

SOC. COOPERATIVA “VITIVINICOLA OLIVICOLA ERACLEA”

IN CATTOLICA ERACLEA

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

PROVVEDIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

con procedura telematica

L'Ufficio del Commissario Liquidatore, nella persona del Dott. Francesco La Fauci,

- Vista la perizia di stima, che deve intendersi allegata al presente provvedimento per farne parte integrante, asseverata in data 07/12/2010 dall'Arch. Demetrio Amadeo e dall'Arch. Antonino Concetto Micalizzi che hanno valutato l'immobile della Cooperativa, e precisamente Impianto enologico ed oleario, uffici, locale pesatura, magazzino, cabina elettrica, tettoie e area di pertinenza, sito in c.da Zubbia, del Comune di Cattolica Eraclea (AG);
- Considerato che il sito si trova in stato non ottimale a causa di furti e atti vandalici subiti.
- Ritenuto che appare opportuno procedere alla vendita senza incanto, con gara telematica;
- Preso atto della nuova valutazione peritale aggiornata del 14 dicembre 2021,
- Viste le precedenti Aste andate deserte;
- Vista la nota del 19.06.2024 prot. n° 22991 del Servizio 10.S del Dipartimento Regionale delle Attività Produttive- Dipartimento delle attività produttive ex servizio1/S -Vigilanza cooperative, liquidazione coatte e commissariamenti-, che autorizza questo Ufficio del Commissario Liquidatore a procedere alla vendita senza incanto al prezzo base di € **185.605,39** oltre IVA se dovuta, pari al prezzo base della precedente asta di € 247.473,86, diminuito del 25%;

Ciò premesso l'Ufficio della liquidazione procede alla procedura competitiva telematica secondo le modalità ed i termini qui si seguito indicati.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO con modalità telematica

A decorrere dal 15.09.2024 ore 9.00 e fino al 30.09.2024 ore 12.00 si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica dei beni sotto elencati della presente Procedura.

La vendita avrà luogo in via esclusiva tramite una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dai siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it del seguente lotto, come sotto descritto, dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

Complesso immobiliare sito nel Comune di Cattolica Eraclea (AG), Trattasi di un impianto a ridosso dell'insediamento abitativo; il confine nord del complesso, ove si trova l'area a verde di pertinenza costituita da una pineta, limita con la strada provinciale Cianciana.

Il sito si trova in stato non ottimale a causa di furti e atti vandalici subiti.

Le foto e la perizia in possesso non sono quelle attuali bensì quelle fatte all'inizio e relative alla perizia di valutazione effettuata nell'anno 2009.

L'impianto insiste in un'area avente una superficie di 14.552,00 mq ed è costituito da:

1. due impianti separati ed autonomi:
2. uno stabilimento enologico ed uno stabilimento

oleario;

3. un corpo di fabbrica prefabbricato adibito ad uffici e una restante porzione adibita a servizi;
4. un reparto di pesatura;
5. vari reparti di lavorazione delle uve;
6. un laboratorio enologico;
7. un ampio piazzale con tre linee di vinificazione e scarico uve con n. 2 pianali ribaltabili;
8. un corpo di fabbrica costituito da n. 2 magazzini;
9. impianti di uso generale, quali: cabina elettrica e impianto di depurazione acque reflue.

Prezzo base d'asta: € 185.605,39 oltre IVA se dovuta – rilanci minimi pari ad € 10.000,00 - cauzione 10 % del prezzo offerto - offerta minima accettata: € 139.204,05 oltre iva se dovuta (pari alla riduzione nella misura del 25% del prezzo base d'asta indicato);

Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it o www.garavirtuale.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;

Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere una *password* (il nome utente corrisponde alla mail utilizzata in fase di registrazione) allegando un valido documento di identità, la mail e la password scelta costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;

Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti;

Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.

Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.

Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it;

Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;

Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;

Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;

Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";

Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;

Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);

Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori 3 (tre) minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;

Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;

Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;

Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto-corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa;**

- **Il bonifico dovrà contenere nella causale:** Liquidazione 1878/2009 Lotto Unico Tribunale di Agrigento e quanto indicato nel portale (**id asta**). **L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.**
- In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere

all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, **pena l'esclusione alla partecipazione alla gara;**

Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: info@doauction.com specificando gli estremi dei pagamenti effettuati;

Che le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura;

Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari a: **1,2% oltre iva** per l'attività svolta.

Che il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente intestato a: GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 Banca Sella.**

Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario, o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione

provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.

Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta. I compensi spettanti al Gruppo Edicom Spa, per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto;

Che qualora il sottoscritto di concerto con l'Autorità di Vigilanza Amministrativa dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Commissario Liquidatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate.

Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario ai recapiti sotto indicati.

Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta.

Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive.

Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it.

Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;

Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;

Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it;

Le eventuali spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

L'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente;

Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;

Che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c.;

Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.

Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

In ogni caso grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia degli immobili costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente e dello stato dei luoghi.

Gli immobili potranno essere visionati, previa richiesta da inoltrare direttamente ai commissari liquidatori e/o commissionario.

Terminata la gara verrà dichiarato **aggiudicatario provvisorio** colui che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.

Trascorso il termine di dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria senza che siano pervenute all'Ufficio dei Commissari e/o al commissionario offerte in aumento non inferiori ad un quinto del prezzo di aggiudicazione si procederà dopo il pagamento del saldo prezzo dovuto nei modi e termini suindicati alla stipula del rogito notarile presso il Notaio dott. Silverio Magno con studio in Messina.

In ordine alle condizioni di vendita:

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza - anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali - non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

In caso di aggiudicazione dell'immobile, la proprietà dei beni viene trasferita all'aggiudicatario con rogito notarile a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per le imposte.

Le formalità pregiudizievoli, a cure e spese dell'aggiudicatario, potranno essere cancellate, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 5 della L. 17.07.1975 n.400, a seguito di decreto emesso dall'Assessorato Attività produttive della Regione Siciliana;

Non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili. Il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it.

In ordine al pagamento del prezzo e degli oneri accessori:

Il saldo del prezzo comprensivo dei compensi di vendita del commissionario (1,2% oltre iva da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione dell'immobile) dovrà essere versato dall'aggiudicatario con le modalità sopra indicate entro e non oltre il termine di 120 gg. dalla data in cui il provvedimento di aggiudicazione sarà definitivo.

L'Ufficio del Commissario Liquidatore provvederà a darne formale comunicazione all'aggiudicatario dichiarato definitivo ed al commissionario.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo: l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita delle somme già versate, a titolo di penale.

Il commissionario, in questo caso, provvederà a trasferire le somme incamerate sul libretto o sul conto intestato alla liquidazione coatta, al netto dei propri onorari, pari al 1,2%, oltre i.v.a sulla cauzione trattenuta;

- Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento (ivi compresa la parte del compenso spettante al commissionario) e poi al residuo prezzo;

- La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a

consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Commissario Liquidatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);

- Gli oneri fiscali (imposta di registro/iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli e altro) sono interamente a carico dell'acquirente, e saranno versate direttamente dall'aggiudicatario alla Liquidazione Coatta sul conto corrente intestato alla procedura, secondo le modalità ed entro il termine che verrà comunicato dal Commissario Liquidatore all'aggiudicatario.

Per qualsiasi ulteriore informazione e documentazione, contattare il Commissario Liquidatore, Dr. Francesco La Fauci, Telefono 090-364325, PEC: studiolafauci@pec.it;

Messina 14.06.2024

Il Commissario Liquidatore

n.q. Dr. Francesco La Fauci

up. dott. 