

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**SEZIONE VIII CIVILE – GI. Dott. Mario Coderoni**  
**DIVISIONE GIUDIZIALE N.73564/2022 R.G**

**Delegato alla vendita Notaio Dott. Alberto Vladimiro Capasso**  
**c/o A.N.V.I.**  
*Associazione Notarile per le Vendite all'incanto*  
*Via Fabio Massimo n. 72 - 00192 – Roma*  
*tel. 06 39745162*  
*e mail [anvi@notariato.it](mailto:anvi@notariato.it) PEC: [anvi@postacertificata.notariato.it](mailto:anvi@postacertificata.notariato.it)*

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**I ESPERIMENTO**  
**DIVISIONE GIUDIZIALE N. 73564/2022 R.G.**

Il Notaio Dott. Alberto Vladimiro Capasso, Professionista Delegato dal Tribunale di Roma con ordinanza del 15 ottobre 2025

**AVVISA CHE**

presso la sede dell'A.N.V.I., Associazione Notarile per le Vendite all'Incanto, sita in Roma, in Via Fabio Massimo n. 72, **il giorno 5 maggio 2026, alle ore 11,00**, dinanzi a sé avrà luogo la

**VENDITA SENZA INCANTO**

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di appartamento sito in Roma (RM) in Via di Villa Bonelli n. 54, Scala B, Interno 1, Piano 1. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 803 Part. 75 Sub. 20 Zona Cens. 4 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 6 vani, Rendita Euro 1.456,41 .

L'immobile confina con vano scala, appartamento interno 2 stessa scala, distacco verso proprietà \*\*\*\*\* o aventi causa, condominio di Via di Villa Bonelli n. 74,

**NORMATIVA URBANISTICA** Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Roma, individua l'immobile all'interno della città consolidata. L'immobile ricade nel tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1.

**REGOLARITÀ EDILIZIA** L'immobile è stato edificato in virtù di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 15 giugno 1968 n.1405 e successiva variante del 12 giugno 1969 n. 348. Essendo state effettuate in detto immobile modifica in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n.47 di cui alle concessioni edilizie in sanatoria rilasciate numero 269222 - 269224-269226 del 19.11.2001, nonché CILA per modifiche interne n. 135065/2023.

**Stato di occupazione**

Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato in data 30.01.25, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava libero.

**Formalità pregiudizievoli**

Nessuna oltre quelle che saranno oggetto di cancellazione con il decreto di trasferimento.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

**al valore d'asta di Euro 394.753,00 (trecentonovantaquattromilasettecentocinquantatre/00)**

In caso di gara ex art 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a Euro 12.000,00 (dodicimila/00)

**Orario apertura buste:** giorno della vendita alle ore 11,00

## **DETERMINA**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:** le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'Associazione Notarile per le Vendite all'Incanto sita in Roma, Via Fabio Massimo n. 72 dalle ore 9.00 alle 13.30 fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato.

### **A) OPERAZIONI DI VENDITA**

La vendita avverrà senza incanto, presso lo studio del professionista delegato o presso altro luogo da lui designato, mediante presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni, nel termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla pubblicazione dell'avviso, per la prima vendita, con facoltà per il professionista di stabilire la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte.

In caso di necessità e previa richiesta del professionista delegato, il GI si riserva di stabilire lo svolgimento della procedura di vendita tramite le modalità telematiche di cui all'art. 569, 4° comma, c.p.c. e 161ter disp. att. c.p.c. e successivi regolamenti attuativi.

2) L'offerta d'acquisto ex art. 571 c.p.c. è irrevocabile e dovrà contenere:

A. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa

autorizzazione del giudice tutelare;

B. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

C. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

D. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione, precisando che detto termine è improrogabile;

E. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili, si potrà fare una 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.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione: ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del punto precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo (nel caso di svolgimento delle operazioni con modalità telematiche, il versamento potrà avvenire tramite bonifico bancario e l'offerta dovrà indicare la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico).

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo, o comunque nel termine massimo di 120 giorni.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre il termine improrogabile di 120 giorni, mediante deposito presso lo studio del delegato, con assegni circolari non trasferibili, tratti esclusivamente presso istituti di credito, intestati al professionista delegato.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione; in caso di più aggiudicatari per lo stesso lotto l'obbligazione sarà considerata solidale dal lato passivo.

3) L'esame delle offerte verrà effettuato presso lo studio del professionista delegato o nel diverso luogo da questi espressamente indicato nell'avviso di vendita e le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, o, in mancanza o in caso di termine superiore, in quello di 120 giorni.

4) Il professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c..

5) In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione, il professionista provvederà a fissare immediatamente la data della nuova vendita, emettendo il relativo avviso e ribassando il valore d'asta di un quinto, in un termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni; effettuando, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;

in caso di infruttuoso esperimento anche della seconda vendita senza incanto al valore già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, il professionista disporrà un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procederà nel modo descritto anche per la terza e per la quarta vendita senza incanto; in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, verrà fissato un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 40%;

invita il professionista delegato a rimettere gli atti al Giudice, in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione, unitamente ad una relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita;

anche prima dell'esperimento dell'ultimo tentativo di vendita, invita comunque il professionista delegato a segnalare tempestivamente al Giudice qualsiasi problematica insorta, nonché, ove ritenga, l'opportunità di procedere alla vendita con incanto, indicandone le ragioni.

#### B) OPERAZIONI SUCCESSIVE ALLA VENDITA ED ALL'AGGIUDICAZIONE

Il professionista delegato, dopo l'aggiudicazione, salva comunicazione all'Ufficio del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, provvederà alla predisposizione del decreto di trasferimento, da trasmettersi senza indugio al giudice delegante, ed a curare, ex art. 164 Disp. Att. c.p.c., ogni altro adempimento necessario e conseguente al trasferimento dei beni, quali, in particolare (ex art. 591-bis, comma terzo, n. 11, c.p.c.), le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del suddetto decreto di trasferimento, nonché le comunicazioni del medesimo previste per gli atti di alienazione negoziale volontaria e la cancellazione, d'ordine del giudice, delle formalità pregiudizievoli estinte;

il delegato provvederà, altresì, alla restituzione di quanto versato dagli offerenti non risultati aggiudicatari, nonché, in caso di accordo fra i condividenti e di idoneità della vendita delegata a definire l'intero giudizio e, ancora, di assenza di iscrizioni pregiudizievoli, alla ripartizione finale del ricavato (al netto di tributi e competenze professionali);

diversamente, provvederà ex art. 596 c.p.c. alla predisposizione del progetto di distribuzione delle somme tra i soli condividenti, in proporzione alle rispettive quote ed al deposito del ricavato (sempre al netto dei tributi e delle competenze professionali previamente liquidate) presso una delle maggiori

aziende di credito, su libretto bancario intestato ai condividenti con vincolo di disposizione all'ordine del giudice, custodendo detto libretto fino a distribuzione avvenuta.

RENDE NOTO A TUTTI GLI INTERESSATI

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

Roma, 29/01/2026.

Il Professionista Delegato  
Notaio Dott. Alberto Vladimiro Capasso