

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

CONCORDATO PREVENTIVO n. 3/2014

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia CAPITANO

Commissario Giudiziale: Dott. Filippo Lo Franco

Liquidatore Giudiziale: Dott. Luigi Miccichè

AVVISO DI VENDITA

per la cessione di Ramo d'Azienda di società in concordato avente ad oggetto sociale l'attività alberghiera turistico ricettiva .

Il Dott. Luigi Miccichè, Liquidatore del Concordato Preventivo n. 3/2014 omologato con decreto del 14/10 – 09/11/2015 dal Tribunale di Agrigento,

- considerata l'esigenza di procedere alla liquidazione del complesso aziendale del Concordato in oggetto;
- considerato che la procedura affidava ad IT Auction s.r.l. la gestione delle operazioni di vendita del complesso aziendale costituito dal ramo aziendale b) Struttura turistico - ricettiva denominata "DOMUS AUREA" sita in Agrigento contrada Forgia composta da un corpo edilizio principale e di aree pertinenziali scoperte adibite a giardino e ristorazione all'aperto, censita al N.C.E.U. Foglio 104 p.la 3 sub 4/5, comprensivo dei beni mobili, immobili, immateriali e avviamento commerciale all'attivo del Concordato Preventivo n. 3/2014 della società Vecchia Girgenti Hotels S.r.l., come indicati nel Piano Concordatario, meglio identificata e riassunta in dettaglio all'interno della documentazione pubblicata sul sito www.industrialdiscount.it, cessione da realizzarsi mediante procedura competitiva, secondo quanto previsto nel presente regolamento di vendita

AVVISA


che la vendita dell'Azienda come riportata nel Catalogo Lotti avverrà mediante asta competitiva sul portale www.industrialdiscount.it, gestito dalla società delegata alle operazioni di vendita IT Auction s.r.l., con le modalità e alle condizioni di seguito riportati.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE, CAUZIONE E VISIONE DEI BENI

- i. Per poter partecipare all'asta è necessaria una registrazione iniziale al sito di Industrial discount, a seguito della quale gli utenti riceveranno, sulla propria utenza mobile, un codice alfanumerico da inserire sul portale per completare con successo il processo di registrazione. In seguito l'utente riceverà, presso l'indirizzo di posta elettronica fornito al momento della registrazione, una e-mail di conferma dell'avvenuta registrazione. Effettuata la registrazione, l'utente potrà presentare la propria offerta, previo pagamento del deposito cauzionale e previo invio dei documenti richiesti ai punti successivi.



- ii. Per poter partecipare all'asta per la cessione dell'Azienda è necessario che il partecipante sia identificato in modo univoco. A tal fine, il partecipante dovrà inviare, in bollo da € 16,00, "offerta irrevocabile d'acquisto", a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mani da recapitarsi inderogabilmente presso la sede di IT Auction Srl **entro e non oltre le ore 9:00 del giorno 10.10.2018**, contenente:
- a. **se soggetto privato**, le proprie generalità complete, domicilio, copia del codice fiscale, copia del documento di identità in corso di validità, indirizzo PEC (se attivato) ed email;
 - b. **se soggetto giuridico**, partita IVA, visura aggiornata del Registro delle Imprese, indirizzo PEC ed email della società, nonché generalità complete, domicilio, copia del codice fiscale e copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante. Per i soggetti costituiti presso Stati esteri, in luogo della visura camerale dovrà essere fornita idonea documentazione proveniente dai competenti enti pubblici di quello Stato, indicante le principali generalità della società e dei suoi legali rappresentanti (si precisa che i soggetti stranieri che intendessero partecipare saranno tenuti a fornire la traduzione in lingua italiana dei documenti depositati);
 - c. l'indicazione della procedura concorsuale cui si riferisce ("Tribunale di Agrigento, Concordato Preventivo n. 3/2014");
 - d. l'indicazione che l'offerta è presentata per l'acquisto del ramo d'azienda denominato "Hotel Domus Aurea", composto da più corpi ed area pertinenziale, censita al N.C.E.U. Foglio p.lla 3 sub 4/5, comprensivo dei beni mobili, immobili, immateriali e avviamento commerciale. Non saranno prese in considerazione offerte d'acquisto irrevocabili relative a singoli beni o gruppi di beni tra quelli compresi nel blocco dei beni; l'offerta deve riguardare esclusivamente l'intero "Ramo Aziendale" di cui al presente "Avviso e Regolamento di vendita";
 - e. l'indicazione di accettazione preventiva ed incondizionata, delle condizioni di vendita, delle regole disciplinari e degli impegni per l'acquirente contenute nel presente avviso di vendita;
 - f. l'impegno irrevocabile dell'offerente a stipulare il contratto di trasferimento, entro 90 giorni dall'accettazione della proposta di acquisto;
 - g. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, inferiore, pena la nullità dell'offerta al prezzo base d'asta di € 1.017.600,00 oltre imposte di legge e oneri di trasferimento a carico dell'aggiudicatario;
 - h. l'impegno a versare ad IT Auction Srl il 3% del prezzo di aggiudicazione del lotto, a titolo di commissioni d'asta;



