



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
Avv. Monaco Rocco
avvroccomonaco@pec.it

Oggetto: Soc. Coop. “**Il Poggio Margherita**” con sede in Foggia, in Liquidazione coatta amministrativa ex art. 2545-terdecies c.c. Autorizzazione al *nono* tentativo vendita immobili sociali – Rif. Prot. n.104597 del 27.05.2025 e successive integrazioni.

L'AUTORITA' DI VIGILANZA

VISTA l'istanza acquisita con il protocollo in oggetto, e le successive integrazioni pervenute per le vie brevi, volta ad ottenere l'autorizzazione ad esperire ulteriori tentativi di vendita senza incanto per gli immobili di seguito indicati:

- **lotto 34:** box auto interrato valore perizia euro 21.800,00 – valore ultimo tentativo di vendita euro 7.780,69;
- **lotto 35:** posto auto valore di perizia euro 10.100,00 - valore ultimo tentativo di vendita euro 3.604,87;
- **lotto 36:** posto auto valore di perizia euro 10.100,00 - valore ultimo tentativo di vendita euro 3.604,87;
- **lotto 37:** posto auto valore di perizia euro. 10.100,00 - valore ultimo tentativo di vendita euro 3.604,87;

ACQUISITA la relazione peritale a firma del Geom. Lorenzo Gammarota datata 31 marzo 2022, asseverata in data 8 aprile 2022;

RILEVATO che per i suddetti beni immobili sono stati effettuati otto tentativi di vendita, tutti andati deserti;

LETTO il parere del CdS espresso in data 23.05.2025;



TENUTO CONTO che questa Autorità, anche in coerenza con i dettami contenuti nelle Linee Guida di recente emanazione, non può autorizzare, come richiesto nell'istanza, una riduzione del 20 %, per tentativi di asta successivi al quarto

AUTORIZZA

il Commissario liquidatore ad indire il *nono* tentativo di vendita senza incanto, dei beni immobili (posti auto scoperti), come descritti in istanza e nella documentazione allegata, ai prezzi base banditi nell'ultima asta esperita, in data 11 aprile 2025, decurtati del 10%, come segue:

- **lotto 34:** box auto base d'asta euro 7.002,62;
- **lotto 35:** posto auto base d'asta euro 3.244,38;
- **lotto 36:** posto auto base d'asta euro 3.244,38;
- **lotto 37:** posto auto base d'asta euro 3.244,38;

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, 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, irriconoscibili 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;

- 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 – individuato nella Soc. Abilio S.p.A - 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 sarà espletata con modalità telematica asincrona degli immobili oggetto di pignoramento, come descritto in allegato, e meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore;

- 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 mediante offerte in busta chiusa e sigillata, si svolgerà dinanzi al Notaio prescelto, previa pubblicazione dell'avviso, prima dell'effettuazione della medesima, 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;
- il cespite sarà aggiudicato a colui che avrà effettuato l'offerta più alta;
- della gara il Notaio 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., incluso l'art. 572, comma 3, c.p.c. la cui applicazione è prevista nell'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 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 della **quarta vendita** autorizzata con la presente, 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.

Si richiede per le future istanze, di porre attenzione all'apposizione della marca da bolla dovuta.

EC

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*