



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 Marcella Galvani

Pec: lca66.2014terni@pecfallimenti.it

Oggetto: Società Cooperativa “**A.I.D.A.S.**”, con sede in Terni (TR), in liquidazione coatta amministrativa ex art. 2545 *terdecies* c.c. – istanza di autorizzazione alla vendita dell’immobile sito nel Comune di Narni (TR), con offerta del Sig. Paolo Tarchi – rif. istanza prot. 130429 del 27.12.2024.

L'AUTORITÀ DI VIGILANZA

VISTA l’istanza in oggetto, con la quale il Commissario chiede l’autorizzazione alla vendita con offerta dell’immobile sito in Narni (TR), Strada della Colonia n. 6, loc. Altrocanto identificato al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Narni, con il Foglio 126, parcella 12, al sig. Paolo Tarchi;

RILEVATO che, successivamente, il Commissario ha comunicato a questa Autorità che il sig. Tarchi non è più interessato all’acquisto dell’immobile;

ACQUISITA la perizia di stima dell’ Ing. Sergio Falchetti, asseverata mediante giuramento in data 07/10/2018, che valuta l’immobile in euro 565.000,00, oltre oneri ed accessori di legge se e come dovuti;

TENUTO CONTO che, per i suddetti beni sono già stati esperiti otto tentativi di vendita andati deserti di cui l’ultimo tentativo effettuato in data 20/10/2023 con una base d’asta di 155.934,00, generando un ribasso rispetto al prezzo di perizia;

Divisione IV – liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi
Viale America, 201 – 00144 Roma
dgv.div04@pec.mimit.gov.it
Dirigente: Dott. Walter Spinapolice
Funzionario addetto: Alessia Crocetto



RITENUTO di dover procedere all'espletamento di un ulteriore tentativo di vendita disponendo una riduzione del prezzo base d'asta del 10% rispetto al precedente tentativo, al fine di rendere maggiormente appetibile il bene sul mercato,

AUTORIZZA

il Commissario liquidatore della procedura indicata in oggetto ad indire un **nono tentativo** di vendita senza incanto dell'immobile sito in Narni (TR), Strada della Colonia n. 6, loc. Altrocanto identificato al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Narni, con il Foglio 126, parcella 12, come indicato ed individuato nella predetta istanza, **al prezzo base d'asta di Euro 140.340,60**.

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

- l'immobile sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 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 al 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 Commissario liquidatore, previa pubblicazione dell'avviso, prima dell'effettuazione della medesima, per almeno quarantacinque giorni su siti web dedicati, con maggiore visibilità 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 Commissario liquidatore avanti ai quali 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 il Commissario liquidatore dovranno redigere apposito verbale;



- l'atto pubblico di trasferimento sarà redatto dal Notaio prescelto dal Commissario liquidatore, entro 60 giorni dalla data 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., **escluso l'art. 572 c. 3 c.p.c.**, la cui applicazione è espressamente 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 dalla notifica, entro i quali il Commissario potrà, dunque, effettuare complessivamente 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, 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 da lui stesso, 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.

A.C.

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, 201 – 00144 Roma
dgv.div04@pec.mimit.gov.it
Dirigente: Walter Spinapolic
Funzionario addetto: Alessia Crocetto