



SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA ORTO SOLE IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

(DECRETO MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO N. 369 DEL 08/10/2019)

BANDO DI GARA DECIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Si rende noto che **il giorno 21/05/2025, alle ore 15.00**, presso lo studio del notaio designato Dr. Matteo MARRONE, notaio in Nettuno, con sede secondaria a Pomezia (RM) in Via Roma n. 30, giusta autorizzazione della Direzione generale per la vigilanza sugli enti cooperativi e sulle Società - Divisione VI del Ministero delle Imprese e del Made in Italy del 26/06/2024 (prot. n. U.0039428), si svolgerà la vendita senza incanto dei seguenti beni di proprietà della Società Cooperativa Agricola Orto Sole in l.c.a.:

LOTTO UNICO

Compendio immobiliare sito nel comune di Fiumicino (RM), Via della Muratella n. 1470 così composto:

- Quota pari ad 1/1 del diritto di piena proprietà su fabbricato industriale posto al centro dell'area, vocato alla lavorazione e stoccaggio in aree refrigerate, dei prodotti agricoli, con area uffici e area destinata al personale: locali spogliatoio, mensa, servizi igienici separati per genere e officina. Distinto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Catasto Fabbricati del comune di Fiumicino al foglio 318, particella 59, sub 501, categoria D/7. La superficie totale coperta del fabbricato è stata calcolata in mq 2.243,63;
- Quota pari ad 1/1 del diritto di piena proprietà su piccolo fabbricato destinato a cabina elettrica, posto sul retro dell'area rispetto all'ingresso al complesso. Distinto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Catasto Fabbricati del comune di Fiumicino al foglio 318, particella 60, sub 501, categoria D/7. La superficie totale coperta del fabbricato è stata calcolata in mq 52,73;
- Quota pari ad 1/1 del diritto di piena proprietà su fabbricato destinato a lavorazione dei prodotti agricoli e celle frigorifere per lo stoccaggio, posto sul retro dell'area rispetto all'ingresso. Distinto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Catasto Fabbricati del comune di Fiumicino al foglio 318, particella 61, sub 501, categoria D/7. La superficie totale coperta del fabbricato è stata calcolata in mq 1.985,43;
- Quota pari ad 1/1 del diritto di piena proprietà su area di pertinenza destinata alla movimentazione dei mezzi e a giardino. Distinta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Catasto

Fabbricati del comune di Fiumicino al foglio 318, particella 85, sub 501 e 502. La superficie di tale area è stata calcolata in mq 12.036,13 (di cui mq 613,59 ancora edificabile).

La rendita catastale del compendio immobiliare è pari ad Euro 39.556,22.

Il complesso immobiliare, nel suo insieme, confina: a Nord-Est e a Nord-Ovest con la particella 48; a Sud-Est con la particella 84; a Sud-Ovest con la particella 22 e la strada comunale della Muratella.

Stato di occupazione: Libero.

il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale agli atti

**prezzo base d'asta: Euro 1.607.445,00
(unmilionesecentosettemilaquattrocentoquarantacinque/00);**

In caso di gara eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 30.000,00 (trentamila/00)

Orario apertura buste: giorno della vendita alle ore 15.00

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata presso la segreteria dello studio del notaio sopra indicato dalle ore 9.30 alle 13.00 fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, **ad eccezione del sabato e dei giorni festivi**. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del notaio designato alla vendita e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome della cooperativa in l.c.a., né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta.
2. CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve contenere:
 - a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b) il lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore d'asta indicato nel presente bando di gara;
 - d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a sessanta (60) giorni dalla data di aggiudicazione (senza sospensione nel periodo feriale);
 - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del bando di gara;
 - f) l'espressa dichiarazione di conoscere ed accettare che i beni immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.
3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:
 - copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
 - originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore;
 - copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla

partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- all'offerta dovranno essere allegati due ASSEGNI CIRCOLARI NON TRASFERIBILI di istituto di credito operante in Italia, ovvero due vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale "rosa", intestati a "SOC. COOP. AGRICOLA ORTO SOLE IN L.C.A." di cui il primo di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione (infruttifera) ed il secondo di importo pari almeno al 5 per cento del prezzo offerto a titolo di acconto spese e diritti di gara.
- 4. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.
- 5. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA DEL LOTTO: le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno della vendita all'orario sopra indicato; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente bando di gara; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il notaio disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nel presente bando di gara; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita; l'aggiudicatario dovrà apporre sull'offerta di acquisto marca da bollo di euro 2,00.
- 6. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a sessanta (60) giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine (non soggetto a sospensione feriale);
- 7. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE: Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al notaio, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- 8. TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI: il trasferimento della proprietà degli immobili cui ai lotti sopra indicati avverrà con la stipula dell'atto pubblico di compravendita, che sarà redatto dallo stesso Notaio, che avrà presieduto la gara, entro sessanta (60) giorni dalla data di aggiudicazione.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante consegna, presso la segreteria dello studio del notaio sopra indicato, di ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di istituto di credito operante in Italia, ovvero di vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale "rosa", intestato a "SOC. COOP. AGRICOLA ORTO SOLE IN L.C.A." entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di sessanta (60) giorni dalla data della gara (non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
2. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le relative somme dovranno sempre essere versate nei termini e con le modalità indicati al precedente punto 1.;
3. contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento, da effettuarsi davanti al medesimo notaio designato per la gara entro il termine del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché di tutte le competenze spettanti al notaio rogante (sia per il verbale di

- aggiudicazione, sia per l'atto di acquisto), dedotto l'acconto spese e diritti di gara prestatore;
4. il mancato versamento, entro il termine, del saldo del prezzo di aggiudicazione comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.
5. la vendita del compendio immobiliare sarà soggetta ad I.V.A. ad aliquota ordinaria, calcolata sul prezzo di aggiudicazione. Saranno inoltre a carico dell'acquirente, in misura fissa, l'imposta di bollo e di registro e la tassa ipotecaria ed in misura proporzionale l'imposta ipotecaria (3%) e l'imposta catastale (1%).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA GARA

della vendita sarà data pubblica notizia:

- a. dal commissario liquidatore mediante pubblicazione del presente bando di gara e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal commissario liquidatore), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sui seguenti portali web (casa.it, idealista.it, reteaste.it, fregeneonline.com e qfiumicino.com) e mediante pubblicazione sul quotidiano "Il Messaggero": edizione Nazionale, edizione Roma, edizione Ostia e Litorale, edizione Area Metropolitana, edizione Civitavecchia, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni:
- I. numero della procedura concorsuale;
 - II. indicazione dell'autorità di vigilanza;
 - III. nome del commissario liquidatore e del notaio designato per la gara, con indicazione dei relativi recapiti telefonici;
 - IV. diritto reale posto in vendita;
 - V. tipologia (appartamento, box auto, ecc.);
 - VI. comune, se del caso quartiere, ed indirizzo ove è situato l'immobile;
 - VII. caratteristiche (vani, piano, interno, ecc.);
 - VIII. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
 - IX. ammontare del prezzo base d'asta;
 - X. rilancio minimo nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara tra gli offerenti;
 - XI. termine per la presentazione delle offerte;
 - XII. data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
 - XIII. espressa indicazione che maggiori informazioni sono reperibili sul sito internet www.astegiudiziarie.it ovvero contattando il Commissario Liquidatore e/o il notaio designato.

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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 del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è 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, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. All'acquirente competeranno, altresì, gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti nel compendio immobiliare;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura concorsuale

successivamente alla stipula dell'atto di vendita, ai sensi dell'art. 5 L. 17/07/1975 n. 400, con spese, ove previste, a carico dell'acquirente;

- e) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- f) che la partecipazione alle vendite competitive non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- g) che per maggiori informazioni e per consentire la visita dei beni immobili in vendita gli interessati potranno rivolgersi al commissario liquidatore ai seguenti recapiti: telefono 0644292213 - p.e.: studioniccarbone@gmail.com - p.e.c. cooperativaagricolaortosolelca@legalmail.it.

Roma, li 31 marzo 2025

Il Commissario Liquidatore
(Dr. Nicola CARBONE)