- i. Un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura “Concordato Preventivo 3/2014 – Tribunale di Agrigento”, inserito nella medesima busta chiusa, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. ITA provvederà alla restituzione, a favore dell’offerente non aggiudicatario del lotto, dell’importo versato a titolo di cauzione alla chiusura dell’asta. La cauzione costituisce acconto sul prezzo.
- j. copia del presente “Avviso e Regolamento di vendita”, debitamente sottoscritto in ogni pagina ed in calce, pena l’impossibilità di partecipare alla gara. In caso di partecipazione di soggetto giuridico, si precisa che dovrà essere apposto il timbro e la firma in ogni pagina del regolamento da parte del legale rappresentante dell’offerente.

L’offerta deve essere presentata in busta chiusa e senza alcun segno di riconoscimento. La busta dovrà riportare esclusivamente la dicitura “Tribunale di Agrigento, Concordato Preventivo n. 3/2014, asta n. 2364”.

Non sono ammissibili offerte per persona da nominare.

Le richieste di partecipazione che dovessero pervenire oltre detto termine non saranno ritenute valide ai fini della partecipazione.

- iii. I beni oggetto dell’asta costituenti il ramo aziendale “*Hotel Domus Aurea*” come sopra descritto si trovano dislocati in Agrigento c/da Forgia. Per prenderne visione occorre contattare con congruo anticipo ITA per fissare un appuntamento in una delle date previste e indicate sul portale.

A tale scopo gli interessati dovranno inviare una richiesta di ispezione all’indirizzo email gv@itauction.it. Detta richiesta dovrà indicare:

- a. Il codice dell’asta di interesse;
- b. il soggetto che effettuerà il sopralluogo (con allegato il relativo documento di riconoscimento);
- c. la dichiarazione di effettuare l’ispezione a proprio rischio e pericolo, contestualmente rilasciando manleva nei confronti degli organi della Procedura e della IT Auction, senza apertura e smontaggio di apparecchiature e/o macchinari e/o impianti;
- d. l’indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale IT Auction o la Procedura farà pervenire autorizzazione scritta per l’ispezione, che avverrà sotto la vigilanza del personale di IT Auction e/o della Procedura ovvero di un delegato della Procedura (custode).

SVOLGIMENTO DELL’ASTA



- i. Il giorno 10/10/2018 alle ore 12.00, IT Auction procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto presentate secondo le modalità sopra descritte e, verificata la validità delle offerte presentate, procederà ad abilitare sul sito www.industrialdiscount.it gli offerenti.
- ii. La prima offerta verrà automaticamente attribuita al miglior offerente o a colui che ha presentato prima l'offerta nel caso in cui pervenissero più offerte di pari valore.
- iii. L'asta al rialzo si aprirà il giorno 11/10/2018 alle ore 15,00 e terminerà alle ore 17,00 e potranno parteciparvi solo gli offerenti abilitati.
- iv. L'asta al rialzo prevederà un rilancio minimo pari ad € 25.000,00,.
- v. L'aggiudicazione dei lotti oggetto di vendita avverrà a favore del maggior offerente al termine dell'asta.
- vi. Nel caso in cui IT Auction riceva una sola offerta validamente presentata, l'aggiudicazione avverrà automaticamente a favore dell'unico offerente.

