



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. Nicola Soldati

Pec: avvnicolasoldati@cnfpec.it

Oggetto: Soc. Coop. **“MURATORI E BRACCIANTI DI BENEDELLO”** in Liquidazione coatta amministrativa ex art. 2545-terdecies c.c., con sede in Modena (MO) – Autorizzazione quinto tentativo di vendita immobili lotto 4 – Rif. Prot. n. 16524 del 26.01.2026.

L'AUTORITA' DI VIGILANZA

VISTA l'istanza in oggetto, volta ad ottenere l'autorizzazione ad esperire il quinto tentativo di vendita senza incanto degli immobili di proprietà della procedura siti nel comune di Pavullo nel Frignano (MO), in Via Sassoguidano n.59, ed identificati nella perizia allegata all'istanza nel lotto 4;

ACQUISITA la perizia di stima redatta dal Geom. Stefano Puviani, asseverata in data 08.10.2020, che stima il lotto 4 in euro 32.000,00;

RILEVATO che, giusto provvedimento del 02.11.2020 (prot. 251868), il Commissario liquidatore è stato autorizzato alla vendita per il lotto di cui sopra;

TENUTO CONTO che, dai verbali d'asta allegati all'istanza, sono stati esperiti quattro tentativi di vendita, tutti andati deserti, da ultimo con base d'asta di euro 18.432,00 effettuato in data 15.01.2025;

PRESO ATTO delle responsabili valutazioni espresse dal Commissario liquidatore in ordine all'opportunità di esperire un nuovo tentativo prevedendo un prezzo base d'asta di



euro 14.745,60, vale a dire il prezzo base d'asta dell'ultimo tentativo, decurtato di 1/5, affidando nuovamente la vendita all'istituto Vendite Giudiziarie di Modena;

RITENUTO necessario esperire un quinto tentativo di vendita del lotto in questione, prevedendo tuttavia, per non decurtare eccessivamente i beni, un prezzo base d'asta di euro 16.589,00, vale a dire il prezzo base d'asta dell'ultimo tentativo ridotto di 1/10,

AUTORIZZA

il Commissario liquidatore della procedura indicata in oggetto a indire un quinto tentativo di vendita senza incanto del lotto 4, come meglio descritto in istanza ed identificato catastalmente nella relazione di stima citata in premessa, al prezzo base d'asta di euro 16.589,00, vale a dire il prezzo base d'asta dell'ultimo tentativo ridotto di 1/10.

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

- Il lotto 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 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, 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;
- 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 nell'Istituto Vendite Giudiziarie Di Modena - 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 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, 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;
- i cespiti saranno aggiudicati a colui che avrà effettuato l'offerta più alta;
- della gara il Commissario liquidatore dovrà redigere apposito verbale;



- l'atto pubblico di trasferimento sarà redatto dal Notaio individuato dal Commissario liquidator, 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., con esclusione dell'art. 572, comma 3, c.p.c. la cui applicazione non 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.

D.P.

Firmato digitalmente da: Maria Giada Dalleo
Organizzazione: MISE/80230390587
Data: 09/03/2026 12:05:21

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*