

TRIBUNALE DI TRIESTE

ESECUZIONE IMOBILIARE RGE 121/2024

AVVISO DI VENDITA

Professionista Delegato: avv. Concetta Leuzzi, con studio in Trieste, Via Milano 17, tel. 347- 7889843, e-mail info@avvocatoleuzzi.it.

Si rende noto che il giorno **lunedì 09 febbraio 2026, alle ore 12.00** avanti all'avv. Concetta Leuzzi, professionista delegato dal giudice dell'esecuzione dott. Moscato Francesco Saverio, 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 con le modalità della **vendita telematica sincrona mista** per il tramite del gestore Astalegale.net Spa (www.spazioaste.it) dell'immobile pignorato di seguito descritto come da relazione tecnica dell'esperto:

Lotto unico

Intera piena proprietà di ampia corte interna (mq 150) al piano terra dello stabile condominiale di Via Piccardi 47, in Trieste, in prossimità di Via Revoltella, su cui catastalmente risultano costituiti n. 4 posti auto.

Risultanze tavolari, presso l'Ufficio Tavolare di Trieste:

P.T. 6141 di Chiadino**Corpo tavolare I**

Unità condominiale costituita da corte sita al piano terra della casa civ. numero 47 di Via Piccardi, costruita sulla p.c. 1186/4 in P.T. 1156, marcato "32" in verde nel piano in atti al g.n. 3487/83, con 26/1000 parti indivise del corpo tavolare I della P.T. 1156 di Chiadino.

Risultanze catastali presso l'Ufficio del territorio di Trieste:

Catasto dei Fabbricati:

Sezione Urbana D, Foglio 7, Particella 1186/4, Zona Censuaria 1, tutti in categoria C/6, Classe 1, tutti in Via dei Piccardi, 47, piano terra, per il resto così identificati:

Sub 32 – Consistenza mq. 20 – Superficie mq. 19 – R.C. euro 45,45

Sub 33 – Consistenza mq. 17 – Superficie mq. 17 – R.C. euro 38,63



Sub 34 – Consistenza mq. 16 – Superficie mq. 16 – R.C. euro 36,36

Sub 35 – Consistenza mq. 16 – Superficie mq. 15 – R.C. euro 36,36

Il bene viene posto in vendita al **prezzo base di euro 70.500,00** 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 del 16 giugno 2025 redatta dal Perito edile Gianni Scozzai e pubblicata sul “*Portale delle Vendite Pubbliche*” del Ministero di Giustizia sul sito internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e secondo quanto stabilito dall’ordinanza di delega (PUBBLICATA UNITAMENTE AL PRESENTE AVVISO DI VENDITA) del Tribunale di Trieste, perizia cui si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento, con particolare evidenza alla descrizione dello stato di fatto e di diritto del bene e per ciò che concerne eventuali vincoli, oneri, pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni ed in genere per la situazione edilizia e urbanistica.

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 (**quindi pari ad almeno € 52.875,00**), salva in quest'ultimo caso la facoltà di non dar corso alla vendita in forza di quanto previsto dall'art. 572 c.p.c.

In base alle risultanze della perizia di cui sopra, l’unità condominiale costituita da una corte al piano terra dello stabile condominiale di Via dei Piccardi, 47 in Trieste, si presenta fisicamente come una corte interna che, a sua volta, costituisce il corpo tavolare I della P.T. 6141 del C.C. di Chiadino.

Ampia circa mq. 150, vi si può accedere da un’androne necessaria per l’accesso alle unità condominiali comprese nell’edificio, dopo aver superato un cancello apribile con telecomando.

Da questa androna si accede anche al vano scale del condominio e, quindi, a tutti gli appartamenti che vi sono compresi.

Tra l’androne e la corte, vi è un piccolo spazio scoperto facente parte della p.c. 1186/4 (p.c.n. su cui è costruito il condominio).

Dall’androne condominiale si accede inoltre ai box auto marcati “2” e “3” [PP.TT. 6142 (g.n. 5338/86) e 6143 (867/2017)], nonché, con accesso dalla corte pignorata, al box marcato “1”. Sempre secondo le risultanze della perizia la vocazione del bene – **ancorché non esplicitata tavolarmente** - è quella di essere adibita a parcheggio di autovetture (quale in effetti è), e non quella multifunzionale propria del cortile.

Un tanto era anche nelle previsioni progettuali, laddove, nella relazione tecnica del 25 agosto 1979 che accompagna il progetto, si legge che *“Il cortile della casa verrà adibito a posteggio ad uso pubblico, secondo quanto dettato dalla normativa della Variante 25 al P.R. [all’epoca vigente], e si accederà allo stesso attraverso un’androne che servirà pure il cortile degli edifici n.ri 49-51 e 47 (interno) di Via Piccardi”*.

