TRIBUNALE DI TRIESTE

PROCEDIMENTO DI DIVISIONE* EX *ART. 788 C.P.C.* SUB *R.G. 1909/2024

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO – PRIMO ESPERIMENTO

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Avv. Giancarlo Ressani, con Studio in Trieste, Via Cesare Beccaria n. 8, e-mail: info@studiolegaleressani.it (conto corrente n. 000004002X59 intestato alla procedura al nome di "Proc scioglimento comunione sub R.G. N. 1909/2024 TRIB TS" acceso presso la Banca Popolare di Sondrio, identificato da codice IBAN IT15H0569602200000004002X59).

Coadiutore di custodia: Studio Rigotti, Gestione Servizi Immobiliari, Via Ruggero Timeus n. 7, tel. 348.1300469 – 040.370547, e-mail: studiorigotti@libero.it, presso cui potranno essere acquisite le informazioni necessarie a chiunque vi abbia interesse.

Si rende noto che il giorno **21 luglio 2025 alle ore 15:30** avanti al Professionista delegato, presso il cui Studio saranno eseguite tutte le attività di cui agli artt. 571 ss. c.p.c., avrà luogo la vendita senza incanto con le modalità della **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** per il tramite del gestore della vendita telematica autorizzato Astalegale.net S.p.a. sulla piattaforma di vendita telematica www.spazioaste.it dell'immobile di seguito descritto:

Lotto unico

Alloggio sito al secondo piano dell'edificio di edilizia economico popolare di Via Marsala n. 8, Trieste, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno w.c. e due poggioli, con cantina al piano terra, per una superficie commerciale dell'alloggio di 60,00 mq circa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal punto di vista impiantistico l'alloggio è dotato di una caldaia autonoma a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria e con termosifoni in alluminio per il riscaldamento dei vani. Non risultano reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici interni all'alloggio.

Risultanze tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste:

Partita Tavolare 5561 del Comune Catastale di Chiadino, corpo tavolare 1°, descritto come unità condominiale costituita da alloggio con due poggioli sito al secondo piano della casa civ. n. 8 di via Marsala costruita sulla p.c. n. 468/7 in P.T. 5557 marcato "11" con cantina "2" in ocra nel piano *sub* G.N. 5080/81. Si rende evidente che all'unità condominiale c.t. 1° sono di pertinenza 126/1000 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 5557 di Chiadino, nonché 1/39 p.i. del c.t. 1° in P.T. 5487 di Chiadino.

Risultanze catastali presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Trieste, Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, **Catasto dei Fabbricati del Comune di Trieste**:

Comune di Trieste (L424), Sezione D, Foglio 5, p.c.n. 468/7, Sub. 11, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 62 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 60 mq, Rendita catastale euro 495,80, Indirizzo Via Marsala n. 8, piano 2.

Si rende noto che la cantina marcata tavolarmente "2" non è censita catastalmente. Nella determinazione del prezzo di vendita dell'alloggio si è tenuto conto del costo da sostenere per la presentazione di una variazione DOCFA, con cui assegnare categoria, classe e rendita alla predetta cantina.

Di seguito il prezzo di vendita e l'importo minimo dei rilanci in sede di gara tra più offerenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Prezzo base euro **55.000,00 (cinquantacinquemila//00)**, rilancio minimo euro 1.000,00 (mille//00);

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **saranno ritenute ammissibili offerte anche inferiori, purché pari ad almeno il 75% del prezzo base sopra indicato (ossia pari ad almeno euro 41.250,00 (quarantunomiladuecentocinquanta//00))**, salva in quest'ultimo caso la facoltà di non dar corso alla vendita in forza di quanto previsto dall'art. 572 c.p.c.

Si rende evidente che:

- Con riferimento alla situazione urbanistica, si rende noto che:

  a) la costruzione dell'edificio di civile abitazione civ. 8 di Via Marsala a Trieste è stata realizzata con intervento edilizio dell'anno 1957 e successivo rilascio dell'abitabilità, in data 14.06.1961, dell'Ufficio Tecnico, prot. corr. n. 918/169 – 1957. I relativi progetti sono depositati presso l'Archivio Tecnico del Comune di Trieste;

  b) dalle verifiche eseguite in Comune risulta depositata la pratica edilizia Protocollo n. 86/13/453 del 1986, successiva a quella del progetto originario, riguardante modifiche interne all'alloggio;

  c) l'immobile è ubicato dal punto di vista urbanistico nella "Zona omogenea Bo3" quale "Città degli oggetti 3" del Nuovo P.R.G.C. approvato dal Consiglio Comunale di Trieste con delibera dd. 05.05.2016. Si tratta di zone con edifici prevalentemente di 4/5 piani, con giardino o cortile, dove la densità edilizia è bassa;

  d) l'edificio non risulta gravato da vincolo paesaggistico, ai sensi del D.lgs. 42/2004;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e) l'edificio risulta vincolato ai sensi del R.D.L. n. 3267/2023 – terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici;

f) non risultano essere state eseguite opere abusive e non risultano essere state presentate richieste di condono edilizio ai sensi della l. 28 febbraio 1985, n. 47, della l. 23 dicembre 1994, n. 724 e della l. 24 novembre 2003, n. 236;

g) non sono stati riscontrati provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune *ex* L. 47/85 e successive modificazioni.

