



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
Rag. Gianpaolo Magnini

lca262.2022brescia@pecliquidazioni.it



Oggetto: **SOCIETÀ COOPERATIVA CONSORZIO BRESCIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE**, con sede in Brescia, in liquidazione coatta amministrativa ex art. 2545 *terdecies* c.c. – Autorizzazione alla vendita di terreni con offerta della Società Miglioli & Stefanoli Costruzioni S.r.l – Rif. istanza prot. n.53338 del 24.03.2025 e successiva integrazione.

L'AUTORITÀ DI VIGILANZA

VISTA l'istanza acquisita con prot. n.53338 del 24.03.2025 – successivamente integrata con note prot. n.180590 e prot. n.180591 del 04.09.2025 – ed esaminata la documentazione prodotta unitamente alla stessa, comprensiva di una proposta irrevocabile di acquisto, relativa ad aree edificabili comprese nel Piano Particolareggiato relativo ai compatti “7/8 LOTTO 11/A” destinate all’edilizia popolare convenzionata, site nel Comune di Ghedi (BS), Via Giovanni Falcone, oggetto di Convenzione Urbanistica con il detto Comune, trascritta a Brescia in data 24.04.2008, ai nn.18948/11598 e successive modificazioni, distinte in catasto terreni al fg.36, particelle 185, 204, 205, 207, 212, 215, 218;

TENUTO CONTO della perizia di stima redatta dall'Arch. Giuseppe Milanesi il 19.04.2024 ed asseverata, mediante giuramento, in data 23.04.2024, che ha attribuito ai beni, oggetto dell'istanza in esame, il valore complessivo di € 342.000,00, a cui si fa rinvio per quanto concerne, in particolare, i criteri adottati nella determinazione di detto valore, e nella quale viene precisato, altresì, che la vendita delle aree *de quibus* risulta conveniente da un punto di vista economico se effettuata in blocco unico;

PRESO ATTO dell'offerta di acquisto, cauzionata con assegno circolare non trasferibile di € 10.000,00 e con versamento mediante bonifico dell'importo di € 18.000,00, per la somma complessiva di € 28.000,00 (pari al 10% del valore offerto), presentata dalla



Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi
Viale America n.201 – 00144 Roma
dgv.div04@pec.mimit.gov.it
Dirigente: dott. Walter Spinaplice
Coordinatore: dott.ssa Maria Giada Dalleo
Funzionario addetto: dott.ssa Sandra Venuta tel.0654444699





Società Miglioli & Stefanoli Costruzioni S.r.l. – P.I. 03108130984 –, con sede in Isorella (BS), Via Kennedy nn.2/4, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, di al prezzo di € 280.000,00 oltre IVA e imposte di legge, ridotto rispetto al prezzo di perizia di circa il 18%, con la precisazione di aver preso visione integrale della perizia di stima;

TENUTO CONTO delle valutazioni responsabilmente espresse dal Commissario liquidatore circa la convenienza dell'offerta acquisita, sia pur inferiore al prezzo di perizia;

EVIDENZIATO che, sulla base delle più recenti Direttive ministeriali, laddove i cespiti sociali oggetto di offerta non siano mai stati sottoposti a tentativi di vendita, si deve procedere con una prima asta a prezzo di perizia e, in caso di assenza di offerte, con la pubblicazione di un avviso di vendita coerente con l'offerta ricevuta,

AUTORIZZA

il Commissario liquidatore della procedura indicata in oggetto, ad indire un **primo** tentativo di vendita senza incanto delle aree edificabili comprese nel Piano Particolareggiato relativo ai comparti "7/8 LOTTO 11/A" destinate all'edilizia popolare convenzionata, site nel Comune di Ghedi (BS), Via Giovanni Falcone, oggetto di Convenzione Urbanistica con il detto Comune, trascritta a Brescia in data 24.04.2008, ai nn.18948/11598 e successive modificazioni, distinte in catasto terreni al fg.36, particelle 185, 204, 205, 207, 212, 215, 218, al prezzo di € 342.000,00, pari al valore di perizia, oltre oneri di legge.

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

- i beni 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 idoneo 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 competranno, 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 del Commissario liquidatore che dovrà verificare la conformità degli avvisi di vendita proposti dal già menzionato intermediario alle prescrizioni contenute nella presente autorizzazione quale *lex specialis*. In difetto, i predetti avvisi dovranno essere, pertanto, modificati e resi

Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi
Viale America n.201 – 00144 Roma
dgv.div04@pec.mimit.gov.it
Dirigente: dott. Walter Spinapolic
Coordinatore: dott.ssa Maria Giada Dalleo
Funzionario addetto: dott.ssa Sandra Venuta tel.0654444699





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 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 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 Notaio prescelto, avanti al quale saranno aperti nella data indicata nell'avviso di vendita;
- 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 di cessione sarà redatto 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;



Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi
Viale America n.201 – 00144 Roma
dgv.div04@pec.mimit.gov.it
Dirigente: dott. Walter Spinapolic
Coordinatore: dott.ssa Maria Giada Dalleo
Funzionario addetto: dott.ssa Sandra Venuta tel.0654444699





- 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., **ad esclusione dell'art. 572, comma 3, c.p.c.;**
- 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.

Nell'ipotesi in cui il tentativo di vendita, come autorizzato con il presente provvedimento, dovesse risultare senza esito, al fine di verificare l'esistenza sul mercato di soggetti interessati ad effettuare offerte migliorative,

DISPONE

la pubblicazione di un avviso di vendita senza incanto coerente con l'offerta ricevuta per almeno **trenta giorni** su un sito web specializzato 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, 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 al Notaio, estesa all'offerente originario, sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione al migliore offerente.

All'esito delle suddette operazioni il Commissario liquidatore è autorizzato a cedere i beni in argomento al soggetto aggiudicatario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, che l'acquirente dovrà dichiarare espressamente di conoscere ed accettare.

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

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, ai sensi dell'art. 210 - 2°comma L.F., applicabile *ratione temporis*, dei beni immobili indicati nella predetta istanza, alla Società Miglioli & Stefanoli Costruzioni S.r.l. – P.I. 03108130984 –, con sede in Isorella (BS), Via Kennedy nn.2/4, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, al



Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi
Viale America n.201 – 00144 Roma

dgv.div04@pec.mimit.gov.it

Dirigente: dott. Walter Spinapolic

Coordinatore: dott.ssa Maria Giada Dalleo

Funzionario addetto: dott.ssa Sandra Venuta tel.0654444699





prezzo offerto di € 280.000,00 (*duecentottantamila/00*), oltre oneri di legge, con le seguenti prescrizioni:

- i beni saranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, che l'acquirente dovrà dichiarare espressamente di conoscere ed accettare, ivi compresa l'esistenza della Convenzione con il Comune di Ghedi (BS), richiamata nella perizia di stima;
- l'atto pubblico di trasferimento dovrà essere stipulato entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva dei beni, pena la perdita della cauzione e del diritto di acquisto.

Si fa presente, inoltre, che le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate successivamente alla vendita ai sensi dell'art.5, L. n.400/1975, con spese – ove previste – a carico dell'acquirente.

Il Commissario liquidatore vorrà produrre copia della pubblicità effettuata, dell'eventuale verbale notarile, nonché, in caso di esito negativo della ricerca di mercato, dell'atto di cessione come sopra autorizzato.

sv



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 n.201 – 00144 Roma
dgv.div04@pec.mimit.gov.it
Dirigente: dott. Walter Spinapolic
Coordinatore: dott.ssa Maria Giada Dalleo
Funzionario addetto: dott.ssa Sandra Venuta tel.0654444699

5



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