MINISTERO delle IMPRESE e del MADE in ITALY
Liquidazione Coatta Amministrativa
della
COOP CANTINA SOCIALE "VAL DI NETO" a r.l.
Decreto del Ministero delle Imprese e del Made in Italy n. 50/2025 del 07-02-2025

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il Commissario Liquidatore Dott.ssa Maria Angela Baldo

visto il Provvedimento di autorizzazione alla vendita emanato dall'Autorità di Vigilanza (Ministero delle Imprese e del Made in Italy - Direzione Generale Servizi di Vigilanza – Divisione IV Liquidazione coatta amministrativa degli Enti cooperativi) del 11-05-2026 prot. n.0108352,

RENDE NOTO

che, il giorno **3 febbraio 2027 - alle ore 16:00**, dinanzi al Notaio Matteo Mazzotta nel suo Studio in Cosenza alla Via degli Alimena n. 56, si procederà alla **vendita senza incanto del complesso immobiliare** di seguito descritto:

Lotto unico - Piena proprietà per 1000/1000 di complesso produttivo vinicolo "non in esercizio" sito nel Comune di Scandale (KR) in località Corazzo su lotto di superficie 11.460 mq costituito da **(A)** cantina in c.a. su tre piani fuori terra e piano interrato di superficie lorda 2.502 mq; **(B)** edificio di servizio in muratura su due piani fuori terra completamente rifinito, adibito a mensa, ufficio, infermeria, alloggio custode di superficie lorda 210,6 mq; **(C)** capannone di deposito in cemento armato, muratura e copertura in acciaio, rifinito, di superficie lorda 312 mq; **(D)** edificio isola di pigiatura, in cemento armato, con macchinari al piano interrato, pensilina di copertura e locale tecnico al piano terra, di superficie 45 mq circa; **(E)** pesa a ponte a pianta rettangolare di lati 12,00 m x 4,00 m circa, superficie di 48 mq circa, non funzionante e con parti danneggiate o mancanti; **(F)** impianto di depurazione delle acque con due vasche interrate in cemento armato di superficie 13 mq e 20 mq, silos sopraelevato, serbatoi; **(G)** area esterna di superficie libera 9.800 mq circa, recintata, in parte pavimentata. Immobili in stato di abbandono prolungato con esterni invasi da vegetazione spontanea e fabbricati e manufatti estremamente degradati a seguito di inutilizzo, assenza di manutenzione, vandalismi e furti. Tutti i manti di copertura sono in lastre di cemento amianto. Immobili censiti presso l'Agenzia del Territorio di Crotone, catasto fabbricati, al foglio n.1 del Comune di Scandale, particella n.316, sub.2, categoria D/7, rendita €.20.268,60, località Corazzo snc, piano S1-T-1-2 e sub.3, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 70 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 70 mq, rendita €.167,33.

Il lotto è allo stato attuale occupato in virtù di contratto di comodato, autorizzato e registrato, con vincolo di restituzione *ad nutum* a favore della Liquidatela entro tre mesi dalla sua comunicazione a mezzo PEC.

Il complesso immobiliare in vendita è ampiamente descritto ed identificato con riguardo ai dati catastali, ai confini, ai titoli abilitativi rilasciati per la sua edificazione e per le opere su di esso realizzate, nella relazione tecnica, a firma dell'esperto Ing. Davide Brunetti, depositata presso lo Studio del Notaio incaricato dott. Matteo Mazzotta e qui espressamente richiamata. La stessa relazione tecnica è consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it. Tutte le notizie inerenti all'immobile oggetto di vendita, se pur non espressamente richiamate nel presente avviso, si reputano interamente conosciute dai partecipanti alla gara sui quali grava pertanto l'onere di prendere atto del contenuto della relativa perizia descrittiva.

Prezzo base di vendita: Euro 129.280,00 (euro centoventinovemiladuecentoottanta/00) oltre imposte e oneri di legge. Non saranno ritenute ammissibili offerte di valore inferiore alla base d'asta.