- Con riferimento alla regolarità edilizia, si precisa che sono state riscontrate solo alcune lievi modifiche all'atrio d'ingresso, riconducibili ad interventi minimi di attività di edilizia libera non necessitanti di regolarizzazione. Non risultano situazioni di discordanza pregiudizievoli alla procedura.
- L'immobile, pur non essendo occupato dai condividenti (che ivi non risiedono), è comunque attualmente utilizzato dagli stessi, non risultando alla data di relazione della perizia di stima rapporti di locazione o di altro tipo conferenti il godimento del bene a terzi;
- Non è stato reperito, allo stato, l'attestato di prestazione energetica dell'immobile. Del costo per la redazione dello stesso si è tenuto conto nella determinazione del valore dell'immobile;
- L'importo annuo delle spese condominiali fisse di gestione o manutenzione ammonta ad euro 693,00. Le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data del 28.05.2025 ammontano, salvo errori e/o omissioni, ad euro 7.536,46.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bene viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come descritto nella perizia di data 10 gennaio 2022 redatta dal Geom. Dario Crulci e pubblicata sui siti internet www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it e sul "Newspaper Aste" versione digitale, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet https://pvp.giustizia.it/pvp/ a cui si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento.

Si precisa che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si evidenzia altresì 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 nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà avvalersi, ove consentito, della disciplina di cui all'art. 40 della l. 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 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

L'eventuale liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario e a spese della procedura, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.

Si avverte che, in base a quanto disposto dall'art. 624-*bis* c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere per una sola volta il processo fino a 24 (ventiquattro) mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 (venti) giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c. il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi a terzi per mediazioni di alcun genere e che il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o ad agenti immobiliari per la pubblicità giudiziaria; trattandosi di vendita pubblica, gli interessati non hanno alcuna necessità di avvalersi di attività di intermediazione posta in essere da parte di agenzie immobiliari private, che quindi nulla potranno pretendere ad alcun titolo dalla presente procedura, né dal sottoscritto Professionista Delegato.

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico, ossia in forma cartacea, mediante deposito presso lo Studio del Professionista delegato in Via Cesare Beccaria n. 8, Trieste, entro le ore 12:00 del 17 luglio 2025 o, in alternativa, con modalità telematica sempre entro le ore 12:00 del 17 luglio 2025.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità. Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al Professionista delegato.

In caso di offerta di acquisto su supporto analogico essa deve essere presentata in carta resa legale con applicazione di una marca da bollo di euro 16,00 debitamente sottoscritta con l'indicazione della procedura, del bene, del prezzo offerto e dei termini di pagamento e di quant'altro in seguito specificamente indicato, tassativamente in busta chiusa non recante elementi di identificazione dell'offerente. Nella busta deve essere inserito anche un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc scioglimento comunione sub R.G. N. 1909/2024 TRIB TS" o, in alternativa, ricevuta del bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Proc scioglimento comunione sub

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

R.G. N. 1909/2024 TRIB TS" acceso presso la Banca Popolare di Sondrio alle seguenti **coordinate bancarie IBAN IT15H0569602200000004002X59** per un importo quantomeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Nell'offerta contenuta all'interno della busta, l'offerente deve indicare le proprie generalità, allegando fotocopia del documento di identità, il proprio codice fiscale, la residenza o il domicilio eletto nel Comune in cui ha sede il Tribunale (con l'avvertimento che in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale), un recapito telefonico, nella ricorrenza dei presupposti di legge deve altresì indicare se intende avvalersi dell'agevolazione fiscale prima casa, nonché, nel caso in cui sia coniugato, se si trova in regime di separazione o comunione dei beni. Nel caso in cui offerente sia una società o una persona giuridica, alla domanda deve essere allegata una visura camerale dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la proposta. Sul lato esterno della busta devono essere indicate esclusivamente le generalità del professionista delegato, il numero della procedura e la data della vendita.

In caso invece di offerta telematica essa deve essere presentata accedendo e registrandosi al portale del gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.a. sulla piattaforma di vendita telematica www.spazioaste.it, ove l'interessato selezionerà l'esperimento di vendita di interesse ed accederà al modulo *web* per la presentazione dell'offerta tramite il relativo *link*. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, in seguito specificamente indicati, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

certificata seguendo le indicazioni riportate nel portale entro le ore 12:00 del giorno 17 luglio 2025.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base di vendita) e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni.

Essa deve, infine, essere inviata criptata unitamente ai documenti allegati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la "casella di posta elettronica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia. La cauzione si riterrà validamente versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato e visibile sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura della gara, determinandosi altrimenti la nullità dell'offerta e la conseguente esclusione dalla gara.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita il gestore, entro il predetto termine, invierà alla casella le credenziali per l'accesso al proprio portale.

Non è ammessa la formulazione di offerte per conto di terzi, se non da procuratore legale che agisca in forza di mandato (art. 571 c.p.c.).

Entro 90 giorni dall'aggiudicazione dovrà essere versato il prezzo di aggiudicazione, detratto l'acconto versato a titolo di cauzione, unitamente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alle spese di vendita per oneri fiscali (imposte di registro, ipotecaria e catastale).

Dovranno inoltre essere corrisposte, entro lo stesso termine e previa comunicazione del loro ammontare, le spese connesse all'intavolazione ed all'accatastamento del diritto di proprietà, nonché la parte di compenso dovuto al professionista delegato che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà seduta stante alla gara tra gli offerenti con le modalità della vendita sincrona mista partendo dall'offerta più alta, con rilanci non inferiori ad euro 1.000,00 (mille//00).

E' ammessa la partecipazione alla gara anche per mezzo di un mandatario, purché munito di procura speciale autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale.

Il presente avviso assieme alla relazione di stima e alla ordinanza di delega delle operazioni di vendita è inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet https://pvp.giustizia.it/pvp/ nonché pubblicato sui siti internet www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it e sul "Newspaper Aste" versione digitale.

La richiesta per la visita dei beni in vendita dovrà essere presentata esclusivamente tramite portale delle vendite pubbliche a norma dell'art. 560 c.p.c.

Trieste, 29 maggio 2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il Professionista Delegato

Avv. Giancarlo Ressani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009