

MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY

TRIBUNALE DI VELLETRI R.G. 1/2022

IV°

ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

SOC. COOP. “LA MIMOSA 89” IN L.C.A. DEGLI ENTI COOPERATIVI

COMMISSARIO LIQUIDATORE

DOTT. ITALO PARENTE

PROFESSIONISTA DELEGATO

NOTAIO NICOLA RICCARDELLI

***** ****

Il sottoscritto Avv. Nicola Riccardelli Notaio in Latina, con studio in Via Oberdan n. 24, in forza di delega conferita dal Commissario Liquidatore della “Soc. Coop. “La Mimosa 89”, in Liquidazione coatta amministrativa ex art. 2545 – terdecies c.c.” Dott. Italo Parente, a ciò espressamente autorizzato dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy.

AVVISA CHE

Il giorno 29/09/2026 alle ore 10:00 presso il proprio studio sito in Latina, Via Oberdan n. 24, piano VI, si procederà alla vendita senza incanto mediante procedura competitiva dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà degli immobili in corso di costruzione siti in Comune di Marino (RM), Via di “Costa Caselle” s.n.c., **lotto 10 (dieci)** costituiti da due edifici individuati con le lettere “**A**” “**B**” ricadenti sulla superficie complessiva di mq. 2.172, e **lotto 11 (undici)** costituito da un edificio individuato con la lettera “**C**”, ricadente sulla superficie di mq. 1.255 e precisamente:

LOTTO DIECI – EDIFICIO “A”

Diritto di piena proprietà degli immobili in corso di costruzione siti in Comune di Marino (RM), Via di “Costa Caselle” s.n.c. situato nel lotto 10, Edificio “A” composto di 5 (cinque) unità abitative, che saranno dotate di cantina e di box al piano interrato con accesso dalla rampa condominiale, nonché giardino, piccola loggia e balcone, di seguito descritte:

- Fabbricato in corso di costruzione, con corte esclusiva, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio **25** particella **1301** sub **1** Strada di P.D.Z. n. snc Edificio A interno 1 piano S1- T- 1-2 Cat. F/3;

- Fabbricato in corso di costruzione, con corte esclusiva, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio **25** particella **1301** sub **2** Strada di P.D.Z. n. snc Edificio A interno 2 piano S1- T- 1-2 cat. F/3;

- Fabbricato in corso di costruzione, con corte esclusiva, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio **25** particella **1301** sub **3** Strada di P.D.Z. n. snc Edificio A interno 3 piano S1- T- 1-2 cat. F/3;
- Fabbricato in corso di costruzione, con corte esclusiva, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio **25** particella **1301** sub **4** Strada di P.D.Z. n. snc Edificio A interno 4 piano S1- T- 1-2 cat. F/3;
- Fabbricato in corso di costruzione, con corte esclusiva, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio **25** particella **1301** sub **5** Strada di P.D.Z. n. snc Edificio A interno 5 piano S1- T- 1-2 cat. F/3. Sono ricompresi nella vendita anche i beni comuni non censibili, identificati al foglio **25** particella **1301** subalterno **6** (bene comune non censibile alle unità negoziali 1-2-3-4-5) e al foglio **25** particella **1301** sub **7** (bene comune non censibile ai subalterni 1-2-3).

L'Architetto Francesco Romagnoli precisa che “ *nella realtà il subalterno 5 è costituito da due livelli S1- T, i livelli catastali erroneamente indicati sono un mero refuso e non precludono l'individuazione del sub relativo*”.

