



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

Al Commissario liquidatore

Dott.ssa Antonella Brancaleoni

Pec: info@pec.studiobrancaleoni.it

Oggetto: Soc. Coop. “_____” in liquidazione coatta amministrativa ex art. 2545-terdecies c.c., con sede in _____ – Autorizzazione primo tentativo di vendita beni immobili lotti A-D-H-I-M-N-O-Q1 e da R14 a R23 – Rif. Prot. n. 243895 del 17.11.2025, successivamente integrata a mezzo mail in data 04.12.2025.

L'AUTORITA' DI VIGILANZA

VISTA l'istanza in oggetto, volta ad ottenere l'autorizzazione ad esperire il primo tentativo di vendita senza incanto degli immobili di proprietà della Procedura identificati in istanza e nella perizia di stima allegata nei lotti A-D-H-I-M-N-O-Q1 e da R14 a R23;

PREMESSO che i beni in questione sono così costituiti:

- Lotto A: immobile ad uso civile abitazione in ristrutturazione – sito in Fusignano (RA)
 - via Falcone e Borsellino Fg. 22, part. 75, sub 5 – Categoria F/3 in corso di costruzione Terreno sottostante: catasto Terreni - Foglio 22, part. 75;
- Lotto D: ufficio e corte – sito in faenza (RA) - via Risorgimento 37 - Catasto Fabbricati – Fg. 115, part. 201, sub 8 e part. 656, sub 1 – Categoria D/8 e area edificabile v. Malpighi - Catasto terreni– Fg.115, part. 656, sub1;
- Lotto H+I: terreno agricolo - fondo rustico - sito in "Monte Ricci" Faenza (RA) - via San Biagio - Catasto Terreni – Fg. 250, part. 66, 68, 72, 95, 189, 190, 191 e Catasto Terreni – Fg. 250, part. 192, 301;

Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi

Viale America 201 – 00144 Roma

dgv.div04@pec.mimit.gov.it

Dirigente: Walter Spinapolic

Coordinatore: Maria Giada Dalleo

Referente: Davide Prenna



- Lotto M: terreno edificabile sito in Casola Valsenio (RA) - via Primo Maggio - Catasto terreni – Fg. 7, part. 226;
- Lotto N: terreno edificabile – sito in Faenza (RA) - via Corgin angolo via Deruta - Catasto terreni – Fg. 86, part. 513;
- Lotto O: porzione fabbricato urbano – sito in Lugo (RA) - via Bedazzo - via Mattei - Fg. 94, part. 433, sub 1 – Categoria F/3 in corso di costruzione;
- Lotto Q1: porzione di fabbricato uso ufficio – sito in Massa Lombarda (RA) - via Montefiorino - Fg. 31, part. 308, sub 28 – Categoria A/10;
- Lotto R14: area con diritto di superficie a terzi – sito in Massa Lombarda (RA) - via Montefiorino - Fg. 31, part. 308, sub 3– Categoria C/6;
- Lotto R15: area con diritto di superficie a terzi - sito in Massa Lombarda (RA) - via Montefiorino - Fg. 31, part. 308, sub 9 – Categoria C/6;
- Lotto R16: area con diritto di superficie a terzi - sito in Massa Lombarda (RA) - via Montefiorino - Fg. 31, part. 308, sub 10 – Categoria C/6;
- Lotto R17: area con diritto di superficie a terzi - sito in Massa Lombarda (RA) - via Montefiorino - Fg. 31, part. 308, sub 11 – Categoria C/6;
- Lotto R18: area con diritto di superficie a terzi - sito in Massa Lombarda (RA) - via Montefiorino- Fg. 31, part. 308, sub 12 – Categoria C/6;
- Lotto R19: area con diritto di superficie a terzi - sito in Massa Lombarda (RA) - via Montefiorino - Fg. 31, part. 308, sub 13 – Categoria C/6;
- Lotto R20: area con diritto di superficie a terzi - sito in Massa Lombarda (RA) - via Montefiorino - Fg. 31, part. 308, sub 14 – Categoria C/6;
- Lotto R21: area con diritto di superficie a terzi - sito in Massa Lombarda (RA) - via Montefiorino - Fg. 31, part. 308, sub 15 – Categoria C/6;
- Lotto R22: area con diritto di superficie a terzi - sito in Massa Lombarda (RA) - via Montefiorino - Fg. 31, part. 308, sub 18 – Categoria C/6;



