



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. Luigi Castagna

icastagna@pec.studiocastagna.eu

Oggetto: *Cooperativa Agraria "Agricoltura Agraria"*, con sede in Agra (VA), in liquidazione coatta amministrativa ex art. 2545 *terdecies* c.c. – Autorizzazione ad indire il terzo tentativo di vendita di compendio immobiliare sito in Agra, Via Roma n.3 – Rif. istanza prot. n.381632 del 19.12.2023.

L'AUTORITÀ DI VIGILANZA

VISTA l'istanza acquisita con prot. n.381632 del 19.12.2023 ed esaminata la documentazione prodotta unitamente alla stessa, con cui il Commissario liquidatore ha chiesto l'autorizzazione ad esperire il terzo tentativo di vendita di un compendio immobiliare, sito nel Comune di Agra (VA), Via Roma n.3;

ACQUISITO l'aggiornamento peritale redatto dall'Arch. Angelo Claudio Massetti il 14.12.2020 ed asseverato mediante giuramento in data 29.12.2020, che ha attribuito al compendio immobiliare il valore di € 290.000,00, con le conclusioni che seguono: *"In questo contesto viene richiesta una valutazione nello stato di fatto e di diritto dello stabile oggetto di stima, ma sarebbe certamente sbagliato non sottolineare le potenzialità dell'area con una destinazione d'uso differente dalla attuale. Pertanto, pur valutando un prezzo dell'immobile in perizia, si segnala come una Variante di Piano al vigente P.G.T., possa assicurare con maggiore credibilità, un mercato e una domanda che soddisfi al meglio venditore e acquirente (...)"* e possa consentire di *"(...) rideterminare in aumento il valore immobiliare, ponendo sul mercato un bene il cui rapporto domanda/offerta sia aderente alla realtà e ai bisogni oggi manifestati dal mercato residenziale"* (pagg.10-11);

PRESO atto dell'esito negativo dei due precedenti tentativi di vendita, l'ultimo dei quali è stato esperito in data 29.03.2023, come da Verbale notarile del 30.03.2023, al prezzo base d'asta di € 232.000,00, ridotto del 20% rispetto al prezzo di perizia;

RIMARCATO che secondo il più recente orientamento ministeriale, al fine di evitare che il ripetersi di plurimi tentativi di vendita determini un eccessivo svilimento del valore dei beni sociali, è stato disposto che a partire dalla quinta asta la percentuale di riduzione del prezzo debba essere del 10% e, pertanto, non può essere accolta la richiesta di applicare riduzioni di prezzo superiori;



PRESO ATTO dell'intento del Commissario liquidatore di procedere ad esperire ulteriori tentativi di vendita dei suddetti beni,

AUTORIZZA

il Commissario liquidatore della procedura in oggetto, ad indire il **terzo** tentativo di vendita senza incanto del compendio immobiliare costituito da un fabbricato con terreno e locale accessorio pertinenziale adibito a caldaia, originariamente realizzato con destinazione alberghiera e successivamente, a seguito di rilascio delle opportune autorizzazione, utilizzato come casa di cura e struttura protetta, distinto in catasto fabbricati al fg.4, mapp.1092, sub.501, e al catasto terreni al fg.9, mapp.1092 ente urbano, sito nel Comune di Agra (VA), Via Roma n.3, al prezzo base di € 185.600,00, pari al prezzo dell'ultima asta ridotto del 20%, oltre oneri di legge.

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 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 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 **guarantacinque 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 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., **ivi incluso l'art.572, comma 3, c.p.c.**, come previsto nell'avviso di vendita allegato all'istanza in esame;
- 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 i seguenti ribassi:

- a. per il quarto tentativo di vendita un ribasso del 20% rispetto alla base d'asta precedentemente applicata;
- b. a partire dal quinto tentativo di vendita un ribasso del 10% 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**, 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 dei beni, 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 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.

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*