

## MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY

DIREZIONE GENERALE PER LA VIGILANZA SUGLI ENTI COOPERATIVI, SULLE SOCIETÀ E  
SUL SISTEMA CAMERALE - DIVISIONE VI

Consmaremma - Consorzio Cooperative fra Produttori Agricoli soc. coop. a r.l. in  
Liquidazione Coatta Amministrativa

NORME CHE REGOLANO L'INVITO A PRESENTARE OFFERTE DI  
ACQUISTO DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE (CON I RELATIVI IMPIANTI),  
COMPRESO NELL'ATTIVO DELLA PROCEDURA, IN LOTTO UNICO  
(In breve: "Regolamento della vendita")

### 1. Oggetto della vendita

Nel quadro delle attività svolte dalla procedura in intestazione (di seguito anche "la Procedura"), finalizzate alla liquidazione dell'attivo, il presente "Regolamento della vendita" disciplina le attività di vendita in Lotto Unico dei seguenti beni immobiliari:

#### DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Complesso immobiliare ubicato in Comune di Tarquinia, con accesso dalla Strada Provinciale di Porto Clementino, frazionato in più particelle rappresentate in catasto nel foglio 67 ed identificate con i seguenti numeri 395, 392, 114 e precisamente:

- a) il *Centro di selezione sementi*: immobile censito in catasto al foglio 67 particella 114, categoria D10 (ex D7), per una superficie coperta di circa mq. 2.132;
- b) il *Magazzino di deposito*: immobile censito in catasto nel foglio 67 particella 114, categoria D10 (ex D7), con superficie di mq. 200;
- c) la *Palazzina Uffici Amministrativi*: immobile censito in catasto nel foglio 67 particella 395, categoria D10. La superficie lorda del primo piano è pari a circa mq. 329; la superficie lorda del piano terra è di circa mq 313;
- d) il *Mangimificio*: immobile censito in catasto nel foglio 67 particella 392, categoria D10 (ex D7). La superficie complessiva dei tre locali principali è di circa mq 2.252,64, In adiacenza al corpo di fabbrica principale sono situati altri tre locali disposti perpendicolarmente ai precedenti, con superficie complessiva pari a mq 872,42 circa. Il terzo corpo di fabbrica accoglie i locali di lavorazione del mangimificio, con installati 28 silos in acciaio per la conservazione e la lavorazione dei mangimi;
- e) la *Palazzina Uffici Operativi*: immobile censito in catasto nel foglio 67 particella 392. La superficie è di circa mq 220,5, di cui mq 115,5 destinata ad uso uffici e laboratori e circa 105 metri quadrati destinati a locali accessori. Pesa con relativo locale di controllo.

La vendita comprende altresì

- gli *impianti tecnologici* insistenti presso il complesso immobiliare sopra descritto, nonché
- l'*impianto fotovoltaico* installato sulla copertura dell'immobile magazzino annesso al *Centro di selezione sementi*, costituito da 1.202 moduli da 230 w cadauno per una potenza complessiva di 276,46 Kw.

Gli immobili risultano meglio descritti nella *Relazione di stima degli Immobili*; gli impianti risultano meglio individuati nella *Scheda di stima degli Impianti* (questi ultimi indicati – tra

maggior consistenza – anche nella *Relazione tecnica di stima dei beni mobili*); relazioni e scheda sono allegate al presente “Regolamento della vendita”.

## **2. Formazione del Lotto**

La Procedura intende alienare gli immobili e gli impianti, come descritti al precedente punto 1, intesi quale Lotto unico.

## **3. Pubblicità**

Un Avviso di Vendita sarà pubblicato, *in forma integrale* (conforme al modello che si allega) a cura del Commissario Liquidatore, almeno una volta, sul quotidiano “*Il Messaggero*”; dalla data della pubblicazione dell’Avviso di Vendita sul quotidiano alla data dell’Asta dovranno intercorrere almeno 45 (quarantacinque) giorni.

L’Avviso di Vendita sarà pubblicato, *in forma integrale*, sul *Portale delle Vendite Pubbliche*, per almeno 45 (quarantacinque) giorni che precedono la data dell’Asta.

L’Avviso di Vendita sarà altresì pubblicato, *in forma integrale*, sul sito internet *www.asteimmobili.it*, continuativamente, per almeno 45 (quarantacinque) giorni che precedono la data dell’Asta.

La Procedura si riserva di utilizzare ulteriori forme di pubblicità, anche mediante avvisi di vendita su altri quotidiani, a diffusione nazionale o regionale ovvero su altri mezzi ritenuti idonei *in forma integrale* oppure *per estratto*.

