

**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE  
E DELLA MOBILITA' SOSTENIBILI  
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
TRIBUNALE DI CASSINO  
N. RG. 1/2015**

\*\*\* \*\*

Il sottoscritto Avv. Nicola Riccardelli Notaio in Latina, con studio in Via Oberdan n. 24, in forza di delega conferita dal Commissario Liquidatore della "Cooperativa Edilizia Polaris in Liquidazione Coatta Amministrativa" Avv. Roberto Mantovano, a ciò espressamente autorizzato dal Ministero dello Sviluppo Economico, giusto D.D. prot. n. 4590 del 28/03/2014 e l'istanza in data 24/04/2024 con prot. n. 20133 e D.D.n. 175 del 22/05/2024

**AVVISA CHE**

**Il giorno 21/07/2026 alle ore 09:30** presso il proprio studio sito in Latina, Via Oberdan n. 24, piano VI, avrà **luogo l'esame delle offerte che dovranno essere depositate in busta chiusa** e si procederà alla vendita senza incanto mediante procedura competitiva dei seguenti beni immobili.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Diritto di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Formia (LT), località Castellonorato e più precisamente terreno, privo di sovrastanti manufatti, ed interposto in una zona compresa fra la Via Pella con la quale confina a sud, la via Cappella con la via Cappella sino all'altezza della Via Mafalda di Savoia. Il tutto per una superficie catastale complessiva di 32.376,00 mq (3 ettari, 23 are, 76 centiare) e, in base alle qualità catastali risultano suddivisi in 28.482 mq a uliveto e 3.894 mq a seminativo. Il terreno in oggetto è catastalmente identificato al Catasto Terreni del comune di Formia sezione C – Castellonorato al foglio **6** particelle:

- **1** uliveto cl. 1 are 29:43 (are ventinove e centiare 43) reddito dominicale € 23,56 e reddito agrario € 9,88;
- **237** seminativo cl. 2 are 01:15 (are uno e centiare quindici) reddito dominicale € 0,27 reddito agrario € 0,56;
- **408** uliveto cl. 1 are 29:43 (are ventinove e centiare 43) reddito dominicale € 23,56 e reddito agrario € 9,88;
- **409** uliveto cl. 1 are 29:43 (are ventinove e centiare 43) reddito dominicale € 23,56 e reddito agrario € 9,88;
- **410** uliveto cl. 1 are 29:43 (are ventinove e centiare 43) reddito dominicale € 23,56 e reddito agrario € 9,88;

- **411** uliveto cl. 1 are 29:43 (are ventinove e centiare 43) reddito dominicale € 23,56 e reddito agrario € 9,88;

- **412** uliveto cl. 1 are 28:28 (are ventotto e centiare ventotto) reddito dominicale € 22,64 e reddito agrario € 9,49;

- **413** uliveto cl. 1 are 26:31 (are ventisei e centiare trentuno) reddito dominicale € 21,06 reddito agrario € 8,83;

- **414** uliveto cl. 1 are 24:21 (are ventiquattro e centiare ventuno) reddito dominicale € 19,38 e reddito agrario € 8,13;

- **418** seminativo cl. 2 are 03:12 (are tre e centiare dodici) reddito dominicale € 0,73 e reddito agrario € 1,53;

- **419** seminativo cl. 2 are 05:22 (are cinque e centiare ventidue) reddito dominicale € 1,21 e reddito agrario € 2,56;

- **415** uliveto cl. 1 are 22:23 (are ventidue e centiare ventitrè) reddito dominicale € 17,80 e reddito agrario € 7,46;

- **416** uliveto cl. 1 are 19:55 (are diciannove e centiare cinquantacinque) reddito dominicale € 15,65 e reddito agrario € 6,56;

- **417** uliveto cl. 1 are 17:09 (are diciassette e centiare nove) reddito dominicale € 13,68 e reddito agrario € 5,74;

- **420** seminativo cl. 2 are 07:20 (are sette e centiare venti) reddito dominicale € 1,67 e reddito agrario € 3,53;

- **421** seminativo cl. 2 are 09:88 (are nove e centiare ottantotto) reddito dominicale € 2,30 e reddito agrario € 4,85;

