



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

Al Commissario Liquidatore

Dott. Ugo Fenu

Pec: ugo.fenu@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Oggetto: Soc. Coop.

con sede in Ardauli (OR), in l.c.a. ex art. 2545-

terdecies cod. civ. – Autorizzazione I tentativo vendita compendio immobiliare - Rif.

istanza prot. n. 95941 del 19.05.2025

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

L'AUTORITA' DI VIGILANZA

ASTE
GIUDIZIARIE

VISTA l'istanza in oggetto, volta ad ottenere l'autorizzazione ad esperire il primo tentativo di vendita senza incanto del compendio immobiliare di proprietà della procedura sito in Ardauli (OR), alla strada provinciale 85;

PREMESSO che, il compendio immobiliare, costituito da capannone ad uso industriale con funzione di deposito e/o magazzino e terreni adiacenti è identificato catastalmente al:

- a) Catasto fabbricati: Comune di Ardauli, foglio 9, particella 2088, subalterno 2, Categoria C/2, classe 4, consistenza 200 mq, superficie catastale 200 mq, rendita euro 330,53.

b) Catasto terreni: Comune di Ardauli, foglio 9, particella 2115, qualità pascolo, classe 3, superficie 2.810 mq, reddito domenicale 1,89 euro, reddito agrario 2,18 euro.

c) Catasto terreni: Comune di Ardauli, foglio 9, particella 658, qualità pascolo, classe 3, superficie 1.069 mq, reddito domenicale 0,72 euro, reddito agrario 0,83 euro.

Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi

Viale America 201 – 00144 Roma

dgv.div04@pec.mimit.gov.it

Dirigente: Walter Spinapolic

Funzionario addetto: Davide Prenna

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

d) Catasto terreni: Comune di Ardauli, foglio 9, particella 660, qualità pascolo, classe 3, superficie 993 mq, reddito domenicale 0,67 euro, reddito agrario 0,77 euro.

e) Catasto terreni: Comune di Ardauli, foglio 9, particella 661, qualità pascolo, classe 3, superficie 1.198 mq, reddito domenicale 0,80 euro, reddito agrario 0,93 euro.

f) Catasto terreni: Comune di Ardauli, foglio 9, particella 744, qualità pascolo, classe 3, superficie 3.470 mq, reddito domenicale 2,33 euro, reddito agrario 2,69 euro.

g) Catasto terreni: Comune di Ardauli, foglio 9, particella 745, qualità pascolo, classe 3, superficie 324 mq, reddito domenicale 0,22 euro, reddito agrario 0,25 euro.

h) Catasto terreni: Comune di Ardauli, foglio 9, particella 746, qualità pascolo, classe 3, superficie 420 mq, reddito domenicale 0,28 euro, reddito agrario 0,33 euro.

i) Catasto terreni: Comune di Ardauli, foglio 9, particella 747, qualità pascolo, classe 3, superficie 200 mq, reddito domenicale 0,13 euro, reddito agrario 0,15 euro.

ACQUISITA la perizia di stima dell'Ing. Alessandro Argiolas asseverata in data 08.04.2025, che stima il compendio immobiliare in Euro 47.000,00;

RITENUTO necessario esperire un primo tentativo di vendita del compendio immobiliare,

AUTORIZZA

il Commissario liquidatore della procedura indicata in oggetto a indire un primo tentativo di vendita senza incanto del compendio immobiliare di proprietà della procedura sito in Ardauli (OR), alla strada provinciale 85, come meglio descritto in istanza ed identificato catastalmente nella relazione di stima citata in premessa, **al prezzo base d'asta di Euro 47.000,00, pari al valore di perizia.**

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Il compendio immobiliare 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, 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 nei terreni di cui sopra;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 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;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 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*”);

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 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;

ASTE
GIUDIZIARIE®



- 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 Notaio 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 1/5 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** autorizzata con la presente, 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 verificano 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.

D.P.

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*