## **4. Espletamento delle Aste; Notaio Incaricato**

L’espletamento dell’Asta avverrà mediante raccolta di offerte segrete, avanti il notaio dottor Andrea Mosca (il Notaio Incaricato), avente studio in Roma, via E.Q. Visconti n. 99, tel. 06.6892713, nel giorno e nell’orario che saranno precisati nell’Avviso di Vendita. In caso di impedimento il notaio potrà nominare, anche solo per alcune fasi, o per singole operazioni, un proprio sostituto.

## **5. Modalità di consegna delle offerte**

Le offerte segrete di acquisto dovranno pervenire, per posta, all’indirizzo del Notaio Incaricato, o mediante consegna diretta “a mano”, presso lo studio del medesimo Notaio Incaricato, ma in ogni caso inderogabilmente entro le ore 13,00 del giorno stabilito per l’espletamento dell’Asta. Tale termine orario finale di presentazione delle offerte segrete di acquisto è da considerarsi perentorio. Non sono ammesse altre forme di presentazione dell’offerta. Il recapito dell’offerta resta ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo questa non giunga a destinazione nei termini prescritti. In tal caso faranno fede esclusivamente le registrazioni eseguite dal Notaio Incaricato all’atto del ricevimento del plico. Nulla potrà essere imputato al Notaio Incaricato per il ritardo o la mancata consegna dell’offerta. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell’agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati, ai fini dell’espletamento della procedura competitiva.

## 6. Operazioni d'Asta

Le operazioni d'Asta si espletano a decorrere dall'orario precisato nell'Avviso di Vendita: l'apertura dei plichi contenenti le offerte segrete di acquisto e le successive operazioni d'Asta si svolgeranno senza soluzioni di continuità.

L'espletamento dell'Asta avverrà per fasi successive, quindi mediante la preventiva raccolta delle offerte segrete ed il loro successivo esame e confronto.

Nell'Avviso di Vendita sarà precisato il prezzo base d'asta di acquisto del Lotto.

Le offerte segrete potranno essere di importo pari ovvero in aumento rispetto al prezzo base d'asta di acquisto del Lotto.

Le eventuali offerte segrete formulate in ribasso saranno considerate invalide.

Nell'esame delle offerte segrete riguardanti il Lotto si terrà conto dei seguenti criteri:

- in presenza di una sola offerta segreta valida: si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente;
- nel caso di più offerte segrete valide: si svolgerà una gara tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta, partendo dal maggiore tra i prezzi offerti. I soggetti ammessi alla gara potranno presentare offerte palesi in aumento rispetto al prezzo base di gara; gli aumenti minimi ed i rilanci non potranno essere inferiori all'importo indicato nell'avviso di vendita. Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale dell'asta redatto a cura del Notaio Incaricato. In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, il Notaio Incaricato aggiudicherà il lotto in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore.

Ciascun soggetto che ha presentato offerta ha l'onere di presenziare alle operazioni di apertura dei plichi, anche al fine di partecipare eventualmente, ove ne ricorrano i presupposti per come in precedenza definiti, alle operazioni di presentazione di offerte palesi in aumento.

Il Notaio Incaricato redigerà apposito verbale.

L'aggiudicatario sarà in ogni caso informato tempestivamente dell'esito favorevole dell'asta, mediante comunicazione da inoltrarsi, a cura della Procedura, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, al domicilio eletto.

Il verbale d'asta non avrà valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto di trasferimento, avanti il Notaio Incaricato.

Tutte le imposte, i tributi e/o diritti inerenti il verbale d'asta e l'aggiudicazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

## 7. Modalità di redazione delle Offerte

Le offerte, da intendersi irrevocabili, devono essere redatte, a pena di esclusione, con le seguenti modalità:

- devono essere inserite in plico che dovrà essere chiuso e controfirmato dall'offerente su almeno uno dei lembi di chiusura della busta;
- sul plico sarà apposta sia l'indicazione del mittente, con precisazione del domicilio, sia la dicitura **“offerta segreta e documenti per la partecipazione all'asta del giorno**

[indicare la data] per l'immobile denominato "LOTTO UNICO" – Consmaremma società cooperativa in L.C.A.”;