Attualmente vi è, però, disallineamento tra la situazione tavolare (unità condominiale “32” “corte”), quella catastale (vi sono stati costituiti quattro posti auto: i subalterni “32”, “33”, “34” e “35”) e quella urbanistica (corte con previsione di venire utilizzata come parcheggio).

Circa l’allineamento delle posizioni, dei cui costi il perito stimatore ha tenuto conto nella determinazione del prezzo base, si fa riferimento alla perizia tecnica, pubblicata sul *“Portale delle Vendite Pubbliche”* del Ministero di Giustizia sul sito internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché secondo quanto stabilito dall’ordinanza di delega (PUBBLICATA UNITAMENTE AL PRESENTE AVVISO DI VENDITA) del Tribunale di Trieste.

Dalla perizia si evince che non è iscritta alcuna servitù di passaggio a favore dell’immobile pignorato, né dei box auto marcati “1” “2” e “3”.

Una servitù di passaggio, attraverso quella che in seguito sarebbe diventata l’androne, esisteva (g.n. 1447/53 e 64/1962), ma ha perso utilità nel momento in cui quella frazione della P.T. 832 è stata escorporata dalla P.T. 832 stessa e incorporata nella P.T. 1156 (g.n. 64/1962), futura P.T. “madre” del condominio di Via dei Piccardi, 47.

Essendo il bene pignorato un ente condominiale, il proprietario del bene pignorato è un condomino, e quindi comproprietario delle parti comuni condominiali.

L’edificio del quale fa parte il bene pignorato è stato realizzato sulla base di una concessione edilizia rilasciata al prot. gen. 5383, prot. corr. 79-56/1 del 20 febbraio 1980 e successive varianti.

L’abitabilità/agibilità è stata rilasciata il 1° dicembre 1984 al prot. corr. 79/56/63.

Si è riscontrata una discordanza di numero civico tra quello risultante in Archivio Comunale (45/1) e quello all’Agenzia delle Entrate (47).

Il numero di anagrafico 120 di Chiadino permette l’identificazione univoca dell’edificio in esame.

In data 3 luglio 1997 al prot. gen. 19900 e prot. corr. 97/18406/11/91/2986 è stata rilasciata l’autorizzazione per l’installazione, nell’androne condominiale, del cancello pedonale e carraio.

L'edificio ricade in Zona di PRG "B0", Sottozona "B0" (artt. 12 e 17 del Piano Reg. Gen.), "Centro Urbano di Pregio Ambientale" e non è vincolato ai sensi della legge 1089/39 (oggi d. lgs 42/2004).

Nella perizia è detto che non è stato rilevato alcun abuso edilizio.

Vi è corrispondenza tra l'iscrizione tavolare e quella catastale in ordine all' intestatario dei diritti.

In base alle risultanze della perizia, **l'immobile pignorato è libero** avendo l'Agenzia delle Entrate confermato che non risultano registrati contratti di locazione, comodato o leasing.

Dalla perizia si evince che dall'amministratore si è avuta notizia che l'esecutata partecipa pro quota ad un intervento di rifacimento di parte della copertura. Per l'anno corrente stanno maturando spese per un ammontare di euro 659,00. Il debito complessivo è di euro 3.742,00 Ci sono, inoltre, arretrati condominiali.

Agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D.lgs. n. 192/15 e s.m.i., si evidenzia che, secondo le risultanze della perizia, cortili e posti auto scoperti non richiedono l'Ape (Attestazione di prestazione energetica

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

La vendita è acorpo 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, ne 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 necessita 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Ogni onere fiscale derivante nonché il compenso e le spese generali del Delegato per

l'attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15/10/2015 n. 227, sarà a carico dell'aggiudicatario. L'ammontare complessivo dei predetti spese e oneri sarà comunicato tempestivamente e dovrà essere versato dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

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.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del professionista delegato entro le ore 12.00 del 04.02.2025 o, in alternativa, con modalità telematica entro le ore 12,00 del 04.02.2025.