- **422** seminativo cl. 2 are 12:37 (are dodici e centiare trentasette) reddito dominicale € 2,87 e reddito agrario € 6,07.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa, redatta e giurata dal Geom. Luca Pasquarelli - alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi e vincoli a qualsiasi titolo gravanti su detto bene. Si specifica che l'edificabilità del terreno in questione, inibita in via di principio per la sussistenza del vincolo imposta dalla perimetrazione come area Apa, è consentita in via eccezionale, senza nessun obbligo di acquisire un parere dall'Autorità di Bacino, in attuazione del Piano di Zona del Comune di Formia approvato prima del 17/07/2006. Tale eccezione, può concretizzarsi solo ove sia accertata la compatibilità idrogeologica con mitigazione del rischio frana, come scritto dall'Autorità di Bacino nella nota del 29.06.2015, e solo in questo caso, potrebbe essere possibile riportare il terreno nelle condizioni originarie di edificabilità. L'attuale situazione che

influisce oggi in modo significativo sulla potenzialità del terreno in oggetto è stata presa in considerazione nella determinazione del valore di mercato attuale dei beni periziati posti in vendita mediante evidenza pubblica ad un importo inferiore del 30% rispetto al valore periziato. Alla luce delle risultanze peritali e delle considerazioni sopra riportate si procede alla vendita del terreno come potenzialmente edificabile ribadendo che tale possibilità è connessa alla verifica, a cura e costi a totale carico degli interessati, per gli interventi di realizzazione di tutte le opere necessarie alla mitigazione del rischio.

**PREZZO BASE DI ASTA RIBASSATO DI € 263.124,00**

**NON E' PREVISTA L'OFFERTA MINIMA**

**RILANCIO MINIMO DI € 10.000,00**

\*\*\* \*\*

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

- 1) Le offerte di acquisto, irrevocabili e sottoscritte dall'offerente in marca da bollo **da € 16,00, dovranno essere depositate in busta chiusa, personalmente, 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, 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) la eventuale intenzione di chiedere le agevolazioni per acquisto della prima casa;

- g) l'espressa accettazione dell'avviso di vendita e delle condizioni in esso riportate;
- h) 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.

La busta dovrà contenere, oltre all'offerta ed ai suoi allegati, anche n. 2 (due) assegni circolari non trasferibili intestati a **“Coop. Edilizia Polaris in L.C.A.”** di cui:

- uno di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto di asta 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 sopra riportato, oltre Iva 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**

Coop. Edilizia Polaris in L.C.A..”.

**La consegna manuale dovrà avvenire negli orari di apertura dell'indicato Studio 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, alle ore **09:30 del giorno antecedente la vendita.**

Non saranno valide le offerte di importo inferiore a quello base di asta sopra indicato (non applicando la previsione dell'art. 571 c.p.c. 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 € **10.000,00**. 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). 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 e non siano presentate istanze di assegnazione 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 e la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sugli immobili a carico dell'aggiudicatario contestualmente al perfezionamento del contratto di compravendita che dovrà essere redatto per atto pubblico dallo studio del Notaio Nicola Riccardelli, in Latina, Via Oberdan n. 24, entro 60 giorni dalla data della gara.

Il prezzo, dedotta la cauzione prestata, dovrà essere integralmente corrisposto alla conclusione del contratto di compravendita a mezzo di assegno circolare non trasferibile 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.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (compresa la trascrizione della domanda giudiziale di divisione) sono a carico dell'aggiudicatario che potrà dispensare il professionista delegato dall'effettuare le suddette formalità.

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.

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.

#### **MODALITA' DI PUBBLICAZIONE**

Il presente avviso verrà pubblicato sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; sul portale delle vendite pubbliche almeno 60 prima del termine per la presentazione delle offerte; pubblicazione sui siti, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. 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](mailto:nriccardelli@notariato.it); [raffaella@notaioriccardelli.it](mailto:raffaella@notaioriccardelli.it) Tel 0773/695902.

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, con particolare applicazione degli artt. 572 e 573 c.p.c. in tema di vendita senza incanto.

Latina, 8/05/2026

Il Professionista Delegato

Notaio Nicola Riccardelli