



*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. Franco Dell'Innocenti

Pec [franco.dellinnocenti@pec.odcecpisa.it](mailto:franco.dellinnocenti@pec.odcecpisa.it)

**Oggetto:** Soc. Coop. “MONTECALVOLI”, con sede in Santa Maria a Monte (PI), in liquidazione coatta amministrativa ex art. 2545-terdecies cod. civ. – Autorizzazione prima vendita beni mobili – Rif. istanza prot. n. 69995 del 27/03/2026.

### L'AUTORITÀ DI VIGILANZA

**VISTA** l'istanza in oggetto acquisita con prot. n. 69995 del 27/03/2026, successivamente integrata con prot. n. 110016 del 12/05/2026, con la quale il Commissario liquidatore chiede di essere autorizzato ad esperire un primo tentativo di vendita dei beni immobili di proprietà della Procedura, costituiti da una villetta e da un garage, meglio individuati nella perizia di stima e nell'istanza;

**ACQUISITA** la relazione tecnico-estimativa redatta dall'Arch. Roberto Martini in data 18/10/2016 e asseverata mediante giuramento presso il Tribunale di Pisa in data 07/11/2016 che attribuisce ai beni sopra indicati il valore di euro 219.043,30 e nello specifico euro 210.237,30 per la villetta ed euro 8.806,00 per il garage;

**TENUTO CONTO** che per i beni di cui sopra, il Commissario liquidatore, in data 24/11/2026, ha incaricato il medesimo professionista per redigere un aggiornamento della relazione tecnico-estimativa, già asseverata mediante giuramento in data 11/05/2026, con la quale si attesta che i valori in precedenza attribuiti agli immobili sono da considerarsi attuali e congrui rispetto ai valori di mercato di immobili siti nella medesima zona, riconfermando pertanto gli stessi importi euro 210.237,30 per la villetta ed euro 8.806,00 per il garage;

Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi  
Viale America 201 – 00144 Roma  
[dg.v.div04@pec.mimit.gov.it](mailto:dg.v.div04@pec.mimit.gov.it)  
Dirigente: Walter Spinapolice  
Coordinatore: Maria Giada Dalleo  
Referente: Giusy Palmieri

### AUTORIZZA

il Commissario liquidatore della procedura indicata in oggetto a indire un primo tentativo di vendita, senza incanto, del bene di cui in premessa, al prezzo base d'asta pari al valore determinato dalla perizia di stima, e pertanto in euro 219.043,30.

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

- il lotto di cui sopra sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che i partecipanti alla gara dovranno 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. All'acquirente competeranno, altresì, tutti gli oneri e le spese relative all'asporto e trasferimento dei beni;
- 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 medesimo 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 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 potrà essere effettuata dinanzi al Commissario liquidatore medesimo, in considerazione dell'esiguo valore dei beni, 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 o dinanzi al Commissario liquidatore, mediante offerte in busta chiusa e sigillata, o mediante asta telematica, dovrà essere preceduta dalla pubblicazione dell'avviso 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 Commissario, in caso di asta tenuta dinanzi allo stesso, avanti al quale saranno aperti nella data indicata nell'avviso di vendita;
  - il cespite sarà aggiudicato quale singolo lotto, a colui che avrà effettuato l'offerta più alta. Nel caso di pluralità di offerte valide, al fine di individuare il migliore offerente, si procederà nella medesima sede ad 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 gara dovrà essere redatto apposito verbale;



- il trasferimento del bene dovrà avvenire entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione e, contestualmente, il cessionario 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., escluso l'art. 572, comma 3, c.p.c., la cui applicazione non è stata richiesta dal Commissario liquidatore;
- 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 al prezzo posto a base della precedente asta.** 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 e dalla successiva relazione di aggiornamento, 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 dall'intermediario, unitamente a copia della pubblicità effettuata. Nel caso di aggiudicazione, sarà trasmessa all'Ufficio, entro trenta giorni dalla stipula, anche copia degli atti attestanti la vendita.

GP

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*

Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi  
Viale America 201 – 00144 Roma  
[dgv.div04@pec.mimit.gov.it](mailto:dgv.div04@pec.mimit.gov.it)  
Dirigente: Walter Spinapolice  
Coordinatore: Maria Giada Dalleo  
Referente: Giusy Palmieri