- il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:
  - i. la domanda di partecipazione all'asta, redatta in carta semplice, datata e sottoscritta con firma autografa dall'offerente ovvero dal legale rappresentante dell'offerente. La domanda dovrà indicare, per le persone fisiche, il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale dell'offerente; per le società, gli enti e gli organismi di qualsiasi tipo, la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al registro delle imprese, la sede legale, il codice fiscale, le generalità ed il codice fiscale del legale rappresentante;
  - ii. la prova dell'avvenuta costituzione della *Cauzione* nonché dell'*Acconto spese e diritti di gara ed oneri di trasferimento* secondo le modalità precisate al successivo punto 8;
  - iii. l'offerta economica, che dovrà essere redatta in carta semplice, datata e sottoscritta con firma autografa dall'offerente ovvero dal legale rappresentante dell'offerente. L'offerta economica dovrà indicare, per le persone fisiche, il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale dell'offerente; per le società, gli enti e gli organismi di qualsiasi tipo, la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al registro delle imprese, la sede legale, il codice fiscale, le generalità ed il codice fiscale del legale rappresentante. L'offerta dovrà altresì indicare, in cifre ed in lettere, il prezzo offerto per l'acquisto del lotto. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere, sarà ritenuto valido l'importo più elevato. L'offerta dovrà altresì indicare che la stessa resterà comunque valida e vincolante fino alla scadenza del termine di 180 giorni dall'espletamento dell'Asta;
  - iv. copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero del legale rappresentante del soggetto offerente diverso da persona fisica;
  - v. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà circa i poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente (per i soli casi in cui l'offerta è presentata dal legale rappresentante del soggetto offerente);
  - vi. valido certificato di iscrizione al registro delle imprese (nei casi in cui il soggetto offerente sia una società soggetta ad iscrizione), ovvero valido certificato rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche);
  - vii. procura in originale (nei soli casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente).

**Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso:**

- offerte con riserva di nomina del contraente;
- offerte per titolo diverso dall'acquisto;
- offerte condizionate.

Le offerte segrete di acquisto saranno ritenute, in ogni caso, irrevocabili e vincolanti per un periodo di tempo di centoottanta giorni successivi alla data dell'Asta.

## **8. Cauzione; Acconto spese e diritti di gara ed oneri di trasferimento**

La **cauzione** da costituire in favore della Procedura sarà di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo base d'asta. La cauzione dovrà essere costituita mediante

inserimento nel plico di cui al precedente art. 7, di uno o più assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine di "Consmaremma società cooperativa in L.C.A."

L'offerente dovrà, altresì, allegare uno o più assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine di "Consmaremma società cooperativa in L.C.A.", di importo pari al 5% del prezzo offerto, quale **acconto spese e diritti di gara e oneri di trasferimento** posti integralmente a carico dell'aggiudicatario.

Le **cauzioni** nonché l'**acconto spese e diritti di gara e oneri di trasferimento** verranno restituiti ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni d'asta, senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo pretese.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

#### **9. Stipulazione dell'atto di trasferimento. Versamento del prezzo e delle spese**

In caso di aggiudicazione, l'atto di trasferimento sarà stipulato innanzi al Notaio Incaricato, entro sessanta giorni dalla data dell'asta, previa convocazione scritta inviata dalla Procedura all'aggiudicatario a mezzo telegramma o lettera raccomandata con r.r. o pec da inviare almeno dieci giorni prima.

Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario, l'offerta del medesimo resterà comunque valida e vincolante fino alla scadenza del termine di 180 giorni dalla data dell'Asta.

Nel caso di mancata stipula dell'atto di trasferimento per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno. In tale caso la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova asta, ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in unica soluzione, all'atto della stipula del contratto di compravendita, mediante assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine di "Consmaremma società cooperativa in L.C.A.", previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura a titolo cauzionale.

L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla procedura d'asta ed alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

Restano espressamente a carico dell'acquirente gli oneri di cancellazione delle eventuali iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni, che saranno cancellate ai sensi dell'art. 5, L. n. 400/1975, previa presentazione di apposita istanza da parte del Commissario liquidatore, successivamente al perfezionamento della vendita ed al pagamento del relativo prezzo.

#### **10. Documentazione inerente la vendita**

Grava su ciascun soggetto che presenti offerta, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti i lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente (*documentazione inerente la procedura di vendita*).

Gli immobili possono essere visionati previa richiesta da inviare all'indirizzo pec [lca3.2022viterbo@pecamministrazionestraordinaria.it](mailto:lca3.2022viterbo@pecamministrazionestraordinaria.it). La visita sarà confermata in forma scritta dalla Procedura e potrà avere luogo alla presenza di un delegato del Commissario Liquidatore.

La documentazione inerente la procedura di vendita consta, oltre che del presente *Regolamento delle vendite*, di:

- *Avviso di vendita* (destinato alla pubblicazione);
- *Perizia di stima dei beni immobili, redatta dall'arch. Leonardo Proli*;
- *Perizia di stima dei beni mobili, redatta dal geom. Armando Palmini*;
- *Scheda di sintesi degli Impianti*;
- *Relazione notarile ex art. 567 c.p.c.*;
- *Contratto di affitto di ramo aziendale in data 27.06.2019 e successiva scrittura privata autenticata in data 10.03.2022*;
- *Contratto di locazione in data 10.06.2016, atto aggiuntivo in data 10.03.2023 e scrittura privata integrativa in data 06.04.2023*.