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Lotto R23: area con diritto di superficie a terzi - sito in Massa Lombarda (RA) - via Montefiorino - Fg. 31, part. 308, sub 22 – Categoria C/6;

ACQUISITA la perizia di stima redatta dall'Ing. Bruno Piemontese ed asseverata in data 26.11.2025, che valuta i lotti in questione in:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Euro 135.000,00 per il Lotto A;
- Euro 1.290.000,00 per il Lotto D;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Euro 116.000,00 per il Lotto H+I;
- Euro 42.000,00 per il Lotto M;

- Euro 665.000,00 per il Lotto N;

- Euro 122.000,00 per il Lotto O;

- Euro 70.000,00 per il Lotto Q1;

- Euro 3.200,00 per il Lotto R14;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Euro 3.200,00 per il Lotto R15;

- Euro 3.200,00 per il Lotto R16;

- Euro 3.200,00 per il Lotto R17;

- Euro 3.200,00 per il Lotto R18;

- Euro 3.200,00 per il Lotto R19;

- Euro 3.200,00 per il Lotto R20;

- Euro 3.200,00 per il Lotto R21;

- Euro 3.200,00 per il Lotto R22;

- Euro 3.200,00 per il Lotto R23;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RILEVATO che per i lotti A-D-H-I-M-N-O sono già stati esperiti tre tentativi di vendita, ultimo effettuato in data 21.03.2022 e per il lotto Q1 è già stato esperito un tentativo di vendita effettuato in data 17.03.2022;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSIDERATO che, poiché la perizia di stima dei beni già oggetto di vendita risaliva all'anno 2016, è stato predisposto dal Commissario liquidatore un aggiornamento della valutazione degli immobili nel novembre 2025 a firma dell'Ing. Piemontese, dalla quale si evince, per i beni in questione, una rivalutazione degli stessi rispetto al terzo tentativo di vendita avvenuto nel 2022;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RITENUTO pertanto, alla luce dei valori aggiornati nella perizia del 2025 e affinché non vi sia un'eccessiva svalutazione dei beni di proprietà della procedura, di procedere ad esperire un primo tentativo di vendita dei lotti in questione,

ASTE
GIUDIZIARIE®

AUTORIZZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

il Commissario liquidatore della procedura indicata in oggetto a indire un primo tentativo di vendita senza incanto dei beni immobili di proprietà della procedura, come meglio descritti in istanza ed identificati catastalmente nella relazione di stima citata in premessa, al prezzo base d'asta, pari al valore di perizia, di:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Euro 135.000,00 per il Lotto A;
- Euro 1.290.000,00 per il Lotto D;
- Euro 116.000,00 per il Lotto H+I;
- Euro 42.000,00 per il Lotto M;
- Euro 665.000,00 per il Lotto N;
- Euro 122.000,00 per il Lotto O;
- Euro 70.000,00 per il Lotto Q1;
- Euro 3.200,00 per il Lotto R14;
- Euro 3.200,00 per il Lotto R15;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Euro 3.200,00 per il Lotto R16;

- Euro 3.200,00 per il Lotto R17;

- Euro 3.200,00 per il Lotto R18;

- Euro 3.200,00 per il Lotto R19;

- Euro 3.200,00 per il Lotto R20;

- Euro 3.200,00 per il Lotto R21;

- Euro 3.200,00 per il Lotto R22;

- Euro 3.200,00 per il Lotto R23.

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 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 dei beni, 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.



Firmato digitalmente da: Maria Giada Dalleo
Organizzazione: MISE/80230390587
Data: 26/01/2026 12:07:10



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*

