

\*\*\*

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 03 marzo 2026, alle ore 12,00 dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio 187, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

## DESCRIZIONE DEI BENI

**LOTTO UNICO**

Appartamento sito in Roma, Via Antonio Bertoloni n. 26 interno 5 al piano terzo, a destra per chi dalla via guardi il fabbricato, composto da ingresso, ampio salone, tre camere, corridoio, due bagni, cucina, disimpegno e ripostiglio per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 238 circa, oltre a quattro balconi per una superficie complessiva di mq. 8 circa, un vano cantina al piano terra di mq. 8 circa, ed un'autorimessa al piano terra con accesso dal civico 24/A di mq. 23 circa.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geom. Gianluca Catarzi in data 2 gennaio 2025, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto cui si fa riferimento per la più completa descrizione **e da ritenersi parte integrante del presente avviso e integralmente conosciuta dagli offerenti.**

Il bene è attualmente condotto in locazione con contratto della durata di anni due e scadente il 31 dicembre 2026 già disdettato.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Roma i beni sono così individuati:

**APPARTAMENTO**

- Foglio 541 mappale 139 sub. 11, categoria A/1 di classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale mq. 243, rendita catastale € 3.885,05.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

**AUTORIMESSA**

- Foglio 541 mappale 139 sub. 2, categoria C/6 di classe 9, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 18, rendita catastale € 177,66.

La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto e la superficie lorda effettiva dell'unità immobiliare è di mq. 23 circa. Si rende pertanto necessario la presentazione della planimetria catastale in aggiornamento.

**CANTINA**

Foglio 541 mappale 139 sub. 20, categoria C/2 di classe 7, consistenza mq. 8, rendita catastale € 65,28.

La planimetria catastale è assente ma la superficie indicata in visura corrisponde a quella reale. Si rende comunque necessaria la presentazione della planimetria catastale.

Prezzo base

€ 1.764.000,00

Aumento minimo  
Deposito cauzionale

€ 20.000,00  
€ 176.400,00

#### CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

Trattandosi di vendita forzata, la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti; eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

#### MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. Vincenzo Gunnella, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it))

#### MODALITÀ DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Firenze, via Masaccio 187, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

#### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

##### Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente- persona fisica; (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge);
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'incanto, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; l'aggiudicazione altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
- 4) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;
- 5) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;
- 6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione che dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura. Si invita ad effettuare prudenzialmente il bonifico della cauzione ALMENO 5 giorni

lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile sul conto della procedura alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, al fine di effettuare un controllo anche dell'avvenuto accredito sul conto al momento della vendita. Ove la cauzione non risultasse accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;

7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della ricevuta di versamento della cauzione effettuato a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura n. 3180963/5 – Banca di Cambiano 1884- intestato a "Liquidazione Controllata RG 37/2024";
- di una copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica;
- di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente-persona giuridica, unitamente alla copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, o Visura Camerale, aggiornato a non oltre 20 giorni antecedenti la presentazione dell'offerta e comunque aggiornato alla situazione alla data di presentazione dell'offerta, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

#### **Dati per il bonifico**

Conto corrente n. 3180963/5 – Banca di Cambiano 1884 - Firenze Beccaria 02804.

Intestato a: "Liquidazione Controllata RG 37/2024"

IBAN: IT50P0842502804000031809635

Causale "Versamento Cauzione"

#### **Offerta digitale**

Per la redazione dell'offerta in formato digitale si potrà utilizzare una postazione informatica riservata resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

#### **Offerta cartacea**

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo sarà necessario ritirare, presso lo studio notarile prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del notaio Banditore; sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente registrato), e le altre indicazioni relative alla vendita.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE**

a) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Firenze, via Masaccio 187, alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;

- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di black out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati nonché nel presente avviso.

#### TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 216, comma 2<sup>a</sup> CCII, e solo previo deposito a mani del Liquidatore del saldo prezzo, **il tutto entro il termine massimo di novanta giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.**

Il saldo prezzo dovrà avvenire esclusivamente a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura n. 3180963/5 – Banca di Cambiano 1884- intestato a “Liquidazione Controllata RG 37/2024” - IBAN: IT50P0842502804000031809635- Causale “Versamento Saldo Prezzo”.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula con le modalità indicate dal Notaio.

#### CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU

In caso di aggiudicazione, l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale e la planimetria depositata in catasto; l'immobile inoltre dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica. La produzione di detta documentazione nonché le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali di cui detto e comunque di tutti quelli necessari e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a cura e carico dell'aggiudicatario.

#### REGIME FISCALE

La vendita è soggetta alle Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale nelle misure di legge. Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario. Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della aggiudicazione.

#### PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del Liquidatore:

- a) sul quotidiano on-line “Firenze Today”, nonché, sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità FREE-PRESS;

b) sui seguenti siti internet: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it), nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it) unitamente alla relazione di stima redatta dal Geom. Gianluca Catarzi;

c) sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario;

L'Avviso di vendita, la perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

\* \* \*

**La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati nonché nel presente avviso.**

\* \* \*

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al soggetto incaricato e nominato I.V.G. s.r.l. di Roma, con sede in via Zoe Fontana n.3, tel. 06- 89569801

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo studio del Liquidatore Dott.ssa Adelaide di Tullio il lunedì dalle ore 10,30 alle ore 12,30 - tel. 055/470327 – e-mail: [filc372024@procedurepec.com](mailto:filc372024@procedurepec.com).

Firenze, 12 gennaio 2026

Il Liquidatore  
(dott. Adelaide di Tullio)