LOTTO DIECI – EDIFICIO “B”

Diritto di piena proprietà degli immobili in corso di costruzione siti in Comune di Marino (RM), Via di “Costa Caselle” s.n.c., situato nel lotto 10, Edificio “B” composto di 5 (cinque) unità abitative, che saranno dotate di cantina e di box al piano interrato con accesso dalla rampa condominiale, nonché giardino, piccola loggia e balcone, di seguito descritte:

- Fabbricato in corso di costruzione censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio **25** particella **1301** sub **8** Via Maria Callas snc Edificio B interno 1 piano S1- T- 1-2 cat. F/3;
- Fabbricato in corso di costruzione censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio **25** particella **1301** sub **9** Via Maria Callas snc Edificio B interno 2 piano S1- T- 1-2 cat. F/3;
- Fabbricato in corso di costruzione censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio **25** particella **1301** sub **10** Via Maria Callas snc Edificio B interno 3 piano S1- T- 1-2 cat. F/3;
- Fabbricato in corso di costruzione censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio **25** particella **1301** sub **11** Via Maria Callas snc Edificio B interno 4 piano S1- T- 1-2 cat. F/3;
- Fabbricato in corso di costruzione censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio **25** particella **1301** sub **12** Via Maria Callas snc Edificio B interno 5 piano S1- T- cat. F/3.

Sono ricompresi nella vendita anche i beni comuni non censibili, identificati nel N.C.E.U. al foglio **25** particella **1301** subalterno **13** (bene comune non censibile alle unità negoziali 8-9-10-11-12) e il bene comune non censibile identificato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio **25** particella **1301** sub **14** (bene comune non censibile alle unità negoziali 8-9-10-11-12). In catasto terreni la particella 1301 di catastali 2.111 del foglio 25 ente urbano di are 21.11 (are ventuno e centiare

undici), giusto tipo mappale del 19/05/2015- pratica n. RM 0341443, che comprende le particelle 1084,1088,1080 del medesimo foglio.

Mentre le residue particelle di terreno sono censite in Catasto Terreni di detto Comune al foglio **25** particelle:

- **1079** di ca 44 (centiare quarantaquattro), vigneto, reddito dominicale euro 0,08, reddito agrario euro 0,02;
- **1083** di ca 6 (centiare sei), vigneto, reddito dominicale euro 0,12 reddito agrario euro 0,04;
- **1087** di ca 15 (centiare quindici), vigneto, reddito dominicale euro 0,29, reddito agrario euro 0,09;
- **1107** di ca 36 (centiare trentasei), vigneto, reddito dominicale euro 0,71, reddito agrario euro 0,22;
- **671** di ca 20 (centiare venti), vigneto, reddito dominicale euro 0,39 reddito agrario euro 0,12.

LOTTO UNDICI – EDIFICIO “C”

Diritto di piena proprietà degli immobili in corso di costruzione siti in Comune di Marino (RM), Via di “Costa Caselle” s.n.c., **lotto 11 (undici)**, Via Maria Callas s.n.c. costituito da un edificio individuato con la lettera “C” in corso di costruzione, e precisamente: appartamenti disposti su quattro livelli con accesso autonomo dalla viabilità principale e dotati di piano interrato, con cantina e posto auto, a cui si accede dalla rampa comune. Il progetto del Permesso di costruire prevede per la singola unità immobiliare anche il piano terra con giardino privato e piccole logge, primo piano con balconi e secondo piano adibito a mansarda. I vari livelli sono uniti dalla scala interna privata.

Gli immobili sono censiti come segue:

- Fabbricato in corso di costruzione censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio **25** particella **1300** sub **9** Via Maria Callas snc interno 4 piano S1- T- 1-2 cat. F/3;
- Fabbricato in corso di costruzione censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio **25** particella **1300** sub **10** Via Maria Callas snc interno 5 piano S1- T- 1-2 cat. F/3
- Fabbricato in corso di costruzione censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio **25** particella **1300** sub **11** Via Maria Callas snc interno 6 piano S1- T- 1-2 cat. F/3;
- Fabbricato in corso di costruzione censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio **25** particella **1300** sub **12** Via Maria Callas snc interno 7 piano S1- T- 1-2 cat. F/3;
- Fabbricato in corso di costruzione censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio **25** particella **1300** sub **13** Via Maria Callas snc interno 8 piano S1- T- 1-2 cat. F/3. E’ compresa nella vendita la proporzionale quota sulle parti comuni dell’intero complesso immobiliare, censita nel N.C.E.U di detto Comune al foglio 25 particella 1300, sub. 8 (b.c.n.c.). I suddetti fabbricati in corso di costruzione ricadono su una superficie di mq. catastali di 1.255 ente urbano di are 12.55 (are dodici

e centiare cinquantacinque), giusto tipo mappale del 19/05/2015- pratica n. RM 0341443, che comprende le particelle 1300 e 805 del medesimo foglio.

