



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®

Ai Commissari Liquidatori

Avv. Carlo Bossi

Dott. Roberto Rossi

Pec unicaliquidazionecoatta@legalmail.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto: Soc. Coop. “UNICA” e “EDIFICATRICE PIAN DI MEZZANA”, in liquidazione coatta amministrativa ex art. 2545-terdecies cod. civ. – Autorizzazione quinta vendita beni immobili – Rif. istanza prot. n. 197589 del 23/09/2025 e n. 98133 del 29/04/2026.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'AUTORITÀ DI VIGILANZA

VISTA l'istanza acquisita agli atti con prot. n. 197589 del 23/09/2025 e successivamente integrata con istanza prot. n. 98133 del 29/04/2026, con la quale i Commissari liquidatori chiedono di essere autorizzati a indire un quinto tentativo di vendita dei beni immobili in diritto di superficie in quota pro indiviso (75% Unica e 25% Edificatrice Pian di Mezzana), costituiti da n. 2 box auto e n. 27 posti auto, meglio individuati nella perizia di stima e nell'istanza;

ACQUISITA la perizia di stima redatta dal Geom. Lapo Biffoli in data 13 aprile 2016 e asseverata in data 28 aprile 2016, che attribuisce ai box auto il valore di euro 26.000,00 ciascuno e ai posti auto il valore di euro 8.000,00;

TENUTO CONTO delle considerazioni dei Commissari liquidatori, i quali - in riscontro alla richiesta dell'Autorità di Vigilanza di procedere all'aggiornamento delle perizie risalenti a oltre un quinquennio – hanno effettuato verifiche tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, accertando che le quotazioni aggiornate per immobili analoghi risultano oggi comprese tra euro 900 ed euro 1.350/mq, valori significativamente inferiori rispetto alle precedenti stime (euro 1.100 – euro 1.500/mq) vigenti all'epoca della perizia originaria;

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 Spinapolice

Coordinatore: Maria Giada Dalleo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PRESO ATTO che per i beni di cui sopra sono stati già esperiti quattro tentativi di vendita, l'ultimo dei quali in data 12 dicembre 2023, con una decurtazione complessiva superiore al 40% del valore peritale, risultati tutti infruttuosi;

CONSIDERATO che il modico valore dei beni, unitamente ai diversi tentativi di vendita rimasti infruttuosi, rende antieconomico procedere a un aggiornamento della perizia,

AUTORIZZA

i Commissari liquidatori delle procedure indicate in oggetto a indire il quinto esperimento di vendita, senza incanto, dei beni descritti in premessa, suddivisi in singoli lotti, al prezzo base d'asta di euro 13.680,00 per ciascun box auto, determinato applicando la riduzione del 10% al prezzo dell'ultimo esperimento di vendita (euro 15.200,00), e di euro 4.230,00 per ciascun posto auto, determinato applicando la riduzione del 10% al prezzo dell'ultimo esperimento di vendita (euro 4.700,00).

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

- i beni sociali 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, 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 sugli immobili;

- 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 dei Commissari liquidatori medesimi che dovranno 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 ad un Notaio di fiducia dei Commissari liquidatori, 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 Notaio, 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;

- i cespiti saranno aggiudicati quali singoli lotti, 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;

- l'atto pubblico di trasferimento sarà redatto dal Notaio prescelto entro 60 giorni dalla data di svolgimento della gara 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 applicazione è stata richiesta dal Commissario liquidatore;

- 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 dei Commissari liquidatori, 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, i Commissari liquidatori potranno 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 1/10 al prezzo posto a base della precedente asta.**

La presente autorizzazione ha efficacia per 24 mesi, entro i quali i Commissari liquidatori potranno, 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, i Commissari liquidatori rimetteranno 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 i Commissari specificheranno 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 dei Commissari liquidatori 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, i Commissari liquidatori vorranno 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*