CONDIZIONI DI VENDITA

- i. L'esperimento di vendita si svolgerà secondo le modalità previste per l'"asta in blocco": durante quest'asta i partecipanti possono inviare offerte solo per l'intero blocco dei beni, che ad asta conclusa sarà assegnato al maggior offerente.
- ii. Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, le aste on-line sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta per un lotto durante gli ultimi cinque minuti di gara, la conclusione dell'asta per tale lotto viene prolungata per ulteriori cinque minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le nostre aste;
- iii. L'aggiudicazione avvenuta in asta sarà da intendersi definitiva solo ed esclusivamente a seguito di autorizzazione e conferma della definitività della stessa da parte degli Organi della Procedura.
Inoltre, a seguito dell'autorizzazione da parte degli Organi della Procedura, trattandosi di cessione di complesso aziendale, comprensivo di beni mobili e immobili, la vendita avrà tutti gli effetti di legge solo ed esclusivamente a seguito di stipula, entro e non oltre 60 giorni dalla conferma dell'aggiudicazione da parte degli Organi della Procedura, di scrittura privata autenticata o altro atto notarile equipollente a mezzo di Notaio indicato dalla Procedura, previo in ogni caso l'integrale pagamento del prezzo e delle commissioni di vendita, come meglio specificato ai punti successivi.



- iv. La cessione avrà luogo a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano l'azienda in questione, i singoli beni che la compongono, così come descritti nell'inventario e nelle perizie di stima. Eventuali beni strumentali non rispondenti alle normative attualmente vigenti in materia, ove compresi in inventario, verranno considerati oggetto del contratto unicamente quali beni "da rottamare", con esclusione di qualunque responsabilità della Procedura per l'ipotesi di utilizzo degli stessi da parte del cessionario. In particolare, per gli eventuali beni non conformi alle normative sulla sicurezza, privi di marchio CE, è fatto obbligo all'aggiudicatario di procedere, a propria esclusiva cura, onere e rischio, alla loro messa a norma ovvero, nel caso in cui ciò non risulti possibile, al loro smaltimento nelle forme di legge.
- v. La vendita si deve considerare non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo né attribuiranno il diritto alla risoluzione della vendita nei confronti della procedura concorsuale essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Gli oneri connessi all'eventuale necessità di adeguamento di macchinari e impianti alle normative di legge resteranno a carico dell'aggiudicatario.
- vi. E' esclusa ogni garanzia relativa al buon funzionamento dei beni oggetto della presente cessione.
- vii. L'aggiudicatario rinuncia, per la stessa formulazione dell'offerta irrevocabile di acquisto, a far valere in futuro nei confronti della Procedura concorsuale qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni oggetto della presente vendita. La Procedura è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.
- viii. La cessione del complesso aziendale è soggetta ad imposta che dovrà essere versata dall'aggiudicatario in aggiunta al prezzo di aggiudicazione, unitamente a tutti gli altri oneri fiscali ed accessori di qualsiasi tipo e genere inerenti e collegati alla cessione dell'azienda quali, a titolo esemplificativo, onorari e diritti notarili, trascrizioni catastali, trascrizioni nei pubblici registri, diritti camerali, imposta di bollo, imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, etc. La vendita del compendio mobiliare ed immobiliare che costituisce il ramo di azienda inteso come organizzazione del complesso di beni utili per l'esercizio dell'attività nel settore turistico alberghiero e ristorativo, avviene ex art. 2 D.P.R. 633/1972 ossia fuori dal campo di applicazione dell'I.V.A. e pertanto per il principio di alternatività tra I.V.A. ed Imposta di Registro, la cessione di azienda è assoggettata a quest'ultima in termine fisso ed in misura proporzionale pari al 3%



- ix. IT Auction applica una commissione del 3%, denominata "Buyers Premium", sul prezzo battuto all'asta. Tale commissione è interamente a carico dell'acquirente aggiudicatario ed è versata direttamente a IT Auction.
- x. Per tutto quanto non previsto trovano applicazione vigenti norme di legge ed in particolare gli artt. 105, 107 e 108 L.F., e secondo le modalità di cui al presente bando, in forza degli atti negoziali che verranno perfezionati all'esito della procedura competitiva di cui all'art. 107 L.F., nel rispetto della vigente normativa. L'eventuale mancato raggiungimento di accordi in tale ambito non potrà costituire motivo per liberare, in tutto o in parte, gli obblighi del miglior offerente verso la Procedura previsti dal presente regolamento e dalla legge, con particolare riferimento agli obblighi in materia di pagamento del prezzo e di stipula dell'atto di cessione.
- xi. L'offerente prende atto ed espressamente accetta che, con la sottoscrizione del presente disciplinare di vendita, si impegna ad accettare e ritenere vincolanti le condizioni di vendita tutte quivi contenute e previste.

