

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 1/2025
AVVISO DI VENDITA - PRIMO ESPERIMENTO

Professionista delegato e custode giudiziario: dott.ssa Quaira Dell'Adami de Tarczal, con studio in Trieste, via della Ginnastica n. 21/A, presso Promethea S.r.l. (e-mail: quairadelladami@gmail.com, cel. 3453228883, tel. 0409932103);

Si rende noto che il giorno **1 dicembre 2025, alle ore 10.00**, avanti al professionista delegato, presso il cui Studio saranno eseguite tutte le attività di cui agli artt. 571 e seguenti c.p.c., avrà luogo la vendita senza incanto, mediante modalità di vendita sincrona mista tramite il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sulla piattaforma di vendita telematica www.astetelematiche.it, del LOTTO UNICO di seguito descritto:

LOTTO UNICO

RISULTANZE TAVOLARI presso l'Ufficio Tavolare di Trieste

P.T. 17866 del c.t. 1° del C.C. di Trieste: ente indipendente costituito dall'alloggio sito al V piano della casa civ. n. 28/2 di via Media, costruita sulla P.T. 17804 di Trieste, composto di due camere, cucina, bagno-gabinetto, corridoio, poggiolo, in blu cobalto e marcato "Gm5" al Piano G.N. 3568/57. Si annota che con la proprietà di questo ente è inscindibilmente congiunta la comproprietà di 16/1.000 p.i. della P.T. 17804 di Trieste - Pres. 31 agosto 1957, G.N. 3568.

RISULTANZE CATASTALI presso l'Ufficio del Territorio di Trieste

Catasto Fabbricati

sezione V, foglio 23, particella 3732/2 sub 46, via Giacomo Matteotti n. 30, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, vani 3,5, superficie catastale totale mq. 55, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 51, rendita catastale € 433,82.

Trattasi di un alloggio sito al quinto piano della casa al civ. 30 di via Giacomo Matteotti composto da un ingresso distributivo (di 5,30 mq calpestabili), che introduce ad una zona giorno/cucina di 15,10 mq calpestabili con portafinestra, uno stanzino finestrato di 7,40 mq calpestabili, una stanza matrimoniale finestrata di 15,20 mq calpestabili ed un bagno-wc finestrato di 4,05 mq calpestabili. L'immobile, servito da ascensore condominiale, ha un unico affaccio su via G. Matteotti (già via Media) ed è discretamente luminoso in quanto esposto completamente a sud. L'altezza interna è pari a 2,78 ml. Solo la zona giorno/cucina è stata controsoffittata per un'altezza utile pari a 2,62 ml. La porta d'ingresso è blindata. L'alloggio è dotato dell'impianto idro-sanitario, gas, elettrico e riscaldamento. Quest'ultimo è centralizzato e determinato tramite contabilizzatori di calore. L'acqua calda è fornita mediante boiler interno all'abitazione. E' presente un unico climatizzatore inverter posizionato all'interno del salotto/angolo cottura. È presente anche l'impianto citofonico (funzionante), un cavo antenna TV e una parabola, posizionata sulla ringhiera del parapetto del poggiolo.

Il LOTTO UNICO viene posto in vendita **al prezzo base di Euro 75.000,00** 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, come descritto nella perizia di stima redatta dall'arch. Gianluca Paron in data 17 maggio 2025 sulla base del sopralluogo effettuato in data 14.04.2025 che è pubblicata sui siti www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet: <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/> alla quale si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento, evidenziando che:

- presso gli Uffici Comunali di Trieste dell'unità immobiliare in oggetto non sono presenti provvedimenti per opere abusive, per cui non sussistono provvedimenti sanzionatori a carico dell'iscritta proprietà;
- non ci sono opere edilizie da condonare, per cui non ci sono istanze di condono da presentare. Le sole eccezioni, che però non necessitano di interventi autorizzativi né condoni, ma che si intende comunque rappresentare in questa sede, constano nella necessità di re-installare una porta tra il salotto/angolo cottura e il corridoio. Inoltre, l'ambiente che oggi viene utilizzato come stanzino, sia al Catasto che presso il Comune di Trieste, risulta ospitare la "cucina", che invece è stata spostata nella sala attigua (situazione da regolarizzare a livello di aggiornamento catastale);
- presso gli archivi e la banca dati dell'ufficio di Edilizia Privata del Comune di Trieste non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori in atti, ai sensi della legge 47/1985, legge 724/94 e succ. modifiche;
- il bene oggetto di perizia non è gravato da censo, livello o uso civico;

