

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il giorno 18 del mese di settembre dell'anno 2026 alle ore 11.00, si terrà presso lo studio del Notaio Andrea Fontecchia in Corso Matteotti n. 196, in Albano Laziale (Roma), la vendita senza incanto relativamente alla procedura infra elencata, relativa agli immobili qui sotto descritti, alle seguenti modalità e condizioni:

le offerte dovranno essere presentate presso lo studio del Notaio delegato in Albano Laziale, Corso Matteotti n. 196, entro le ore 13.00 del giorno precedente quello fissato per l'esame delle medesime offerte, ad eccezione del sabato;

l'offerta non sarà efficace se non verrà prestata cauzione non inferiore al decimo del prezzo proposto da depositarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio;

l'offerta e l'assegno per cauzione, dovranno essere inseriti nella busta e dovranno essere depositati in busta chiusa, all'esterno della quale dovrà essere indicato esclusivamente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; la busta dovrà essere consegnata senza alcun segno appostovi; all'interno della busta dovranno essere così inseriti: 1) dichiarazione di offerta d'acquisto, in regola con il bollo, che dovrà riportare: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotta visura o certificato aggiornati della C.C.I.A.A. dalla quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente; eventuale richiesta di agevolazioni fiscali. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. La suddetta offerta, alla quale andranno allegati l'eventuale procura, in originale o copia autentica, conferita ad un avvocato, la copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, dovrà inoltre contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e, a pena d'inefficacia, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'indicazione del prezzo che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, di oltre un quarto al prezzo stabilito ed indicato nell'avviso di vendita, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla sua valutazione; il termine del pagamento del prezzo e degli oneri tributari non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione. In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; in caso di offerta per persona da nominare la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione; 2) assegno circolare non trasferibile con il numero della procedura ed intestato al Notaio delegato di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; ove l'offerta riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo; 3) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. Al momento del deposito il professionista ricevente o il suo delegato sigillerà

idoneamente la suddetta busta. L'offerta non è efficace se presentata oltre il termine indicato nell'avviso di vendita.

L'offerta è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c..

Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili, si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto. L'offerta inoltre non è efficace se è non conforme a quanto stabilito all'art. 571 c.p.c. e se presentata oltre il termine stabilito.

Le buste verranno aperte nel luogo, data ed ora sopra indicati per l'esame delle offerte, alla presenza di coloro che si dichiareranno offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame; se vi sono più offerte, si procederà lo stesso giorno alla gara fra gli offerenti sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.; in questo caso le offerte in aumento non potranno essere inferiori al rialzo minimo indicato nell'avviso di vendita e dovranno essere effettuate entro sessanta secondi dall'offerta precedente; se la gara non ha luogo o se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita si provvederà, ricorrendone i presupposti dell'art. 573 c.p.c., sulle istanze di assegnazione del bene presentate ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà comunque quello indicato nell'offerta in busta chiusa.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a che avrà effettuato il rilancio più alto. Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

La vendita è regolata dai novellati articoli 570 e seguenti c.p.c. e relative disposizioni di attuazione. Entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, pagamento del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione e pagamento degli oneri tributari, spese e competenze notarili direttamente al Notaio delegato.

Qualora ricorrano giustificati motivi, il Giudice dell'Esecuzione potrà disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro il termine non superiore a dodici mesi.

L'importo degli oneri tributari e delle spese, determinate ai sensi del d.m. n. 227/2015 e del decreto del G.E. del 26 maggio 2016, sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed esso dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo.

L'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, dedotta la cauzione, dovrà essere depositato direttamente al professionista delegato salvo vi sia precedente autorizzazione del G.E. al versamento diretto al creditore fondiario.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione.

Spese di registro, trascrizione, voltura, spese e competenze notarili a carico dell'aggiudicatario.

L'importo degli oneri tributari e delle spese e competenze notarili sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo.

La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone e richiede la conoscenza dell'avviso di vendita e della relazione di stima.

Qualora l'aggiudicatario abbia intenzione per il versamento del saldo prezzo di fare ricorso a contratto bancario di finanziamento, egli dovrà formulare apposita istanza a pena di decadenza al momento dell'aggiudicazione indicando l'istituto di credito erogante e in ogni caso, il termine per il versamento del saldo prezzo non sarà soggetto a

proroghe qualora l'istituto mutuante non garantisca entro il termine fissato l'erogazione del mutuo.

Qualora inoltre si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento, a pena di decadenza, nell'istanza di partecipazione; l'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze del professionista delegato) entro il centesimo giorno dall'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessun motivo fatta eccezione per particolari situazioni integranti forza maggiore.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano; essa è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'immobile viene venduto libero esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile sarà effettuata dal custode giudiziario solo se occupato dal debitore o da terzi senza titolo.

Informazioni possono aversi presso lo studio del sottoscritto Notaio in Albano Laziale (RM), Corso Matteotti n. 196, telefono 069321766, fax 0693261230. Ordinanza, avviso di vendita e relazione di stima sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata 'Portale delle Vendite Pubbliche'.

Descrizione degli immobili:

Es. n. 19/2001, promossa dalla Banca Popolare di Novara S. C. (ordinanza di delega 07 ottobre 2014, prorogata) Lotto Unico:

in Pomezia, Località Torvaianica, via Lago di Como n. 31, appartamento al piano primo interno 7, composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno, due balconi con annessa cantina al piano primo sottostrada e un posto auto coperto di metri quadri 15,00 circa al piano primo sottostrada distinto con l'interno numero 5 (erroneamente indicato con il numero interno 7 come da CTU) e corte esclusiva; l'abitazione è della superficie utile di metri quadri 43,00 circa, della superficie non residenziale di metri quadri 87,00 circa (cantina mq. 5,00 circa, balconi mq. 22,00 circa, corte mq 60,00 circa) in edificio residenziale di tipo condominiale.

Dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio gli immobili risultano realizzati in difformità al progetto approvato di cui alla Licenza Edilizia n. 2570 del 27 dicembre 1971 ma per gli stessi risulta rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 37 del 5 febbraio 2003.

Sempre dalla CTU risulta che l'inizio dei lavori è dichiarato per la data del 26 gennaio 1972, non risulta dichiarata la data di ultimazione dei lavori, non risulta rilasciata la prescritta Licenza di Agibilità; inoltre l'area su cui insiste il fabbricato ricade secondo il PRG approvato con deliberazione di Giunta Regione Lazio 20 novembre 1974 n. 4246 e Piano Particolareggiato denominato 'Campo Ascolano' approvato con deliberazione di Consiglio Comunale 13 marzo 1986 n. 146, in Zona "B-Zona di Completamento".

Occupato. Prezzo base Euro 189.000,00. L'importo dell'offerta minima ammissibile ex art. 571 c.p.c. è di Euro 141.750,00. Offerte non inferiori Euro 10.000,00.

Custode IVG Roma tel . 06 89164325.

Confini e dati catastali come in atti.

Albano Laziale, 20 maggio 2026

Notaio Andrea Fontecchia