Nel caso di più offerte validamente ammesse, al fine di individuare il migliore offerente, si procederà, nella medesima sede, ad una gara al rialzo (con un rialzo minimo non inferiore al 5%) con aggiudicazione definitiva al miglior offerente.

REGIME FISCALE

Gli oneri fiscali relativi al trasferimento (Iva e/o altri oneri, come per legge) e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'acquirente. In caso di variazione di aliquote o di modalità di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti alla data del trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la Procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA E OBBLIGAZIONI ACCESSORIE

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), meglio descritti nella perizia estimativa in atti redatta dall'Ing. Davide Brunetti, alla quale espressamente si rinvia, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, 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 di prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento

di impianti alle leggi vigenti, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il compendio 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 il bene idoneo all'uso che intendono farne, 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 o negli immobili.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce per gli organi della Procedura obbligo di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della definitiva aggiudicazione e, per questi ultimi, non dà alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso.

Tutte le spese relative alla vendita sono a carico dell'acquirente, pertanto anche gli importi spettanti a terzi (diversi rispetto a quanto indicato in perizia) saranno a carico dell'aggiudicatario.

In caso di aggiudicazione, l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale, il censimento e le planimetrie depositate in catasto. L'immobile inoltre dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica i cui oneri per la predisposizione saranno a carico e cura dell'aggiudicatario.

Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene saranno cancellate ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 400/75, previa presentazione di apposita istanza da parte del Commissario liquidatore al Ministero delle Imprese e del Made in Italy, successivamente al perfezionamento della vendita ed al pagamento del relativo prezzo, con spese a carico dell'acquirente.

MODALITA' DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare presso lo Studio del Notaio dott. Matteo Mazzotta, in Cosenza Viale degli Alimena 56, (previo appuntamento telefonico al n. 0984 25435) **entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza di vendita** (pertanto entro le ore 12:00 del 2 febbraio 2027) **un'offerta irrevocabile di acquisto in plico chiuso e sigillato.**

Sul plico dovranno essere annotate, a cura del Notaio incaricato, le sole generalità, previa identificazione, di chi provvede materialmente alla consegna dell'offerta, che può anche essere

persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito, la data della vendita e l'intestazione della procedura ("Coop. Cantina sociale Val di Neto a r.l." in L.C.A.).

L'offerta irrevocabile di acquisto, in bollo da euro 16,00, **dovrà contenere:**

1) **l'identificazione precisa dell'offerente** (cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita Iva, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo quanto previsto dall'art. 579 c.p.c.; l'offerente potrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita in proprio o a mezzo di procuratore legale abilitato in base a procura speciale autenticata da un Notaio.

   Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile;

   Se l'offerente agisce quale rappresentante legale di Società o Ente, dovrà essere allegata la visura del Registro delle Imprese, rilasciata in data non anteriore a sette giorni dalla presentazione delle offerte, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina o la delibera che giustifichi i poteri; qualora l'Ente offerente non sia iscritto al Registro delle Imprese, dovrà presentare autocertificazione autenticata attestante i poteri del legale rappresentante.

2) **i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;**

3) **l'indicazione del prezzo offerto che,** a pena di esclusione, **non potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo a base d'asta;**

4) **un assegno circolare non trasferibile,** emesso da banca operante su piazza italiana, **intestato alla "Coop. Cantina sociale Val di Neto a r.l. in L.C.A"**, **per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale infruttifero** che, in caso di aggiudicazione verrà computato in conto prezzo, mentre in caso di mancata aggiudicazione sarà immediatamente restituito dopo l'udienza e che, in caso di rifiuto dell'acquisto, sarà acquisito dalla Procedura;