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 € 16,00, debitamente sottoscritta con l'indicazione della procedura, del bene, del prezzo offerto e dei termini di pagamento (massimo 90 giorni) e di quant'altro in seguito specificatamente indicato, tassativamente in busta chiusa. Nella busta va inserito anche un assegno circolare non trasferibile intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE ROE 121/2024 TRIBUNALE DI TRIESTE o, in alternativa, ricevuta del bonifico bancario sul conto corrente intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 121/24 TRIBUNALE DI TRIESTE" aperto presso Intesa San Paolo Spa, filiale di Trieste IBAN IT14Q0306902233100000590081 per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione; in caso di bonifico, inoltre, la cauzione si intenderà validamente versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato e visibile sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura della gara. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato determina la nullità dell'offerta e la conseguente esclusione dalla gara.

Nell'offerta, l'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) deve indicare le proprie generalità (nome, cognome, luogo e data di nascita), allegando fotocopia del documento d'identità, il proprio codice fiscale, allegando fotocopia del tesserino di 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; nel caso in cui sia coniugato, se si trova in regime di separazione o comunione dei beni. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, ed allegati fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dello stesso. Se l'offerente è minorenne, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che pure dovrà essere contenuta nella busta in originale o copia conforme. Se l'offerente è una società, impresa individuale o altro ente dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale, partita Iva e i dati anagrafici completi del legale rappresentante che dovrà sottoscrivere l'offerta e allegata alla domanda una visura camerale aggiornata (non oltre 30 giorni dal deposito) ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al Registro delle Imprese) dalla quale risulti l'effettiva vigenza dell'ente e il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la proposta, nonché fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato, con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare ed è necessaria l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

In ogni caso, l'offerente deve dichiarare di avere preso visione della perizia di stima e di tutti gli allegati, nonché delle eventuali perizie integrative (e pertanto delle caratteristiche e dello stato dei beni oggetto della procedura) e del presente avviso integrale di vendita.

Sul lato esterno della busta devono essere indicate esclusivamente le generalità del professionista delegato, il numero della procedura, la data della vendita: verranno quindi indicate a cura del professionista delegato che riceve la busta le generalità di chi deposita l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente.

In caso invece di offerta telematica essa deve essere presentata accedendo e registrandosi al portale del gestore delle vendite telematiche “Spazioaste”, 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;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generate 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 (massimo 90 giorni), 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 qual 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.

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 (Decreto, art. 12 c.4 e c5).

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.

L'offerente telematico deve altresì procedere al pagamento del bollo (pari a € 16,00) in modalità telematica seguendo le istruzioni indicate nel manuale "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" meso a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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.

Le offerte di acquisto debbono essere fatte personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) che agisca in forza di procura speciale autenticata da notaio, anche a norma dell'art. 579, comma 3 c.p.c.

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

Nell'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1 cpc.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso; se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita; o se l'offerente presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita, in misura inferiore al 10% del prezzo offerto.

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.**

In caso di aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione, detratto l'acconto versato a titolo di cauzione, unitamente alle spese, di vendita per oneri fiscali, andrà versato **entro 90 giorni dall'aggiudicazione.**

Dovranno inoltre essere corrisposte, entro lo stesso termine e previa comunicazione del loro ammontare, le spese vive connesse all'intavolazione ed all'accatastamento del diritto di proprietà, nonché il compenso del professionista delegato posto ai sensi dell'art. 2, comma 7 del D.M. 227/15 a carico dell'aggiudicatario per tali attività, con l'avvertimento che l'importo corrisposto con il saldo prezzo di aggiudicazione verrà imputato principalmente a copertura delle imposte di trasferimento e del compenso dovuto al professionista e quindi, per la restante parte, al saldo del prezzo di aggiudicazione.

VISITE PRESSO L'IMMOBILE

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.

Il custode giudiziario potrà evadere soltanto le richieste di visita che gli perverranno per il tramite del "*Portale delle Vendite Pubbliche*" del Ministero della Giustizia (P.v.P.) a condizione che la richiesta gli sia pervenuta almeno dieci giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte cartacee.

Eventuali richieste pervenutegli - sempre per il tramite del P.v.P.- oltre il suddetto termine, potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

Il presente avviso di vendita in forma integrale è pubblicato, unitamente alla perizia, nel "*Portale delle Vendite Pubbliche*" del Ministero della Giustizia nonché secondo quanto stabilito dall'ordinanza di delega (PUBBLICATA UNITAMENTE AL PRESENTE AVVISO DI VENDITA) secondo le indicazioni del Tribunale di Trieste.

Per maggiori informazioni, si prega di contattare il professionista delegato e custode giudiziario Avv. Concetta Leuzzi tramite seguenti recapiti:

mobile 347-7889843 - info@avvocatoleuzzi.it

Trieste, 16, ottobre 2025

Il professionista delegato

Avv. Concetta Leuzzi

(sottoscrizione tramite firma digitale)