Titoli Edilizi Abilitativi: L'esperto stimatore Architetto Francesco Romagnoli nel proprio elaborato peritale riferisce che: *“le opere di urbanizzazione primaria sono state eseguite con Permesso a Costruire n. 122/2008 rilasciato al Consorzio per il P.E.E.P. di Marino. I fabbricati residenziali A,B e C, sono stati edificati in virtù del Permesso a Costruire n. 10 del 27_01-2009, Pratica Edilizia n. 25/2007, rilasciato alla Cooperativa Edilizia la Mimosa 89 a.r.l.; l'istruttoria del Progetto si è conclusa con pareri favorevoli in data 23-07-2007 e 10_06_2008. Nel 2011 è stato richiesto il parere al Parco dei Castelli Romani per la variante al Permesso a Costruire n. 10/2009. Nel fascicolo progettuale sono presenti le Comunicazioni di Inizio Lavori relativamente al Permesso a Costruire n. 44 del 23-06-2010, sempre per la pratica edilizia n. 25/2007, di cui al parere favorevole del 22_06_2010; il Permesso a Costruire n. 44 rinnova il precedente Permesso a Costruire n. 10. In data 02-08-2012 la Cooperativa Edilizia la Mimosa 89 a.r.l. richiede la variante al P.d.C. con la Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 40188/2012 che non incide sui parametri urbanistici e volumetrici. Si precisa che il progetto, come stabilito dalla Convenzione, prevedeva la realizzazione di diciotto alloggi di cui ad oggi tre, facenti parte del blocco dei villini a schiera, sono stati ultimati e non sono pertanto oggetto della perizia di stima. Il terreno non è gravato da usi civici”.* **Difformità con i titoli Edilizi Abilitativi:** *“non sono presenti evidenti difformità urbanistiche rispetto ai titoli edilizi. Dell'intero appalto a oggi sono state realizzate le opere strutturali principali e le tamponature esterne di cui alcune solo in mattone pieno in laterizio e pertanto da completare. Le bucatore sui prospetti sono verosimilmente conformi ai titoli edilizi ma sono assenti i tramezzi interni, le rifiniture, gli infissi, gli impianti, alcuni isolamenti, parte dei rivestimenti e pertanto i fabbricati potrebbero necessitare sia di adeguamento alle normative vigenti sia di manutenzione delle parti già costruite. Occorre inoltre il calcolo del prezzo massimo di cessione come previsto nella Convenzione di P.d.Z. “ **Il tutto come meglio descritto nelle perizie dell'Architetto Francesco Romagnoli, ed alle quali si rinvia espressamente per la consultazione.***

Si evidenzia, altresì, che risulta trascritta **convenzione** per la cessione di aree Piano di Zona 167 a rogito del Notaio Giuseppe MINNITI di Roma in data 11 luglio 2008, rep.n.11095, raccolta n.5708, registrato a Roma 4 il 24 luglio 2008 al n.15595 serie 1T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 25 luglio 2008 ai nn. 44650 R.G. e 25610 R.P. (delibera del Commissario Straordinario n.250 del 17 novembre 2005 e delibera n.243 del 18 maggio 2006) e successiva Convenzione integrativa per l'esecuzione diretta, ai sensi dell'art.35, comma VIII, lettera b), della Legge 865/71 ed art.16, comma II, D.P.R.

380/2001 delle opere di urbanizzazione primaria nell'ambito del piano di zona 167 – località Costa Caselle a rogito Notaio Giuseppe **Minniti** di Genzano di Roma in data 29 febbraio 2008 repertorio n.10450 raccolta n.5366, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 4 il 25 marzo 2008 al n.5828 serie 1T.

