



# *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  
RAG. LETTERIO CARILLI  
[lca152.2021genova@pecliquidazioni.it](mailto:lca152.2021genova@pecliquidazioni.it)

Oggetto: Soc. Coop. “**LA TECA SOCIETÀ COOPERATIVA**”, con sede in Sestri Levante (GE), in liquidazione coatta amministrativa ex art. 2545-terdecies c.c. – Autorizzazione terzo tentativo di vendita beni immobili – Rif. istanza prot. n. 145694 del 16 luglio 2025.

## **L'AUTORITÀ DI VIGILANZA**

**VISTA** l'istanza pervenuta in data 16 luglio 2025, prot. n. 145694, con cui il Commissario liquidatore chiedeva l'autorizzazione ad esperire un terzo tentativo di vendita senza incanto dei beni immobili sociali, aggregati nel lotto n. 4, come in perizia e in istanza definiti;

**ESAMINATA** la documentazione allegata;

**PRESO ATTO** della perizia di stima sottoscritta digitalmente in data 17 novembre 2023 dall'ing. Roberto Gennaro, giurata in data 18 marzo 2024, ai sensi della quale gli immobili ricompresi nel lotto per il quale è istanza, hanno un valore complessivo stimato in € 680.000,00;

**TENUTO CONTO** dell'esito negativo dei due precedenti tentativi di vendita autorizzati, come attestato da verbale di asta deserta redatto per atti dott. Franco Lizza, Notaio in Genova, e prodotto in allegato alla predetta istanza;

**LETTO** il parere favorevole espresso dal Comitato di Sorveglianza in merito all'istanza di cui trattasi, come da verbale del 13 giugno 2025;

## **AUTORIZZA**

il Commissario liquidatore della procedura in oggetto, ad indire un terzo tentativo di vendita senza incanto dei beni immobili di cui sopra, in lotto unico, descritti nell'istanza in esame e nella relazione tecnica estimativa alla stessa allegata, tutti situati nel comune di Sestri Levante (GE), in località San Bernardo – Villa Fontane, al prezzo base d'asta di € 435.200,00, pari al valore dell'ultima vendita ridotto del 20%, oltre IVA, se dovuta, e altri oneri di legge.

Nello svolgimento delle operazioni di vendita dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni:



- i beni saranno ceduti 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 intendono farne e con conseguente esonero della Procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti e difformità, anche se occulti, ivi compresi quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti, non riconoscibili 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 o negli 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 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), a cura di un "gestore delle vendite telematiche" iscritto nel relativo registro tenuto dal Ministero della Giustizia purché: (i) il relativo disciplinare sia condiviso dal Commissario liquidatore; (ii) siano assicurate l'integrità e la segretezza delle offerte e la trasparenza della procedura; (iii) di ciò sia rilasciata, in calce al verbale sottoscritto digitalmente, attestazione sottoscritta dall'intermediario e dal Commissario, sotto la loro responsabilità;
- 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 di gara, un adeguato repertorio fotografico, perizie e planimetrie, eventuali attestazioni energetiche, eventuali contratti pendenti ed altro);
- qualora la procedura afferisca a compendi aziendali o beni di particolare rilievo economico, la predetta documentazione può essere pubblicata in una "*Virtual Data Room*";
- qualora non si ricorra a moduli telematici, la gara viene effettuata mediante offerte da presentarsi in busta chiusa e sigillata e si svolge dinanzi al Notaio prescelto dal Commissario;
- la vendita dovrà essere preceduta dalla pubblicazione dell'avviso per almeno **quarantacinque giorni** su siti *web* dedicati, a maggiore visibilità, nonché, per almeno una volta, su un quotidiano a tiratura locale e/o attraverso altre forme di pubblicità ritenute più idonee ed opportune per la maggiore diffusione della notizia, tenuto conto



delle circostanze. Ai fini del computo del termine minimo non si tiene conto dei giorni ricadenti nel mese di agosto;

- 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 sarà restituito ai soggetti non aggiudicatari. Il deposito delle predette somme potrà avvenire anche a mezzo bonifico, purché l'accredito intervenga irrevocabilmente entro la scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- le offerte ed i relativi depositi dovranno pervenire con le modalità previste dal bando e, qualora non si proceda con modalità telematiche, le stesse sono in ogni caso contenute in plichi chiusi e sigillati, da presentarsi presso lo studio del Notaio prescelto, avanti al quale saranno aperti nella data indicata nell'avviso di vendita;
- il regolamento di gara stabilisce se il cespite debba essere aggiudicato a colui che abbia effettuato l'offerta più alta, salva la possibilità di ricorrere alla gara al rialzo nel caso di offerte di pari entità o, nel caso di pluralità di offerte valide, se debba procedersi, 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 comma 1, c.p.c.;
- della gara dovrà essere redatto apposito verbale;
- l'atto pubblico di trasferimento sarà redatto dal Notaio prescelto entro 60 giorni dalla data di svolgimento 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., **con esclusione dell'art. 572, comma 3, 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, vistata dal Comitato di Sorveglianza, 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 un ulteriore tentativo di vendita, con le medesime modalità di cui sopra, applicando un ribasso del 15% rispetto alla base d'asta precedentemente applicata.

La presente autorizzazione ha efficacia per 24 mesi, entro i quali il Commissario potrà, dunque, effettuare **complessivi due 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 giurata di stima e dalla successiva relazione di aggiornamento, 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.

LGD

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*