ad € 25.000,00;

**RITENUTO OPPORTUNO** procedere alla vendita senza incanto dell'unità immobiliare in questione, così come richiesto dal Commissario Liquidatore;

**VISTI** i decreti del Presidente del Consiglio dei ministri del 30 ottobre 2023, n. 173 e n. 174, pubblicati nella Gazzetta Ufficiale – Serie Generale del 1° dicembre 2023, con i quali sono stati adottati, rispettivamente, il “*Regolamento di organizzazione degli uffici di diretta*

collaborazione del Ministro delle imprese e del made in Italy e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance" e il "Regolamento di organizzazione del Ministero delle imprese e del made in Italy";

**VISTO** il D.P.C.M. data 29 dicembre 2023, ammesso alla registrazione della Corte dei conti il 31 gennaio 2024 n. 203, con il quale è stato conferito l'incarico di funzione dirigenziale di livello generale della Direzione Generale Servizi di vigilanza del Ministero delle Imprese e del Made in Italy - Dipartimento per i Servizi Interni, Finanziari, Territoriali e di Vigilanza - al dott. Giulio Mario DONATO, a decorrere dal 1° gennaio 2024;

**VISTO** il decreto direttoriale 28 marzo 2025, ammesso alla registrazione della Corte dei conti il 9 maggio 2025 n. 713, concernente il conferimento al Dott. Antonio Fabio GIOIA, a decorrere dal 1° aprile 2025, dell'incarico di direzione della Divisione V "Scioglimenti, gestioni commissariali e altri provvedimenti a effetto sanzionatorio degli enti cooperativi" della Direzione Generale Servizi di Vigilanza del Ministero delle Imprese e del Made in Italy a decorrere dal 1° aprile 2025;

### AUTORIZZA

il Commissario Liquidatore, per le finalità e le motivazioni descritte in premessa, da intendersi quivi integralmente richiamate, a indire un primo tentativo di vendita senza incanto degli immobili sociali siti in San Severo (FG), meglio descritti nella perizia di stima giurata prodotta in allegato, di seguito indicati:

- Unità immobiliare sita in San Severo (FG), via Carlo Poerio n.1, catastalmente identificata al Foglio 31, Particella 7273, Sub 2, Categoria A/3, di vani 5, rendita catastale di € 503,55 e cantinola al piano interrato, al prezzo base d'asta pari al valore di perizia di € 25.000,00 (venticinquemila/00) oltre oneri di legge.

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

I beni immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; stato che i partecipanti alla gara devono espressamente dichiarare di conoscere e accettare ritenendo il bene stesso idoneo all'uso che intendono farne con il 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, irricognoscibili 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 presso gli immobili.

Ove più conveniente per la Procedura, le operazioni preliminari e propedeutiche alla vendita potranno essere, altresì, effettuate mediante il ricorso a un intermediario specializzato nelle vendite, sotto la responsabilità del Commissario liquidatore il quale 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 al Notaio prescelto, presso lo studio del quale sarà depositata – oltre che pubblicata *on-line* – tutta la documentazione inerente alla gara stessa (regolamento, perizie, planimetrie, eventuali contratti e altro), per consentirne la visione agli interessati (la documentazione potrà essere altresì pubblicata su di una “*Virtual Data Room*”), previa pubblicazione dell'avviso, prima dell'effettuazione della vendita medesima, per almeno **quarantacinque giorni** sul Portale delle vendite pubblico e/o sul sito [www.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it) nonché su siti web specializzati e con maggiore visibilità, e attraverso le altre forme di pubblicità ritenute più idonee e 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, e allegare un assegno circolare, intestato alla procedura per l'importo pari almeno 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**. Il predetto importo infruttifero andrà restituito ai soggetti non aggiudicatari.

Le offerte e 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 più offerte validamente ammesse, al fine di individuare il migliore offerente, si procederà nella medesima sede a 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..

Della procedura di gara, il Notaio dovrà redigere apposito verbale.

L'atto pubblico di trasferimento sarà redatto dal Notaio di fiducia del Commissario liquidatore, entro 60 giorni dalla data della gara stessa e, contestualmente, l'acquirente sarà tenuto a versare il saldo del prezzo di vendita e i relativi oneri di legge, pena la perdita della cauzione e del diritto all'acquisto.

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 e al pagamento del relativo prezzo, con spese, ove previste, a carico dell'acquirente.

**Il regolamento di gara dovrà tener conto delle presenti disposizioni con particolare riguardo all'acconto spese e diritti di gara e alla cancellazione dei gravami.** Per quanto non espressamente riportato nella presente autorizzazione, si rinvia alle disposizioni contenute negli artt. 570 e seguenti con esclusione dell'art. 572 c.c., non previsto nell'avviso di vendita prodotto in allegato.

Il bando dovrà essere redatto con l'esatta indicazione della procedura *de quo* che si rammenta essere di scioglimento per atto d'autorità ai sensi dell'art. 2545-septiesdecies c.c., e non di liquidazione coatta amministrativa.

La procedura di 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 novanta giorni successivi all'espletamento della precedente gara,

l'avvio di un ulteriore esperimento di vendita al miglior offerente con le medesime modalità applicando un ribasso massimo di 1/5 del prezzo base dell'ultima asta.

Il Commissario liquidatore vorrà produrre copia del verbale di gara, unitamente a copia della pubblicità effettuata e, nel caso di aggiudicazione, copia dell'atto pubblico di trasferimento.

Infine, riguardo a quanto rappresentato in merito al fatto che *“a servizio del fabbricato c'è l'area circostante recintata di 328 mq., censita al Fg.21, p.lla 5698, cat. F1 che andrebbe ripartita in base ai millesimi tra tutti i condomini proprietari delle due palazzine (p.lle 7273 e 7274)”*, si invita la S.V. ad attivarsi con il Notaio prescelto, competente in materia, ai fini della risoluzione della problematica in questione.

Si resta in attesa di apposita informativa in merito.

AFG/MDL/MC

IL DIRETTORE GENERALE  
Giulio Mario DONATO