MODALITÀ E TERMINI DI PAGAMENTO E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

- i. Il pagamento del prezzo, maggiorato di tutti gli ulteriori oneri fiscali e costi relativi al trasferimento dell'Azienda, previamente comunicati all'aggiudicatario, dovrà avvenire in un unico contesto entro e non oltre 60 giorni dall'avvenuta conferma dell'aggiudicazione da parte degli Organi della Procedura.
- ii. Il Liquidatore dispone che il prezzo battuto all'asta venga versato direttamente alla procedura con bonifico bancario intestato all'ordine del **“Concordato Preventivo n. 3/2014” IBAN: IT21Y0617516602000000445280 BIC CRGEITGG Banca CARIGE S.p.A Filiale di Agrigento.** Tutti gli oneri fiscali e legali relativi alla cessione dei beni sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare entro i termini indicati.
- iii. IT Auction dispone che le proprie commissioni, pari al 3% oltre IVA del prezzo battuto, le vengano versate direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a IT AUCTION S.R.L., IBAN IT 55 H 02008 23710 000101559980, BIC/SWIFT UNCRITM1PM0, Banca UNICREDIT BANCA S.P.A. FILIALE DI C.SO MAZZINI FAENZA, entro 10 gg. decorrenti dalla comunicazione di definitività dell'aggiudicazione. La corresponsione delle commissioni rappresenta condizione necessaria per il perfezionamento della vendita.
- iv. La vendita sarà valevole ad ogni effetto di legge in ogni caso solo a seguito di stipula di atto di trasferimento dell'intero complesso aziendale comprensivo dei beni mobili ed immobili o di stipula di



atto equipollente da stipularsi tassativamente entro e non oltre 90 gg. dall'avvenuta conferma dell'aggiudicazione da parte degli Organi della Procedura - previo in ogni caso l'integrale pagamento del prezzo e dell'importo delle spese, anche notarili, diritti e oneri conseguenti al trasferimento, compreso il Buyers Premium a favore di ITAuction S.r.l. - avanti a Notaio scelto dalla procedura e spese ed oneri notarili a carico dell'aggiudicatario.

- v. Si precisa che ogni spesa, anche notarile, diritto ed onere conseguente al trasferimento, sarà posto a carico del cessionario e sarà da versare entro il termine fissato per la stipula dell'atto di cessione.
- vi. Sono, inoltre, posti integralmente a carico dell'aggiudicatario ogni altro costo e spesa da sostenersi qualora ricorresse la necessità (fra le tante e a mero titolo esemplificativo di documenti, etc.).

INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

- i. All'aggiudicatario, qualora necessario, potrà essere richiesto, a titolo di controprova, di esibire documentazione attestante il pagamento del prezzo di vendita, delle commissioni, e delle ulteriori spese ed oneri collegati.
- ii. In caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, e/o di mancata stipula nei termini prescritti, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e il Liquidatore procederà all'incameramento della cauzione versata, a titolo di penale, oltre alla condanna al pagamento della differenza tra il prezzo offerto e quello che verrà ricavato dalla vendita successivamente positivamente conclusasi, al netto della cauzione versata.
- iii. In tal caso, il Liquidatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero, dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.
- iv. L'aggiudicatario inadempiente verrà cancellato dal sito con impossibilità di partecipare ai successivi esperimenti.

DISPOSIZIONI FINALI

- i. Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della procedura e nel Catalogo lotti predisposti da IT Auction. Per la migliore identificazione dei beni e diritti, ai fini della formulazione delle offerte irrevocabili di acquisto, sono a disposizione degli interessati, sul sito di IT Auction s.r.l. www.industrialdiscount.it, l'elenco dei beni e la perizia di stima. Le indicazioni ivi ricavate e ogni altra informazione in questa sede è fornita a fini puramente informativi; gli eventuali interessati dovranno constatare personalmente la consistenza, qualità, stato di manutenzione, destinazione d'uso dei beni ed ogni elemento utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la



propria responsabilità, accedendo agli atti in possesso della Procedura, secondo le modalità del regolamento allegato, esperendo sopralluoghi presso la sede dell'azienda oggetto dell'offerta e raccogliendo le informazioni necessarie presso IT Auction, cosicché le manifestazioni di interesse presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero del Liquidatore e degli Organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