- l'immobile ricade in "Zona Omogenea B0 – Centro urbano di pregio ambientale" – che comprende prevalentemente le zone dell'espansione dei borghi asburgici non incluse nell'ambito delle zone A. Sono caratterizzate dalla continuità dello spazio degli isolati e dalla cospicua presenza di ville ed edifici di pregio storico - architettonico e di interesse storico – testimoniale;
- l'immobile risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- non sono stati reperiti progetti e certificati di conformità degli impianti;

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. saranno ritenute valide offerte anche inferiori, purché pari ad almeno il 75% del prezzo base sopra indicato, salva in quest'ultimo caso la facoltà di non dar corso alla vendita in forza di quanto previsto dall'art. 572 c.p.c.. L'**offerta minima di partecipazione** alla vendita deve essere pertanto almeno pari ad **Euro 56.250,00 (75% del prezzo base d'asta)**.

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. La vendita non è altresì soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, ove consentito, sarà possibile ricorrere alla disciplina dell'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 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 cancellati a cura e spese della procedura.

Ai sensi dell'art. 560, c.p.c. novellato, se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato sgombero, mentre l'azione legale eventualmente necessaria ad ottenere coattivamente la liberazione dei locali sarà svolta dal Custode Giudiziario senza oneri per l'acquirente, salvo espresso esonero.

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del professionista delegato **entro e non oltre le ore 12.00 del 25.11.2025** o, in alternativa, con modalità telematica **entro e non oltre le ore 12.00 del 25.11.2025**.

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 comparando innanzi al professionista delegato presso lo studio di quest'ultimo.

Come si svolgono le vendite immobiliari del Tribunale di Trieste

Le operazioni di vendita immobiliare vengono effettuate ai sensi dell'art. 569, 3° comma c.p.c. senza incanto nella data e nel luogo indicato nell'avviso di vendita al prezzo base d'asta indicato nello stesso avviso. Il prezzo di aggiudicazione, dedotto l'acconto versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, unitamente alla quota di compenso del professionista delegato posta a carico dell'aggiudicatario ai sensi del D.M. 15.10.2015, n. 227 ed alle spese di vendita per oneri fiscali e quelle poste dalla legge a carico dell'aggiudicatario, **andrà versato entro 90 gg. dall'aggiudicazione**; in caso di più offerte si procederà seduta stante alla gara tra gli offerenti partendo dall'offerta più alta presentata, con il rilancio minimo indicato nell'avviso. L'importo degli oneri tributari, interamente a carico dell'aggiudicatario, sarà indicato allo stesso dopo l'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Nei casi previsti dalla legge saranno a carico dell'aggiudicatario eventuali spese condominiali da soddisfare con le modalità e nei termini previsti dalla legge. Rimarranno a carico dell'aggiudicatario gli adempimenti ed i costi relativi all'emissione dell'Attestazione di Prestazione Energetica dell'immobile. Qualora si tratti di procedura esecutiva individuale e tra i creditori vi siano Istituti di Credito Fondiario, parte del prezzo – che sarà successivamente indicata – corrispondente al credito dell'Istituto predetto, per capitale, accessori e spese, sarà versato direttamente al creditore fondiario, salva la facoltà per l'aggiudicatario di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore esecutato ai sensi dell'art. 41, V co. D. Lgs. 385/93.

Come partecipare alle vendite immobiliari del Tribunale di Trieste

In caso di offerta di acquisto su supporto analogico, essa deve essere redatta in carta resa legale (bollo da € 16,00) debitamente sottoscritta, con l'indicazione della procedura, del bene, del prezzo offerto e dei termini di pagamento, da presentare tassativamente in busta chiusa entro le ore 12.00 del 25.11.2025, presso lo Studio del professionista delegato alla vendita. Nella busta va inserito anche un assegno circolare non trasferibile con intestazione a "R.G.E. 1/2025 Tribunale di Trieste" di importo pari al 10% del prezzo offerto, quale cauzione. In alternativa all'assegno circolare l'offerente potrà versare l'importo a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 1/2025 - TRIBUNALE DI TRIESTE" IBAN: IT 96 V 05034 02200 000000007573 che dovrà risultare accreditato e visibile sul conto stesso al momento dell'apertura della gara. La ricevuta del bonifico, che dovrà indicare il numero CRO/TRN del versamento, andrà inserita nella busta contenente l'offerta. Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di apertura della gara determina l'invalidità dell'offerta e la conseguente esclusione dell'offerente dalla gara.