In attuazione allo schema di convenzione con determinazione dirigenziale n.88 del 23 marzo 2006, è stato stabilito che successivamente al fine lavori delle opere edili e terminate le formalità burocratiche, gli appartamenti saranno venduti al prezzo massimo di cessione che dovrà essere attualizzato alla fine dei lavori. Si rinvia alla Convenzione sopra richiamata.

Stato di occupazione: gli immobili sono liberi e le chiavi sono nel possesso del Commissario Liquidatore, Dott. Italo Parente, con studio in Latina, Via Ufente n. 20, p.e.c. italo.parente@legalmail.it. Richieste di visite degli immobili potranno essere inoltrate al Dottor Italo Parente ai seguente indirizzo mail: info@studiocommercialistaparente.it.

Restano a carico dell'acquirente le spese e gli oneri relativi all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti nei terreni.

PREZZO BASE DI ASTA RIBASSATO DI EURO 769.280,00

NON E' PREVISTA L'OFFERTA MINIMA

RILANCIO MINIMO DI EURO 20.000,00 (VENTIMILA)

*** **

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 1) Le offerte di acquisto, **irrevocabili** e sottoscritte dall'offerente in marca da bollo **da euro 16.00**, dovranno **essere depositate in busta chiusa**, entro le ore 13:00 del giorno antecedente la vendita presso lo studio del Notaio Nicola Riccardelli, sito in Comune di Latina, Via Oberdan n. 24, piano VI;
- 2) All'esterno della busta devono essere annotati a cura dell'offerente la data della vendita e il nome del professionista delegato Notaio Nicola Riccardelli e saranno annotati a cura del ricevente o di personale dello studio, il nome previa identificazione, di chi (anche diverso dall'offerente) materialmente provvede al deposito della busta, il giorno e l'ora di ricezione.
- 3) L'offerta d'acquisto dovrà contenere:
 - a) la descrizione dell'immobile anche per richiamo alla perizia di stima;
 - b) le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza e, se diverso dalla residenza, domicilio), un recapito telefonico e di posta elettronica ordinaria o certificata;
 - c) l'indicazione, se trattasi di persona o persone di stato libero o coniugato e, in tale ultimo caso, l'indicazione del regime patrimoniale della famiglia;

- d) in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, e dunque necessariamente sottoscritta da un rappresentante organico, oltre alle generalità complete di chi la sottoscrive, la ragione sociale e/o denominazione della società, la sede sociale, il codice fiscale/numero di iscrizione al registro delle imprese e l'indirizzo di posta elettronica certificata.
- e) in caso di offerta in nome e per conto di un minore, copia autentica dell'autorizzazione emessa dal Giudice Tutelare;
- f) l'espressa accettazione dell'avviso di vendita e delle condizioni in esso riportate;
- g) l'impegno al versamento del saldo del prezzo e delle spese entro il termine massimo di 60 giorni dall'eventuale aggiudicazione.

Dovranno essere allegati all'offerta:

- 1) copia di un valido documento d'identità dell'offerente e copia della tessera sanitaria riportante il codice fiscale;
- 2) in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia della carta d'identità o di altro documento di riconoscimento del rappresentante organico che sottoscrive l'offerta, un certificato, rilasciato dalla Camera di Commercio competente in data non inferiore a tre mesi, dal quale risultino i dati identificativi della società, le generalità del rappresentante legale ed i relativi poteri e, comunque, copia autentica di ogni delibera degli organi sociali eventualmente necessaria ai sensi di legge o di statuto affinché il rappresentante organico possa legittimamente fare offerte ed acquistare.

Non saranno ammesse offerte sottoscritte da procuratore speciale o generale.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o persona da nominare.

È invece possibile conferire procura speciale, con atto notarile sottoscritta in data antecedente il deposito dell'offerta, per partecipare alla gara sull'offerta più alta.

L'offerta deve essere contenuta in busta chiusa da presentare presso l'ufficio del Notaio Dott. Nicola Riccardelli Notaio con studio in Latina Via Oberdan, 24. L'offerta è irrevocabile. Il cespite sarà aggiudicato a colui che avrà effettuato l'offerta più alta.