- ii. La vendita dei beni è da intendersi effettuata alla condizione *“visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trovano”* senza alcuna garanzia sulla loro funzionalità o possibilità di recesso da parte dell'aggiudicatario insoddisfatto; l'aggiudicatario, pertanto, non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Inoltre, non risultando la vendita equiparabile alla normale immissione dei beni sul mercato, ai fini dell'applicazione delle vigenti normative in materia di sicurezza, grava sull'aggiudicatario l'obbligo di procedere, prima della messa in servizio o della rivendita del bene (o dei beni) acquistato, alla verifica dell'esistenza dei requisiti di sicurezza previsti dalla normativa vigente.
- iii. Nella presente procedura di scelta del contraente, avente natura coattiva a tutti gli effetti, trovano integrale applicazione le disposizioni di cui agli artt. 105, 107 e 108 L.F., ad eccezione della facoltà di sospendere la vendita in caso di ricezione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto di cui al co. 4° dell'art. 107 a cui la Procedura ha rinunciato di avvalersi.
- iv. Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si rinvia alle norme del codice di procedura civile in tema di vendita giudiziaria in quanto compatibili.
- v. IT Auction garantisce la sicurezza e la riservatezza di tutte le sessioni di asta.
- vi. Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di:
 - modificare le percentuali di riduzione e la durata degli esperimenti;
 - modificare il metodo di vendita, ovvero in blocco o per singoli lotti;
 - modificare le tempistiche di pagamento, di ritiro e il valore della cauzione;
 - poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento; quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura che da IT Auction.
- vii. Qualora le disposizioni contenute nelle *“Condizioni generali di vendita per le aste on-line”* e quelle contenute nel presente *“Regolamento di vendita”* siano in reciproco conflitto, quanto stabilito nel



“Regolamento di vendita” prevale su quanto stabilito nelle “Condizioni generali di vendita per le aste on-line”.

- viii. Qualora una o più clausole del presente “Regolamento di vendita” siano dichiarate o siano da considerarsi invalide o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

Informativa privacy (ex art. 13 D.Lgs. 196/2003)

- i. Ai sensi del Decreto Legislativo n. 196 del 30 giugno 2003 (“Codice in materia di protezione dei dati personali”), il trattamento dei dati personali sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti dei soggetti interessati ai servizi di IT Auction.
- ii. Ai sensi dell’art. 13 del Decreto Legislativo n. 196 del 30 giugno 2003, forniamo le seguenti informazioni:

a. Finalità e modalità del trattamento dei dati

I dati personali forniti saranno trattati esclusivamente per finalità strettamente connesse e strumentali all’esecuzione del servizio richiesto:

- Registrazione al sito di Industrial discount, finalizzata al controllo circa la veridicità e attendibilità dei dati di quanti partecipano alle aste;
- Fatturazione post vendita;
- Eventuale ricorso avverso i soggetti inadempienti in ipotesi di asta su beni derivanti da procedure concorsuali;
- Invio di informazioni e notizie su beni e servizi da noi trattati, inerenti alla richiesta iniziale.

Il trattamento sarà effettuato tramite supporti cartacei ed informatici dal titolare, dal responsabile e dagli incaricati con l’osservanza di ogni misura cautelativa, che ne garantisca la sicurezza e riservatezza.

b. Natura della raccolta dei dati e conseguenze di un eventuale mancato conferimento

Il conferimento dei dati personali è obbligatorio al fine di adempiere alle richieste pervenute nonché, in generale, agli adempimenti di legge.

Il loro eventuale mancato conferimento comporterà l’impossibilità di fornire il servizio richiesto.

c. Comunicazione e diffusione dei dati

I dati personali saranno unicamente gestiti dai nostri dipendenti appositamente incaricati e nell’ambito delle relative mansioni, e non saranno oggetto di diffusione.

d. Diritti dell’interessato.



In ogni momento, ogni interessato potrà esercitare i propri diritti nei confronti del titolare del trattamento ai sensi dell'art. 7 del Decreto Legislativo n. 196 del 30 giugno 2003.

e. Titolare e Responsabile del trattamento

Il Titolare del trattamento è IT Auction s.r.l., Via G. Galilei n. 6, 48018 Faenza. Il Responsabile del trattamento è il Dott. Renato Ciccarelli.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente avviso potranno essere richiesti alla società IT Auction s.r.l. al numero 0546 046747 oppure tramite e-mail all'indirizzo gv@itauction.it.

Agrigento, 2 agosto 2018

Il Liquidatore
Dott. Luigi Micciche
Sezione
Dottore Commercialista
LUIGI MICCICHE
n. 341

