

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il giorno 22 del mese di gennaio 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 minorenne, 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 chi 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, Corso Matteotti n. 196, telefono 069321766, fax 0693261230 il lunedì dalle ore 9.30 alle 12.30 e il martedì dalle ore 15.30 alle 17.30, con avvertenza che tutte le attività che a norma degli articoli 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, vanno effettuate dal Notaio delegato presso il suo studio in Albano Laziale, Corso Matteotti n. 196. 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. 679/2015, promossa dalla Banca di Credito Cooperativo "G. Toniolo" Società Cooperativa (ordinanza di delega 25 febbraio 2020, prorogata) Lotto Unico:

in Lariano, via Urbano IV n. 58, utile dominio su unità immobiliare per civile abitazione composta al piano terra da soggiorno pranzo, avente anche funzione d'accesso all'abitazione, angolo cottura, disimpegno e corridoio, un bagno, una piccola stanza senza finestra, una stanza da letto, portico e portico e/o pianerottolo coperto dal terrazzo del piano primo sovrastante posto sul retro dell'abitazione, superficie utile abitabile mq. 65,00, portico e pianerottolo coperto mq. 42,40 circa; piano primo composto da ampio soggiorno pranzo con due terrazzi coperti, un angolo cottura, un disimpegno, un bagno e una cameretta; piano secondo mansardato composto da una stanza matrimoniale con piccolo bagno e zona ad armadio a giorno per una superficie utile abitabile piano primo e piano secondo mansardato di circa mq. 97,00, i due terrazzi superficie di mq. 36,20 circa.

Da CTU realizzato con C.E. n. 1 del 1979 e successivamente oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge 724 del 1994, prot. n. 2558 dell'1 marzo 1995, da perfezionare ed integrare. Inoltre è necessaria la successiva sanatoria delle opere abusivamente realizzate: frazionamento immobiliare, difformità della distribuzione degli spazi interni, diversa destinazione d'uso della mansarda e realizzazione di un piccolo portico in legno e di un piccolo vano per accedere alla rampa di scale per accedere al piano primo. Da CTU è possibile la sanatoria dopo aver perfezionato e ritirato la concessione edilizia in sanatoria prot. n. 2558 del 1995 e quindi successivamente svolgere le pratiche edilizie ai sensi della Legge n. 47 del 1985 o in alternativa ai sensi del DPR 380 del 2001 e della Legge 13 del 2009. Da CTU occupato.

Prezzo base Euro 194.000,00. L'importo dell'offerta minima ammissibile ex art. 571 c.p.c. è di Euro 145.500,00. Offerte non inferiori Euro 10.000,00.



Custode Avv. Pietro Costa tel . 06 9642220.  
Confini e dati catastali come in atti.  
Albano Laziale, 27 ottobre 2025



Notaio Andrea Fontecchia

