



ASTE
GIUDIZIARIE®

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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al Commissario Liquidatore

Dott. Stefano Marastoni

PEC: concorsualilca@legalmail.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto: Soc. Coop. Agricola “**FRABOSA SOPRANA**”, con sede in Frabosa Soprana (CN), in liquidazione coatta amministrativa ex articolo 2545-terdecies del c.c. – autorizzazione l tentativo di vendita in lotto unico di beni immobili e mobili – Rif. istanza prot. n. 262959 dell'11-12-2025 e n. 153940 del 30-06-2026.

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 dei beni immobili e mobili di proprietà della Procedura siti nel comune di Frabosa Soprana;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSO che i beni immobili e mobili oggetto della odierna istanza di vendita sono stati così raggruppati:

- **Immobile** sito nel Comune di Frabosa Soprana, Via Frabosa Nuova snc, piano S2-S1-T, categoria D/1, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Cuneo, Catasto Fabbricati al foglio 11, con la particella n. 975 sub. 1, rendita € 2.427,00, rispetto al quale il sedime sul quale l'edificio sorge è individuato sulla mappa del Catasto Terreni al foglio 11, con la particella n. 975, “ente urbano” di are 6,20;
- **Beni mobili** quali arredamento d'ufficio e d'interno, apparecchiature elettriche ed elettroniche, scaffalature in ferro, acciaio o zincati ed attrezzatura per lo svolgimento dell'attività come descritti in perizia;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi

Viale America 201 – 00144 Roma

dgv.div04@pec.mimit.gov.it

Dirigente: Walter Spinapoliche

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ACQUISITA la relazione di perizia redatta dal Geom. Gregorio Michele ed asseverata con giuramento presso il Tribunale di Asti, in data 19.11.2025, che valuta l'immobile in € 173.000/00 e i beni mobili in € 11.060/00;

PRESO ATTO che le caratteristiche dell'edificio, soggetto a vincolo di destinazione all'uso agricolo e strutturato, in larga parte, a celle per la stagionatura di formaggi in appoggio al latitante caseificio in proprietà di terzi, inficiano sulle possibilità di interesse commerciale del bene, risultando circoscritto ad un ambito di mercato assai ristretto di imprenditori operanti nell'ambito caseario;

TENUTO CONTO che l'istante ha responsabilmente dichiarato che è *"indispensabile ed utile inserire in unico lotto in vendita anche i beni mobili"*, identificati in attrezzatura ed impianti strutturalmente connessi e funzionali all'attività casearia, allo scopo di dotarli di *"una qualche maggiore considerazione, appetibilità e valorizzazione in una vendita unica assieme all'immobile, rispetto ad una vendita atomistica"*, anche in considerazione della circostanza che, dall'avvio della LCA (DM n. 68/2015 del 26.02.15), *"avendo provveduto a sensibilizzare il Comune di Frabosa e la Associazione Confcooperative Piemonte) alcuno ha avanzato alcun interesse all'acquisto dei detti beni"*;

PRESO ATTO che il Commissario Liquidatore intende pubblicare per i beni *de quibus* un avviso di vendita sul sito *"Astegiudiziarie.it"* ed estratto del medesimo avviso su quotidiano a diffusione locale, per almeno una volta, dichiarando, altresì, di essere disponibile ad anticipare le spese afferenti al primo bando di gara, stante che la Procedura è priva di attivo;

ACQUISITA la bozza dell'avviso di vendita;

RITENUTO necessario esperire un primo tentativo di vendita in lotto unico di detti beni;

AUTORIZZA

il Commissario Liquidatore della Procedura dettagliata in oggetto a indire un primo tentativo di vendita senza incanto dei beni immobili e mobili di proprietà della Procedura, siti nel comune di Frabosa Soprana, come meglio descritti in istanza ed identificati catastalmente nella relazione di stima citata in premessa, al prezzo base d'asta, pari al

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

valore di perizia, rispettivamente di € 173.000/00 per l'immobile e di € 11.060/00 per i beni mobili, per un importo complessivo di € 184.060/00.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- I beni saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 nel bene 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”);

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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;
- 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;
- i cespiti saranno aggiudicati 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., **incluso l'art. 572, comma 3, c.p.c., la**

cui applicabilità è espressamente contemplata sia nell'istanza che nella bozza di cui all'avviso di vendita acquisite agli atti;

- 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.

R.S.



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*

