

Esecuzioni immobiliari – RE 114/2024

Giudice dott.Francesco Saverio Moscato

*** **

Avviso di vendita

Professionista Delegato: avv. Giancarlo Augusto, con studio a Trieste in largo don Francesco Bonifacio n.1, telefono 040 636782, e-mail: segreteria@studiolegaleaugusto.com.

Si rende noto che il giorno **12 settembre 2025 alle ore 10.00** avanti al professionista delegato, presso il cui studio saranno eseguite tutte le attività di cui all'art. 571, 1° e 2° comma c.p.c., avrà luogo la vendita senza incanto con le modalità della vendita telematica sincrona mista per il tramite del gestore Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sulla piattaforma di vendita telematica www.astetelematiche.it degli immobili di seguito descritti. Trattasi di unità immobiliare sita a Trieste in via Tommaso Luciani n.22.

Viene messa in vendita la piena proprietà dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (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 del 25.02.2025, redatta dal geom. Armando Sansone e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia nonché sui portali: www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.idealista.it, www.casa.it, www.bakeca.it e www.subito.it, nonché sul periodico free press digitale Newspaper Aste del Tribunale di Trieste e sulle apposite pagine delle piattaforme social Facebook ed Instagram, sul periodico "Aste Giudiziarie" Ed.nazionale in versione digitale, a cui si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento.

Lotto 1

Alloggio situato al piano terra dell'edificio sito al civico n.22 di via Tommaso Luciani, con cortile annesso di pertinenza, censito presso l'Ufficio Tavolare di Trieste alla seguente Partita Tavolare:

P.T. 51594 di Trieste corpo tavolare 1°

unità condominiale costituita da alloggio sito al piano terra della casa civ.n.22 di via Tommaso Luciani costruita sulla p.c.n. 3795/1 in P.T. 45567, marcato in rosa nel piano al G.N.8013/83, con 110/1000 p.i. di permanente comproprietà del c.t.1° in P.T. 45537 di Trieste

Risultanze catastali presso l'Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali – Catasto Fabbricati

Sez.V, f.23, p.c.n. 3795/1, sub 1, Z.C. 1, Cat. A/3, cl.3, Cons. 4,5 vani, Rendita € 476,43

P.T. 51592 di Trieste corpo tavolare 1°

cortile di mq.73, p.c.n. 3795/2

Risultanze catastali presso l'Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali – Catasto Terreni

Sez.A, f.23, p.c.n. 3795/2, Destinazione corte, Sup. 73 mq.

Il bene viene posto in vendita al prezzo di € **140.000,00** (euro centoquarantamila/00).

*** **

I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6.6.2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia del 25.02.2025 redatta dal geometra Armando Sansone, a disposizione per consultazione presso lo studio del professionista delegato e a cui si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento.

In relazione alla situazione urbanistica, presso l'Archivio Generale del Comune di Trieste sono depositati:

- progetto originale di costruzione approvato con decreto del magistrato civico n. 15706/1 dd. 25.09.1877;

- variante del progetto originale approvato con decreto del magistrato civico n. 25051/1 dd. 09.10.1877;

- progetto di risanamento dell'edificio approvato con autorizzazione edilizia prot. gen. n. 33979 Reg. corr. n. XIII/1-80-176/1 dd. 02.12.1980;

- presso l'archivio edifici privati e pubblici del comune di Trieste risulta annotata agibilità rilasciata con atto: Magistrato civico, esibito n. 6311/1878 F3/10-1/1878 dd. 14/03/1878.

L'immobile risulta costruito in data anteriore al primo settembre 1967, e per lo stesso non è stato rilasciato Attestato di Prestazione Energetica e il costo per la sua redazione è stato tenuto in considerazione nella determinazione del valore dell'immobile.

*** **

Si precisa che la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dall'esame della perizia del consulente tecnico geometra Armando Sansone dei relativi allegati, essendo i dati ivi contenuti soltanto parzialmente sintetizzati nel presente avviso.

