



*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

Preg.ma Dott.ssa

**MICHELA ORSINI**

PEC: [michelaorsini@pec.studiomichelaorsini.it](mailto:michelaorsini@pec.studiomichelaorsini.it)

**Oggetto:** Soc. Coop. “**ACCADEMIA DUE**”, con sede in Modena, in l.c.a. ex art. 2545-terdecies cod. civ. – autorizzazione alla vendita con offerta d’acquisto immobili sociali – rif. istanza prot. n. 207994 del 25-06-2024.

**L’AUTORITA’ DI VIGILANZA**

**VISTA** l’istanza in oggetto, comprensiva di una proposta irrevocabile d’acquisto, al prezzo di Euro 275.000,00, dei beni situati in Modena, alla Via Guidelli n. 101/2, identificati quali Lotti 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, costituiti posti auto, terreni e fabbricati in corso di esecuzione, per i quali (Lotti 22 e 23) risulterebbero completate le sole opere interrrate;

**CONSIDERATO** che:

- in relazione agli immobili identificati quali Lotti da n. 11 a n. 24 sono stati già vanamente esperiti sette tentativi di vendita;
- in relazione al cespite identificato quale Lotto n. 25, sono stati già vanamente esperiti sei tentativi di vendita;
- l’immobile identificato quale Lotto n. 26 è privo di autonomo valore di mercato, trattandosi di unità coincidenti con aree di urbanizzazione;
- pertanto, il corrispettivo offerto risulta superiore all’importo cui i Lotti di cui trattasi potrebbero essere aggiudicati in occasione di un eventuale ulteriore tentativo di vendita con ribasso della precedente base d’asta, in virtù dell’art. 572, comma 3, c.p.c. (i.e. Euro 245.332,8), la cui applicazione ha formato oggetto di specifico richiamo nelle precedenti autorizzazioni ministeriali (prot. nn. 317971/22 e



348004/22), anche sul rilievo della comprovata scarsa appetibilità dei cespiti in questione, i quali richiederebbero interventi edilizi volti al loro completamento;

**RILEVATO** che l'offerta va, altresì, apprezzata tenendo conto del fatto che il proponente si è impegnato anche a:

- tenere indenne la Cooperativa per le eventuali ed ulteriori somme eventualmente dovute dalla Procedura nei confronti del Comune di Modena a titolo di indennizzo per l'omessa esecuzione delle opere di urbanizzazione che ACCADEMIA DUE si era impegnata a realizzazione in forza della Convenzione stipulata in data 21 luglio 2005 con atto a rogito del dott. Claudio Giannotti;
- sostenere le spese condominiali straordinarie deliberate a partire dall'1 aprile 2023, allo stato ammontanti a circa Euro 51.025,92 e che la Procedura dovrebbe sostenere in prededuzione;

**TENUTO CONTO** delle responsabili valutazioni espresse sul punto dal Commissario liquidatore, secondo il quale l'offerta ricevuto risulterebbe meritevole di accoglimento anche in considerazione del fatto che, all'esito dell'alienazione degli immobili residui di cui trattasi, la procedura *de qua*, aperta nel 2014, potrà volgere alle sue fasi conclusive;

**RITENUTO** comunque opportuno, come peraltro dedotto nell'istanza, verificare se sul mercato vi siano altri soggetti interessati all'acquisto del bene, disposti a formulare proposte migliorative rispetto alla predetta offerta, dal che potrebbe discendere una maggiore valorizzazione del cespite;

## **DISPONE**

la pubblicazione di un avviso coerente con l'offerta ricevuta, comprensiva degli impegni accessori di cui in premessa, per almeno **quarantacinque giorni** sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE, sul sito *astegiudiziarie.it*, su siti *web* specializzati con maggiore diffusione 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, con indicazione del termine ultimo per formulare offerte migliorative unilaterali, debitamente cauzionate e comprensive delle manleve ed accolto prestati dall'offerente in relazione alle spese condominiali di carattere straordinario ed alle eventuali pretese del Comune concernenti le spese di urbanizzazione e prevedendo, in caso di presentazione di offerte valide, l'effettuazione di una gara avanti al Notaio estesa all'offerente originario sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione al migliore offerente.



Al fine del computo dei quarantacinque giorni di cui al precedente capoverso, non potrà tenersi conto delle pubblicazioni effettuate nei giorni del mese di agosto.

Della gara il dovrà redigersi apposito verbale.

Le operazioni preliminari e propedeutiche alla vendita potranno essere effettuate anche mediante il ricorso ad un intermediario specializzato nelle vendite, 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 predetti avvisi dovranno essere, pertanto, modificati e resi compatibili con la procedura prevista nel presente atto.

All'esito delle predette operazioni il Commissario liquidatore è autorizzato a cedere il bene in argomento al soggetto aggiudicatario, con previsione della coeva costituzione di un deposito cauzionale ove siano accantonate le somme corrispondenti alle spese condominiali maturate alla data dell'aggiudicazione nonché le somme eventualmente liquidate dal Comune di Modena con le modalità descritte *infra*.

Nel caso in cui non dovessero pervenire offerte migliorative questa Autorità di vigilanza, sin d'ora

### **AUTORIZZA**

il Commissario liquidatore della procedura indicata in oggetto alla vendita, in favore della **MONTREAL S.R.L.**, in persona del l.r.p.t., del compendio mobiliare individuato come in premessa e nell'istanza in oggetto, al prezzo offerto di **Euro 275.000,00**, escluse imposte, spese notarili e di gara, oltre all'accollo delle spese straordinarie deliberate a partire dall'1 aprile 2023, allo stato ammontanti ad indicativi Euro 51.025,91 e dei costi relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione riferibili ai lotti oggetto di aggiudicazione per la parte non coperta dall'importo escusso dal Comune di Modena in relazione alla garanzia fideiussoria a suo tempo prestata dalla Cooperativa *in bonis*. L'importo di Euro 51.025,91 e le ulteriori somme che formano oggetto di accollo le quali dovessero risultare liquide al momento dell'aggiudicazione dovranno essere appositamente vincolate a garanzia dell'adempimento dell'impegno assunto dall'aggiudicatario contestualmente al rogito, mediante costituzione di un "*escrow account*" ovvero mediante prestazione di altra idonea garanzia (ad esempio consegna di assegno circolare).

Il compendio sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che l'aggiudicatario dovrà espressamente dichiarare di conoscere ed accettare, ritenendo il bene idoneo all'uso che intende 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 nell'immobile.

L'atto di trasferimento dovrà essere stipulato entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva della quota, pena la perdita della cauzione e del diritto di acquisto. Il Commissario liquidatore vorrà produrre copia della pubblicità effettuata, del verbale sopra citato e dell'atto di cessione come sopra autorizzato.

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*