La busta dovrà contenere, oltre all'offerta ed ai suoi allegati, anche n. 2 (due) assegni circolari non trasferibili intestati a **"Soc. Coop. "La Mimosa 89"** di cui:

- **uno di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, come sopra riportato a titolo di deposito cauzionale infruttifero che, in caso di aggiudicazione, sarà computato in conto prezzo;
- **uno di importo pari al 5% (cinque per cento) del prezzo offerto**, come sopra riportato, oltre Iva al 22%, a titolo di concorso alle spese senza obbligo di rendicontazione da parte della procedura. Si evidenzia che l'iva va calcolata sul solo importo di concorso alle spese. Entrambi gli

assegni verranno immediatamente restituiti qualora l'offerente non risulti individuato quale aggiudicatario.

La presentazione dell'offerta implica l'accettazione integrale di quanto contenuto nel presente avviso che si intende insindacabile ed inappellabile.

Non saranno ammesse offerte sottoscritte da procuratore speciale o generale. Soltanto gli Avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

Sull'esterno della busta deve comparire esclusivamente la dicitura “**Offerta d'acquisto –della Soc. Coop. “La Mimosa 89”**”. La consegna manuale dovrà avvenire negli orari di apertura dell'indicato Studio del Notaio Riccardelli Nicola – sito in Comune di Latina, Via Oberdan n. 24, piano VI, e, quindi, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 dal lunedì al venerdì. **Il termine ultimo nel quale far pervenire l'offerta è fissato alle ore 13:00 del giorno antecedente la vendita.**

Per il rispetto di tale termine avrà rilevanza solo l'avvenuta consegna a mano.

CONDIZIONI DI VENDITA

Le buste pervenute saranno aperte dal Notaio Nicola RICCARDELLI presso il proprio studio in Latina, Via Oberdan n. 24, piano VI, **il giorno 29 settembre 2026 alle ore 10:00**

Non saranno valide le offerte di importo inferiore a quello base di asta sopra indicato (non applicando la previsione dell'art. 572, comma 3, nella parte relativa al prezzo inferiore di un quarto del valore d'asta) né quelle per le quali non siano stati allegati gli assegni richiesti o siano stati allegati assegni di importo inferiore a quello richiesto, o recanti intestazione non corretta o che presentino comunque vizi formali che li rendano inutilizzabili al fine richiesto.

Nel caso in cui siano pervenute valide offerte di pari importo, si procederà ad una gara al rialzo con offerta minima in aumento non inferiore ad **euro 20.000,00**. Il tempo a disposizione per formulare le offerte in aumento **sarà di tre minuti**. 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, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. Sarà individuato quale aggiudicatario l'offerente che abbia formulato l'ultima offerta valida, non seguita da altre nel tempo indicato.

Stante la irrevocabilità dell'offerta, nel caso in cui nessuno degli offerenti sia fisicamente presente all'apertura delle buste e/o nel caso in cui, anche se presenti, nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, l'aggiudicazione avverrà comunque nei confronti di chi avrà presentato l'offerta valida di maggior importo anche se fisicamente non presente, e si darà preferenza nell'ordine ai seguenti requisiti: entità del prezzo, ammontare della cauzione, data ed orario di presentazione dell'offerta.

Nel caso vi siano più offerte valide di pari importo, chi, tra detti offerenti, non sarà fisicamente presente non potrà, ovviamente, partecipare alla gara al rialzo e non potrà quindi essere individuato quale aggiudicatario.

Gli assegni depositati da offerenti che non siano presenti il giorno dell'apertura delle buste saranno trattenuti fiduciarmente dal Notaio verbalizzante e restituiti direttamente agli aventi diritto su loro richiesta.