La documentazione inerente la procedura di vendita può essere consultata

- presso lo studio del Notaio Incaricato;
- sul sito web: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it);
- presso lo studio del Commissario Liquidatore, su appuntamento da concordare con richiesta da inviare all'indirizzo pec [lca3.2022viterbo@pecamministrazionestraordinaria.it](mailto:lca3.2022viterbo@pecamministrazionestraordinaria.it).

Possono essere estratte copie dei documenti inerenti, a cura e spese della parte interessata.

## **11. Regime giuridico della vendita**

Gli immobili (nonché gli impianti) saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, che i partecipanti alla gara devono espressamente dichiarare di conoscere ed accettare, ritenendo i beni idonei all'uso che intendono 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 nei terreni di cui sopra.

I beni costituenti i lotti in vendita vengono altresì venduti a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi.

**Attenzione: si invita a svolgere riscontri in merito alle eventuali difformità tra lo stato di fatto, i permessi a costruire e la disciplina urbanistica ed edilizia vigente. La circostanza è di particolare rilievo poiché la natura degli abusi edilizi può comportare, in riferimento agli immobili interessati, il difetto delle qualità necessarie per assolvere alla loro naturale funzione economico sociale e/o in quanto può risultarne compromessa la destinazione all'uso. In relazione a tali notevoli circostanze, delle quali si è comunque tenuto conto nella valutazione del bene e nella conseguenziale formazione del prezzo base d'asta, gli interessati sono invitati ad acquisire tutte le necessarie informazioni mediante consultazione dell'allegata**

### **relazione peritale redatta dall'arch. Leonardo Proli, di Tarquinia.**

Per l'effetto, la sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili costituenti il lotto unico.

Nel contratto di compravendita la parte acquirente darà altresì atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura - oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta. L'acquirente, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui agli artt. 40 della Legge 47/1985 e 46 del D.P.R. 380/2001.

La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica altresì specifica accettazione e conoscenza:

- dello stato giuridico riguardante la porzione di immobile di circa 40 mq. della porzione di copertura/torino posta sul lato sud del "*Centro Selezione Sementi*", oggetto di rapporto locazionario originariamente in favore della Vodafone Italia S.p.A. (ora degli aventi causa di quest'ultima) e della relativa disciplina economica (inclusa quella dettata dalla scrittura integrativa in data 06.04.2023);
- dello stato giuridico riguardante l'immobile denominato "*Magazzino di deposito*" che risulta occupato senza titolo da terzi, restando inteso che il Tribunale di Civitavecchia, con sentenza del 21.05.2025, definitivamente pronunciando, ha rigettato l'opposizione all'esecuzione promossa dall'occupante. Sono pertanto in corso le attività esecutive finalizzate alla definitiva liberazione del cespite.

Resta inteso che il Commissario Liquidatore si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di sospendere la procedura di vendita e/o comunque di non dare corso alla vendita, pur a seguito dell'avvenuta aggiudicazione, senza che da tale determinazione possa derivare alcuna pretesa a favore dell'offerente e dell'aggiudicatario.

### **12. Privacy**

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 in ordine al procedimento instaurato con il presente disciplinare si informa che:

- le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono alla necessità di procedere a valutazioni comparative sulla base dei dati medesimi;
- il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente per partecipare alla gara;
- la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere determina l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione;
- i soggetti o le categorie di soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono: la curatela del fallimento ed i concorrenti che partecipino alla seduta pubblica di gara;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 del D. Lgs. 196/2003;
- soggetto attivo della raccolta dei dati è la Procedura.

Costituiscono allegati del presente *Regolamento delle vendite*:

- *Avviso di vendita* (destinato alla pubblicazione);
- *Perizia di stima dei beni immobili, redatta dall'arch. Leonardo Proli*;
- *Perizia di stima dei beni mobili, redatta dal geom. Armando Palmini*;
- *Scheda di sintesi degli Impianti*;
- *Relazione notarile ex art. 567 c.p.c.*
- *Contratto di affitto di ramo aziendale in data 27.06.2019 e successiva scrittura privata autenticata in data 10.03.2022*;
- *Contratto di locazione in data 06.10.2016, atto aggiuntivo in data 10.03.2023 e scrittura privata integrativa in data 06.04.2023*.

Roma,

Il Commissario Liquidatore  
dott. Roberto Falcone