Nell'offerta l'offerente, oltre ad indicare i riferimenti del bene per cui presenta l'offerta, deve indicare le proprie generalità (allegando fotocopia di un proprio documento di identità in corso di validità), il proprio codice fiscale, la residenza o il domicilio eletto nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, un recapito telefonico, un indirizzo di email ordinaria ed un indirizzo di email PEC, se ne è in possesso (con l'avvertimento che in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale), e deve indicare, nella ricorrenza dei presupposti di legge, se intenda avvalersi dell'agevolazione fiscale prima casa nonché, nel caso in cui sia coniugato, se si trovi in regime di separazione o comunione dei beni. In caso di comunione dei beni l'offerta dovrà riportare anche i riferimenti anagrafici del coniuge. Nel caso di offerta di acquisto effettuata da una società alla domanda deve essere allegata una visura camerale attestante il potere di rappresentanza, nonché quello di procedere all'acquisto immobiliare per conto della società, di chi sottoscrive la proposta.

Sul lato esterno della busta devono essere indicate esclusivamente le generalità del professionista delegato, il numero della procedura di esecuzione, la data della vendita ed il nome della persona che deposita fisicamente l'offerta.

Agli offerenti che hanno partecipato all'asta e che non si sono resi aggiudicatari dell'immobile verrà immediatamente restituita la cauzione depositata a mezzo assegno circolare. A coloro che non risulteranno aggiudicatari e che avranno versato la cauzione a mezzo bonifico bancario, la stessa verrà restituita entro 10 giorni lavorativi alle coordinate IBAN del conto corrente da cui il bonifico di cauzione è stato disposto.

In caso invece di offerta telematica essa deve essere presentata accedendo e registrandosi al portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.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 specificatamente indicati, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel portale entro le ore 12.00 del giorno di scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

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, allegando fotocopia del documento d'identità e del proprio codice fiscale, la residenza o il domicilio eletto nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (con l'avvertimento che in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale);
- 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;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Esecuzione 1/2025 il cui IBAN è: IT 96 V 05034 02200 000000007573;
- 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 le comunicazioni.

Nella ricorrenza dei presupposti di legge l'offerente 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 di offerente società, alla domanda deve essere allegata una visura camerale dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la proposta.

Il presentatore deve inviare l'offerta criptata e i documenti ad essa allegati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando la "casella di posta elettronica 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 (Decreto, art.12 c.4 e 5). 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 dell'offerente dalla gara.

Il gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso.

La guida Ministeriale completa per la presentazione dell'offerta telematica è scaricabile al seguente link: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567>.

Agli offerenti che hanno partecipato all'asta e che non si sono resi aggiudicatari dell'immobile la cauzione verrà restituita a mezzo bonifico bancario entro 10 giorni lavorativi alle coordinate IBAN indicate all'interno dell'offerta presentata.

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.).

Il prezzo di aggiudicazione, dedotto l'acconto versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, unitamente alla quota di compenso del professionista delegato a carico dell'aggiudicatario ed alle spese di vendita per oneri fiscali e quelle poste dalla legge a carico dell'aggiudicatario secondo le modalità indicate nell'avviso di vendita, **andrà versato entro 90 gg. dall'aggiudicazione.** Oltre al prezzo di aggiudicazione debbono essere corrisposti gli oneri fiscali nella misura di legge con l'applicazione delle eventuali agevolazioni, ove spettanti, le spese vive connesse all'intavolazione ed all'accatastamento del diritto di proprietà.

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 1.500,00.

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

Chi può partecipare

Tutti, tranne il debitore esecutato, possono partecipare alle aste giudiziarie.

Come ottenere ulteriori informazioni sull'immobile

La richiesta per la visita del bene in vendita dovrà essere presentata al custode giudiziario tramite la procedura presente portale delle vendite pubbliche e sui siti internet in cui l'annuncio è pubblicato. Per ottenere ulteriori informazioni rivolgersi al professionista delegato indicato in calce all'annuncio nonché consultare la perizia di stima disponibile sui siti www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>.

Il presente avviso è inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet: <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/> nonché pubblicato sui siti www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it.

Il professionista delegato
dott.ssa Quaira Dell'Adami de Tarezal