In ogni caso, il Notaio potrà: respingere pregiudizialmente le offerte prive di uno o più elementi richiesti; risolvere la seduta a seguito di eventuali questioni che dovessero insorgere durante la fase di individuazione degli aggiudicatari tra la procedura ed uno o più offerenti o tra gli stessi offerenti, avente ad oggetto modalità e condizioni della individuazione medesima.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali, Iva e/o imposta di registro) e tutte le spese connesse e/o derivanti dalla vendita, ivi comprese quelle notarili (comprese quelle per la cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli presenti nei Registri Immobiliari a carico della Cooperativa). Al riguardo si precisa che le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni 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, con spese, ove previste, a carico dell'acquirente.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta, salvo che il prezzo, così raggiunto, non sia inferiore al prezzo base.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare la differenza di prezzo, dedotta la cauzione già prestata, nonché l'importo complessivamente dovuto per spese, tasse e imposte inerenti la compravendita a carico dell'aggiudicatario che dovrà essere redatto per atto pubblico dal Notaio Nicola Riccardelli, in Latina, Via Oberdan n. 24, entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione.

Il prezzo, dedotta la cauzione prestata, dovrà essere integralmente corrisposto alla conclusione del contratto di compravendita a mezzo di assegno/i circolare/i non trasferibile/i recante la medesima intestazione già utilizzata per il versamento della cauzione.

L'inadempimento da parte dell'aggiudicatario comporterà la decadenza dell'aggiudicazione con diritto della procedura di trattenere definitivamente la somma versata a titolo di cauzione.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze anche di natura condominiale e come detenuti in forza dei titoli di proprietà. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per nessun motivo; la mancanza di qualità o eventuali difformità della cosa venduta, l'esistenza di eventuali vizi o di oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici non essenziali ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o da spese condominiali non pagate – anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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.

Gli oneri reali per la eventuale esecuzione degli interventi previsti dagli artt. 239 e ss del DL 152/2006 rimarranno a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata loro segnalazione nell'eventuale certificato di destinazione urbanistica. Quanto venduto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, a corpo e non a misura, con tutto quanto inerente e pertinente, garantito di piena proprietà e disponibilità dalla Cooperativa, così come dalla medesima si possiede e si ha diritto di possedere per essere alla medesima pervenuto giusta titoli ventennali, e liberi da trascrizioni pregiudizievoli, servitù attive e passive salvo quelle nascenti per destinazione del padre di famiglia, dal frazionamento del fabbricato e dallo stato dei luoghi, da privilegi fiscali e da ogni altro peso, onere o gravame che potesse diminuire il valore, la commerciabilità e la disponibilità ad eccezione di:

- 1) **costituzione** di servitù perpetua di transito pedonale e carrabile su parte del terreno di proprietà della Cooperativa della superficie di metri quadrati 230 (duecentotrenta) circa, in catasto terreni al foglio 25 particella 812/P, Piano di Zona n. 167, di are 02:30 (di are due e centiare trenta), con atto a rogito del Notaio RAITI Nicola di Roma, in data 17 gennaio 2014, rep.n.42.920,racc.n.14.892,

registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 3 il 10 febbraio 2014 al n.300 serie 1T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il giorno 11 febbraio 2014 ai nn.6877 R.G. e 3900 R.P.;

