

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
Egr. Avv.**CRISTIANO AIMI**p.e.c.: lca497.2014parma@pecliquidazioni.it

OGGETTO: Soc. Coop. “**LA NUOVA SPERANZA**”, con sede in Parma, in l.c.a. ex art. 2545-terdecies cod. civ. – Autorizzazione vendita immobiliare con offerta – Rif. istanza prot. n. 076329 del 18-09-2024.

L'AUTORITÀ DI VIGILANZA

VISTA l'istanza in oggetto, comprensiva di una proposta irrevocabile e cauzionata presentata dal COMUNE DI SORBOLO MEZZANI per l'acquisto in blocco dei cespiti sociali ivi ubicati in Via Bondi, n. 67 ed identificati quali Lotti a), b), c), d), e) ed f), costituiti da altrettante unità immobiliari con annesse pertinenze, al prezzo di complessivi euro 175.000,00;

RILEVATO che:

- giusta ministeriale prot. n. 71221 del 9 settembre 2024, è già stato autorizzato l'esperimento di un primo tentativo di vendita dei beni *de quibus*;
- la citata ministeriale prevedeva che i beni venissero posti in vendita con base d'asta pari al valore di perizia indicato per il caso di vendita atomistica, con applicazione dell'art. 572, comma 3, c.p.c. *“in ragione delle precarie condizioni in cui si trovano gli immobili, dei vincoli pubblicistici che ne limiterebbero il ritrasferimento e dello scarso interessamento mostrato dal mercato”*;
- tuttavia, all'esito della ricezione dell'offerta di cui sopra, il Commissario liquidatore ha ritenuto opportuno sospendere le operazioni di vendita;

CONSIDERATO che:

- il presumibile valore di mercato dei beni di cui trattasi, ove considerati nel loro insieme, è stimato nell'importo di Euro 231.120,00, come risultante dalla perizia asseverata versata in atti;

Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi

Viale America 201 – 00144 Roma

dgv.div04@pec.mimit.gov.it

Dirigente: Walter Spinapolicc

Funzionario addetto: Ettore Fiore

- dunque, sebbene l'importo offerto sia inferiore rispetto al valore di perizia, il compendio immobiliare di cui trattasi potrebbe, nondimeno, essere legittimamente aggiudicato al minor prezzo di Euro 173.340,00; ciò in base al disposto dell'art. 572 c.p.c., la cui applicazione era stata peraltro espressamente prevista nella precedente richiamata autorizzazione di vendita;

TENUTO CONTO:

- delle responsabili valutazioni espresse dal Commissario liquidatore in ordine all'offerta di cui trattasi e segnatamente che, trattandosi di unità immobiliari scarsamente appetibili anche in ragione della loro ubicazione e conformazione, la loro alienazione al prezzo proposto comporterebbe un sicuro vantaggio per la Procedura, rendendo possibile la dismissione entro un orizzonte temporale definito di tutti i beni in questione, la cui collocazione atomistica sul mercato presenterebbe, di contro, profili di marcata problematicità;
- che, anche qualora si disattendesse l'offerta ricevuta e si desse avvio ad una procedura di vendita in blocco, il compendio potrebbe essere aggiudicato per un importo inferiore rispetto a quello offerto, con possibile detrimento degli interessi del ceto creditore;
- che, per converso, ove si intendesse procedere alla vendita atomistica dei beni, vi sarebbe il rischio significativo di non riuscire ad alienare gli stessi in tempi brevi, con conseguente aumento dei costi che la Procedura dovrebbe sostenere in prededuzione e dilatazione delle prospettive temporali di chiusura della liquidazione, con correlativo pregiudizio agli interessi sottesi alla stessa;
- della natura giuridica dell'offerente, degli interessi che lo stesso istituzionalmente persegue e del fatto che trattasi di unità immobiliari realizzate in regime di edilizia convenzionata, per le quali sussiste, pertanto, l'interesse pubblicistico alla conservazione di tale destinazione socialmente meritevole;

RITENUTO comunque opportuno verificare se sul mercato vi siano altri soggetti interessati all'acquisto del bene, disposti a formulare proposte migliorative rispetto alla predetta offerta, dal che potrebbe discendere una maggiore valorizzazione del cespite;

DISPONE

la pubblicazione di un avviso coerente con l'offerta ricevuta, per almeno **quarantacinque** giorni sul sito *web* astegiudiziarie.it, su altri siti *web* specializzati e con maggiore visibilità, nonché, 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, con indicazione del termine ultimo per formulare offerte migliorative unilaterali, debitamente cauzionate, e prevedendo, in caso di presentazione di offerte valide, l'effettuazione di una gara avanti ad un notaio designato dal Commissario liquidatore, estesa all'offerente originario sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione al migliore offerente.

Della gara il notaio dovrà redigere apposito verbale.

Le operazioni preliminari e propedeutiche alla vendita potranno essere effettuate anche mediante il ricorso ad intermediario specializzato nelle vendite competitive, laddove più economico, efficace e conveniente per la procedura, anche in termini di contenimento della spesa, sotto la responsabilità del Commissario liquidatore, che dovrà verificare la conformità degli avvisi di vendita proposti dai predetti intermediari 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.

All'esito delle predette operazioni il Commissario liquidatore è autorizzato a cedere il bene in argomento al soggetto aggiudicatario.

Nel caso in cui non dovessero pervenire offerte migliorative questa Autorità di vigilanza, sin d'ora

AUTORIZZA

il Commissario liquidatore della procedura indicata in oggetto alla vendita, in favore del Comune di Sorbolo Mezzani del compendio immobiliare individuato come in atti, catastalmente identificato nell'istanza e nell'allegato elaborato peritale, cui ad ogni effetto si rinvia, al prezzo offerto di Euro 175.000,00, oltre imposte, spese notarili e di gara.

Il bene sarà in ogni caso ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, che l'acquirente dovrà dichiarare espressamente di conoscere ed accettare, ritenendolo senz'altro adeguato allo scopo che intende farne, 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 nell'immobile.

L'atto di trasferimento dovrà essere stipulato entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva del bene, pena la perdita della cauzione e del diritto di acquisto.

Il Commissario liquidatore vorrà produrre copia della pubblicità effettuata, del verbale sopra citato e dell'atto di cessione come sopra autorizzato.

E.F.

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