*** **

Si specifica che tutte le attività che, a norma degli artt.571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

Si precisa che la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dall'esame della perizia del geometra Armando Sansone, e dei relativi allegati, essendo i dati ivi contenuti soltanto parzialmente sintetizzati nel presente avviso.

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.

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

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

ASTE GIUDIZIARIE®

L'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, 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.

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

ASTE GIUDIZIARIE®

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

ASTE GIUDIZIARIE®

Si precisa che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi a terzi per mediazioni e che il Tribunale non ha conferito alcun mandato a intermediari o ad agenti immobiliari per la pubblicità giudiziaria.

*** **

ASTE GIUDIZIARIE®

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del professionista delegato **entro le ore 12.00 del 8 settembre 2025** o, in alternativa, con modalità telematica **entro le ore 12.00 del 8 settembre 2025**.

ASTE GIUDIZIARIE®

In base all'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può sospendere, per una sola volta, il processo fino a 24 mesi con le modalità e ricorrendo i requisiti di cui alla norma citata e dell'art. 161 *bis* disp.att. c.p.c.

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

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 € 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 specificatamente indicato, in busta chiusa. Nella busta va inserito anche un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale Civile di Trieste" o, in alternativa, contabile della disposizione di bonifico bancario sul conto corrente Intesa Sanpaolo S.p.A. intestato a "Tribunale Civile di Trieste" e identificato dal seguente codice Iban IT18V0306902233100000590078, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Nell'offerta l'offerente deve indicare le proprie generalità, allegando fotocopia del documento d'identità, il 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), un recapito telefonico, il codice iban da utilizzare per la restituzione della cauzione in caso di non aggiudicazione, che deve individuare lo stesso conto da cui è pervenuta la cauzione; 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 di offerente società, alla domanda deve essere allegata una visura camerale dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi sottoscrive l'offerta.

All'esterno della busta devono essere indicate esclusivamente le generalità del professionista delegato, il numero della procedura, la data della vendita e il nome di chi deposita l'offerta.

In caso invece di offerta telematica essa deve essere presentata accedendo e registrandosi al portale del gestore delle vendite telematiche indicato nell'avviso di vendita, ove l'interessato selezionerà l'esperimento di vendita di interesse e accederà al modulo *web* per la presentazione dell'offerta tramite il relativo *link*. Una volta inseriti i dati e 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 8 settembre 2025**.

L'offerta 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, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario sul conto corrente Intesa Sanpaolo S.p.A. intestato a "Tribunale Civile di Trieste" e identificato dal seguente codice Iban IT18V0306902233100000590078;

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) e sul quale verrà restituita la cauzione in caso di mancata aggiudicazione;

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 ove ricevere le comunicazioni.

Essa deve, infine, essere inviata unitamente ai documenti 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. 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 con l'indicazione delle credenziali per l'accesso.

*** **

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, detratto l'acconto versato a titolo di cauzione, unitamente alle spese di vendita e per oneri fiscali, andrà versato entro 90 giorni dall'aggiudicazione, precisandosi che 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 del prezzo.

Dovranno inoltre essere corrisposte, entro lo stesso termine e previa comunicazione del loro ammontare, le spese vive connesse all'intavolazione e all'accatastamento del diritto di proprietà, nonché il compenso dovuto dall'aggiudicatario al professionista delegato per tali attività.

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 a € 2.000,00 (euro duemila/00); in caso di offerte del medesimo ammontare il bene verrà aggiudicato a chi abbia presentato prima l'offerta.

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 è inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet: <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/> nonché pubblicato sui portali:



www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.idealista.it, www.casa.it, www.bakeca.it e www.subito.it, nonché sul periodico free press digitale Newspaper Aste del Tribunale di Trieste e sulle apposite pagine delle piattaforme social Facebook ed Instagram.

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

Maggiori informazioni possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Trieste, 4 giugno 2025

Il professionista delegato

avv. Giancarlo Augusto