- 2) **finanziamento** con apertura di credito in conto corrente di Euro 2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero) con atto a rogito del Notaio SILVESTRI Mario di Roma in data 10 giugno 2010, rep.n.37860, racc.n.17.208, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 3 il giorno 11 giugno 2010 al n.13251, serie 1T, garantito da ipoteca di Euro 3.000.000,00 (tremilioni virgola zero zero) iscritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 14 giugno 2010 ai nn.36933 R.G. e 8552 R.P.; detta ipoteca è stata annotata di cessione di una quota parte del credito con atto a rogito del Notaio Mario Silvestri di Roma del 23/11/2018, trascritto il 22/01/2019 al numero reg. part. 429;
- 3) **finanziamento** con apertura di credito in conto corrente di Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero) **con atto** a rogito del Notaio SILVESTRI Mario di Roma in data 4 luglio 2014, rep.n.41200, racc.n.19491, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 3 il 7 luglio 2014 al n.18.690 serie 1T, garantito da ipoteca di Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila virgola zero zero) iscritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il giorno 8 luglio 2014 ai nn.32073 R.G. e 3743 R.P.; detta ipoteca è stata annotata di cessione parziale del credito con atto a rogito del Notaio Mario Silvestri di Roma del 23/11/2018, trascritto il 22/01/2019 al numero reg. part. 42;
- 4) **Iscrizione di ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Ordinario di Roma in data 17 luglio 2014, repertorio numero 19318, di euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero) di cui euro 234.518,86 (duecentotrentaquattromilacinquecentodiciotto virgola ottantasei) di capitale, **iscritta** presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, il **30 novembre 2017** ai nn 56070 RG e 9937 RP. sugli immobili di seguito descritti: Catasto Fabbricati del Comune di Marino al foglio **25** particella **1300** sub. **4**, catasto terreni del Comune di Marino al foglio **25** particelle **1079**; foglio **25** particella **1083**; foglio **25** particella **1087**; foglio **25** particella **1107**; foglio **25** particella **671**.
- 5) **convenzione** per la cessione di aree Piano di Zona 167 a rogito del Notaio Giuseppe MINNITI di Roma in data 11 luglio 2008, rep.n.11095, raccolta n.5708, registrato a Roma 4 il 24 luglio 2008 al n.15595 serie 1T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 25 luglio 2008 ai nn. 44650 R.G. e 25610 R.P. (delibera del Commissario Straordinario n.250 del 17 novembre 2005 e delibera n.243 del 18 maggio 2006) e successiva Convenzione integrativa per l'esecuzione diretta, ai sensi dell'art.35, comma VIII, lettera b), della Legge 865/71 ed art.16, comma II, D.P.R. 380/2001 delle opere di urbanizzazione

primaria nell'ambito del piano di zona 167 – località Costa Caselle a rogito Notaio Giuseppe Minniti di Genzano di Roma in data 29 febbraio 2008 repertorio n.10450 raccolta n.5366, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 4 il 25 marzo 2008 al n.5828 serie 1T.

- 6) **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 23/10/2017, repertorio numero 24438, di euro 50.000,00 di cui euro 40.0000,00 di capitale, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, il 7 dicembre 2018 ai nn 58340 RG e 10134 RP.

Le suddette formalità, ad eccezione della costituzione di servitù e della convenzione (nn. 1 e 5), saranno cancellate previa presentazione di apposita istanza da parte del Commissario Liquidatore, successivamente al perfezionamento della vendita ed al pagamento del relativo prezzo, con spese, ove previste, a carico dell'acquirente.

MODALITA' DI PUBBLICAZIONE

Il presente avviso, comprensivo della perizia e delle foto, degli elaborati e visure catastali verrà pubblicato sul sito www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; portale delle vendite pubbliche almeno 60 prima del termine per la presentazione delle offerte; www.fallcoaste.it almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, oltre che sul mensile "Lo Strillone". Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Per ogni informazione rivolgersi presso lo studio del professionista delegato Notaio Nicola Riccardelli, Via Oberdan numero 24 04100, mail: nriccardelli@notariato.it; raffaella@notaioriccardelli.it Tel 0773/695902. **Stato di occupazione:** gli immobili sono liberi e le chiavi sono nel possesso del Dott. Italo Parente, con studio in Latina, Via Ufente n. 20, indirizzo pec: italo.parente@legalmail.it. Richieste di visite degli immobili potranno essere inoltrate al Dottor Italo Parente al seguente indirizzo mail: info@studiocommercialistaparente.it. L'atto di compravendita indicato nel presente bando sarà rogato dallo scrivente Notaio Dott. Nicola Riccardelli con studio in Latina alla Via Oberdan, 24. Per tutto quanto ivi non previsto e regolato si rinvia alle norme degli artt. 570 e seguenti del Codice di procedura civile.

Latina, 18 giugno 2026

Il Professionista Delegato
Notaio Nicola Riccardelli