

TRIBUNALE DI TRIESTE
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 57/2024
AVVISO DI VENDITA

Professionista Delegato: Paolo Altin, dottore commercialista con studio in Trieste, via Coroneo, 4 tel. 040/370780.

Si rende noto che il giorno **16.09.2025 alle ore 12.00** 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 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, dell'immobile pignorato di seguito descritto:

LOTTO UNICO - Alloggio di mq 43 sito al piano mansarde dell'immobile di via San Spiridione 7 a Trieste.

Risultanze tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste

P.T. 81731 del C.C. di Trieste, c.t. 1°, Ente indipendente costituito da alloggio sito al piano mansarde della casa civ. n° 7 di via San Spiridione costruita sulla p.c.n. 2705 in P.T. 776 subalterno «59» in lilla (piano al G.N. 15617/08).

L'immobile, come da perizia di stima a cui si rimanda, comprende inoltre le congiunte quote di comproprietà delle parti comuni di:

- 20/1036 p.i. del c.t. 1° in P.T. 776 di Trieste
- 1/34 p.i. del c.t. 1° in P.T. 81328 di Trieste.

Risultanze catastali presso l'Ufficio del Territorio di Trieste

Catasto Fabbricati: Sez. V, Foglio 16, Particella 2705, Subalterno 59, via San Spiridione 7, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3 vani, 43 mq. Rendita: euro 472,56.

Si evidenzia che presso l'Archivio Tecnico del Comune di Trieste sono stati reperiti i seguenti atti abilitativi: l'edificio e l'intero isolato vengono edificati nel 1911-1913; l'edificio viene ristrutturato con autorizzazione Edilizia prot. Corr. 11/2128/2004, Prot. Gen. 179355 dd. 25.10.2004 - D.I.A. di variante per redistribuzione dell'edificio prot. Corr. 11/2128/2004, Prot. Gen. 44194 dd. 10.03.2008; agibilità rilasciata prot. Corr. 11/2128-19/2004, Prot. Gen. 101823 dd. 15.06.2009.

Si rende noto che, come riportato dalla perizia di stima, vi è concordanza fra le iscrizioni tavolari e quelle catastali e fra la consistenza catastale e tavolare. Tuttavia, è stata riscontrata la non conformità tra stato in natura e planimetria castale. La messa in pristino come da planimetria catastale esistente richiede opere edilizie con un costo indicativo riportato in perizia e la presentazione di una pratica di DOCFA.

Il bene viene posto in vendita al prezzo ribassato di € **187.500,00, oltre imposte e tasse**, 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), come descritto nella perizia dd. 07.11.2024 redatta dalla ing. Deborah Ovadia, pubblicata sui siti www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> a cui si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento.

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, e pertanto pari a € **140.625,00, oltre imposte e tasse**, salvo 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 avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al D.P.R. 6.06.2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura 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; 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.

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.

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 sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

L'offerta di acquisto deve essere presentata, su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del professionista delegato oppure con modalità telematica, **entro le ore 12:00 del giorno 12.09.2025.**

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità.

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, tassativamente in busta chiusa. Nella busta va inserito anche un assegno circolare non trasferibile intestato a "RGE 57/2024 TRIB. DI TRIESTE" o, in alternativa, ricevuta del bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva "RGE 57/2024 TRIB. DI TRIESTE" con IBAN IT68C0862202200023000002085 per un importo non inferiore 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; 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 la proposta. Sul lato esterno della busta devono essere indicate esclusivamente le generalità del professionista delegato, il numero della procedura, la data della vendita ed il nome di chi deposita l'offerta.

In caso di offerta di acquisto telematica, essa deve essere presentata accedendo e registrandosi al portale del gestore delle vendite telematiche indicato nell'avviso di vendita che, nel caso della presente procedura esecutiva, è "Aste Giudiziarie Inlinea spa", mediante accesso sul sito internet 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 12.09.2025.

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;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, "RGE 57/2024 TRIB. DI TRIESTE" con IBAN IT68C0862202200023000002085;
- 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 i);
- 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 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 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 e l'indicazione delle credenziali per l'accesso.

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 € 2.000,00.- e garantendo parità di trattamento degli intervenuti a prescindere dalla modalità di partecipazione alla gara.

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, andrà versato entro 90 giorni dall'aggiudicazione e dovranno inoltre essere corrisposti, entro lo stesso termine, gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista delegato che il D.M. 15.10.2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario e che, unitamente alle spese vive connesse all'intavolazione ed all'accatastamento del diritto di proprietà, verranno tempestivamente comunicate.

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.

Il presente avviso è inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet: www.venditepubbliche.giustizia.it/pvp nonché pubblicato sul sito www.astalegale.net e sul sito www.astegiudiziarie.it ed un suo estratto viene, infine, pubblicato sul quotidiano "Il Piccolo" nell'edizione domenicale.

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

L'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione delle difformità (non in deroga alle normative igienico sanitarie e di vincoli in caso di valenza su esterni dell'edificio) in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47. Si precisa che il deposito della domanda di concessione in sanatoria dovrà avvenire entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento.

Si precisa che il costo degli interventi citati e i debiti per pagamenti insoluti per spese condominiali vengono quantificati all'interno degli elaborati peritali e che il prezzo di vendita del bene immobile ne tiene già conto.

Si precisa che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e che maggiori informazioni possono essere comunque fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Si precisa che, al momento della presentazione dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

Si precisa che non si dispone di Attestazione di Prestazione Energetica e che il relativo costo è stato considerato in termini di quantificazione del valore dell'immobile.

Trieste, 27.07.2025

Il professionista delegato

dott. Paolo Altin