



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.ssa

PATRIZIA CARRA

Pec: patrizia.carra@odcec.re.legalmail.it

Oggetto: Soc. Coop. “**SISTEMA**”, con sede in Parma, in l.c.a. ex art. 2545-terdecies cod. civ. – autorizzazione primo tentativo vendita immobile sociale – rif. prot. n. 87074 del 15-05-2025.

L'AUTORITA' DI VIGILANZA

VISTA l'istanza in oggetto, volta ad ottenere l'autorizzazione ad esperire, rispettivamente, il quarto e il quinto esperimento di vendita delle aree site nel Comune di Fidenza (PR) e nel Comune di Acquanegra Cremonese (CR);

ESAMINATA la documentazione prodotta unitamente all'istanza e, segnatamente, i giustificativi della pubblicità già effettuata per i precedenti tentativi di vendita;

TENUTO CONTO che, da ultimo, giusta ministeriale prot. n. 40600 del 13 febbraio 2024, in relazione ai compensi di cui trattasi sono stati già vanamente esperiti il terzo ed il quarto tentativo di vendita, da ultimo con base d'asta rispettivamente pari a:

- Euro 342.000,00, quanto al compendio di Fidenza (PR), cioè pari al prezzo posto a base del precedente tentativo di vendita ridotto di 1/10;
- Euro 153.600,00, quanto al compendio di Acquanegra Cremonese (CR), cioè pari al prezzo posto a base del precedente tentativo di vendita ridotto di 1/10;

RILEVATO che è stato ritenuto opportuno procedere ad aggiornamento della stima relativa al terreno di Acquanegra Cremonese, il cui presumibile valore di realizzo in ambito concorsuale, allo stato, risulta essere pari al minor importo di Euro 17.600,00, in ragione della retrocessione del terreno da edificabile ad agricolo, intervenuta nelle more;

PRESO ATTO di quanto responsabilmente dedotto dal Commissario in ordine all'opportunità di delegare le operazioni di vendita all'I.D.V. di Parma ed all'Ufficio



Notarile di Parma, prevedendo espressamente la possibilità di acquisire offerte residuali ex art. 572 c.p.c.;

AUTORIZZA

il Commissario liquidatore della procedura indicata in oggetto ad indire, rispettivamente, il quarto e il quinto esperimento *tentativo* di vendita, senza incanto, dei compendi immobiliari identificati, anche catastalmente, nell'istanza in oggetto e nella perizia di cui in premessa, con base d'asta pari a:

- Euro 273.600,00, quanto al compendio di Fidenza (PR), identificato al foglio 59, mappale 1751, cioè pari al valore indicato quale prezzo base nell'ambito dell'ultimo tentativo di vendita ridotto di 1/5, con arrotondamento per difetto, oltre oneri di legge;
- Euro 17.600,00, quanto al compendio di Acquanegra Cremonese (CR), identificato al foglio 9, mappali 395 e 403, cioè pari al valore risultante dall'aggiornamento di perizia, che tiene conto dell'attuale destinazione urbanistica del cespite;

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

- gli immobili 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, ritenendoli idonei all'uso che si intenda 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 nei terreni di cui sopra;
- le operazioni preliminari e propedeutiche alla vendita potranno essere effettuate con l'ausilio del predetto I.D.V. DI PARMA E DELL'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO DI PARMA, laddove più 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 già menzionati avvisi dovranno essere, pertanto, modificati e resi compatibili con la presente procedura;
- la vendita senza incanto sarà effettuata dinanzi ad un Notaio di fiducia del Commissario liquidatore e/o con l'assistenza dell'Ufficio Notarile Associato di Parma, presso cui 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 gara, effettuata mediante offerte in busta chiusa e sigillata, si svolgerà dinanzi al Notaio prescelto, previa pubblicazione dell'avviso, prima dell'effettuazione della medesima e tramite l'ausilio DELL'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA, per almeno **quarantacinque** giorni sul sito web www.astegiudiziarie.it, sui siti web specializzati 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%), anche con modalità telematica sincrona mista, con aggiudicazione definitiva al migliore offerente, ai sensi dell'art. 573, comma 1, c.p.c.;
- della gara il dovrà redigere apposito verbale;
- l'atto pubblico di trasferimento sarà redatto dallo stesso Notaio che avrà presieduto la gara, entro 60 giorni dalla data della stessa 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. la cui applicazione è espressamente prevista nell'istanza in esame, in ragione delle riscontrate difficoltà nell'alienazione dei cespiti;



- 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 un ribasso di 1/10 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 delle ulteriori vendite come sopra autorizzate, 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 verificino sopravvenienze idonee ad incidere significativamente sul valore del bene, come risultante dalla richiamata relazione asseverata di stima, 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.

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*