5) **un ulteriore assegno circolare non trasferibile,** emesso da banca operante su piazza italiana, **intestato alla "Coop. Cantina sociale Val di Neto a r.l. in L.C.A", per un importo pari al 5% del prezzo offerto,** a titolo di acconto spese e diritti di gara e oneri di trasferimento posti integralmente a carico dell'aggiudicatario per il pagamento:

   - delle imposte, tasse, spese relative all'atto pubblico di vendita ed alla sua trascrizione e voltura, nonché delle imposte, tasse e spese relative alla cancellazione delle iscrizioni

ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli che verranno cancellate a cura della procedura successivamente alla vendita ai sensi dell'art. 5 legge n. 400/1975;

- di ogni altro onere, diritto e residue spese di gara.

In caso di mancata aggiudicazione, anche detto deposito per acconto spese e diritti di gara sarà immediatamente restituito dopo l'udienza.

6) **il termine per il versamento del saldo prezzo non inferiore a giorni 60 (sessanta) decorrenti dal giorno dell'aggiudicazione.** In mancanza di espressa indicazione nell'offerta, il termine per il suddetto versamento si intenderà comunque fissato in giorni 60 (sessanta);

7) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere e accettare lo stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova;**

8) **all'offerta, che dovrà essere sottoscritta dall'offerente, dovrà essere allegata anche una copia del documento di identità dello stesso. Nel caso di più soggetti offerenti, l'offerta potrà essere unica purché sia sottoscritta da tutti gli offerenti e siano allegate le copie dei documenti di identità degli stessi;**

9) **ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.**

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE
E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'apertura delle buste e la deliberazione sulle offerte a norma dell'art. 572 c.p.c., nonché le ulteriori eventuali attività di cui agli artt. 573 e 574 del c.p.c., avverrà **il giorno 3 febbraio 2027 alle ore 16:00 dinanzi al Notaio incaricato della vendita Dott. Matteo Mazzotta** con Studio in Cosenza in Via degli Alimena 56.

Le buste saranno aperte dal Notaio alla presenza degli offerenti e del Commissario liquidatore.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, il Notaio procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo) **con rialzo minimo non inferiore al 5% del prezzo base di gara**; la gara quindi avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Terminata la gara, il Notaio procederà all'aggiudicazione redigendo apposito verbale.

L'atto pubblico di trasferimento della proprietà del bene sarà redatto dal Notaio Dott. Matteo Mazzotta, incaricato dal Commissario liquidatore, entro 60 (sessanta) giorni dalla data della gara. Entro lo stesso termine, **l'acquirente sarà tenuto al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già corrisposta, e dell'eventuale saldo delle spese di trasferimento, mediante distinti bonifici bancari da effettuarsi sul conto corrente della procedura il cui Iban sarà comunicato dal Commissario liquidatore. Il mancato versamento dei suddetti saldi nel termine prescritto comporterà la perdita di quanto versato a titolo di deposito cauzionale e del diritto all'acquisto.**

Per tutto quanto non disposto nel presente avviso, si applicano, in quanto compatibili, le norme relative alla vendita senza incanto di cui agli artt. 570 e ss del c.p.c..

PUBBLICITA'

Il presente avviso, unitamente alla perizia di stima, verrà pubblicizzato come segue:

- mediante pubblicazione per almeno 45 giorni sui siti www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it nonchè sugli altri siti web di pubblicità immobiliare collegati ai suddetti;
- mediante pubblicazione, per estratto e con unica uscita, su "Il Quotidiano del Sud" edizione locale di Crotone.

Ulteriori informazioni e/o chiarimenti sul contenuto del presente avviso potranno essere acquisite ai seguenti recapiti del Commissario liquidatore dott.ssa Maria Angela Baldo:

tel. 338 2281118- Pec cantinasocialevaldineto@pecliquidazioni.it.

Scandale (KR)-Cosenza, 6 novembre 2026

F.to *Il Commissario Liquidatore*
Dott.ssa Maria Angela Baldo