

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 30 giugno 2024, alle ore 12.00** avanti all'avv. Concetta Leuzzi, 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 Spa (www.astetelematiche.it) dell'immobile pignorato di seguito descritto:

Lotto unico

Piena proprietà di abitazione unifamiliare (sup. comm. 203,05 mq) con ampio giardino (782 mq) al pianoterra della casa di via del Ronchetto 26 a Trieste.

Risultanze tavolari, presso l'Ufficio Tavolare di Trieste:

P.T. 2584 del CC di Servola, ct 1, p.c.n. 1212ente urbano.

Risultanze catastali presso l'Ufficio del territorio di Trieste:

Catasto dei Fabbricati:

Comune di Trieste, Sez. Urb. T, Foglio 2, Particella 1212 Subalterno 1, rendita € 867,65, zona censuaria 2, Categoria **A/3**, Classe 4, Consistenza **7 vani**, Via Ronchetto 26, Piano T-1superficie catastale totale 154 m², escluse aree scoperte 129 m².

Il bene viene posto in vendita **al prezzo base di euro 166.200,00** 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 15 gennaio 2025 redatta da ing. Giulio Gregori e pubblicata sui siti www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e sul "Newspaper Aste" versione digitale, della società Astalegale.net Spa (<https://www.astalegale.net/Pages/Newspaper>), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet: <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/> a 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 € 124.650,00**), salva in quest'ultimo caso la facoltà di non dar corso alla vendita in forza di quanto previsto dall'art. 572 c.p.c.

L'abitazione unifamiliare con giardino al pianoterra della casa di via del Ronchetto 26, piano T-1 a Trieste è costituita da un edificio isolato, composto dall'unione di corpi di fabbrica realizzati nel tempo, inserito in ampio giardino.

In base alle risultanze della perizia di cui sopra, il primo atto disponibile per l'edificio è l'elaborato "Progetto per la costruzione di una casa di abitazione sul fondo n. cat. 868 di Servola>> con l'annotazione dd. 11.11.1902 <<Corrisponde allo stato reale della casa fatta eccezione per la tettoia che non è costruita".

In data 04.10.1950 con prot. gen. 42556 - reg. corr. 10/493-50 è stato approvato il "Progetto di un'entrata con vialetto d'accesso allo stabile sito in via del Ronchetto, 26".

In data 23.05.1960 con prot. gen. 16008- reg. corr. 378/1-60 è stato approvato il "Progetto per la sistemazione interna ed esterna della casa n. 26 di via del Ronchetto".

Sempre secondo le risultanze della perizia il progetto rappresenta l'attuale conformazione della casa con, in aggiunta, un vano antistante il ripostiglio laterale esterno, ora non presente.

In data 13.04.2016 con prot. Gen. 2016-0011287 Prot. Corr. 28/40 - 1/2016 è stata presentata una S.C.I.A. in sanatoria per l'intervento di "apertura di un nuovo foro finestra sulla muratura perimetrale lato S-E, realizzazione foro di comunicazione tra due vani separati da muratura portante, modifica dimensionale del foro finestra del ripostiglio sul lato N-E, realizzazione di un nuovo soppalco soprastante il soggiorno interno e modifica della quota del solaio interno dell'unità immobiliare". Lo stato di fatto dell'immobile coincide planimetricamente con quanto presentato dalla S.C.I.A. in sanatoria.

Quanto rappresentato nell'elaborato del 1960 già rappresenta la conformazione attuale (ad eccezione del corpo non presente), dove la S.C.I.A. in sanatoria del 2016 sana le ulteriori difformità.

L'agibilità per le opere realizzate nel 1960 e successivamente non è stata rilasciata.

Della necessità di procedere ad una richiesta di agibilità e allo stesso tempo di dare evidenza della particolare situazione edilizia dal punto di vista amministrativo con una presentazione dello stato reale si è tenuto conto nella determinazione del valore dell'immobile.

L'immobile non ricade in zona soggetta a vincoli ai sensi del D.lgs. 42/04.

Vi è corrispondenza tra l'iscrizione tavolare e quella catastale in ordine all'intestatario dei diritti. Essendo una casa unifamiliare, non sono presenti planimetrie tavolari; Vi è concordanza mappale tra quanto in atti tavolari sub. GN 4863/2016 (aggiornamento di configurazione) e la mappa catastale in atti.

Il bene è dotato di impianto elettrico e impianto idrico. Sono presenti una stufa a gas, una caldaia e una vecchia cucina a legna. In alcuni ambienti sono presenti termosifoni. Risulta inoltre presente un impianto di condizionamento. Gli impianti sono privi di dichiarazione di conformità e, quindi, la valutazione dell'immobile è stata fatta considerandolo privo di impianti.

NON è stata rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio e il costo per la sua redazione è stato tenuto in considerazione nella determinazione del valore del bene.

L'immobile è attualmente occupato dalla parte esecutata. La liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

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. 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.

Agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D.lgs. n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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.

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. Il loro ammontare complessivo 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.

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del professionista delegato **entro le ore 12,00 del 26.06.2025** o, in alternativa, con modalità telematica entro le ore 12,00 del 26.06.2025.

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.

In caso di offerta di acquisto su supporto analogico (in busta chiusa cartacea) 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 (non inferiore al 75% del prezzo di vendita) 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 RGE 65/2024 TRIBUNALE DI TRIESTE** o, in alternativa, ricevuta del bonifico bancario sul conto corrente **IBAN**: (Banca di appoggio *Intesa Sanpaolo S.p.A.*, filiale di Piazza della Repubblica 2) IT47 H0306902233100000074351, intestato a **ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 65/2024 TRIBUNALE DI TRIESTE** 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 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 aggiornata 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.

È consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare.

In ogni caso, l'offerente deve dichiarare di aver preso visione della perizia di stima e di tutti gli allegati, nonché delle eventuali perizie integrative (e pertanto delle caratteristiche e dello stato del cespite oggetto della procedura con conseguente dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia

della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica) 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 presenta materialmente 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 “Astetelematiche”, 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 il termine di presentazione dell'offerta indicato nel presente avviso.

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 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 le comunicazioni.

Essa deve, infine, essere inviata unitamente ai documenti allegati (gli allegati sono i medesimi come sopra indicati per l'offerta cartacea) all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsis@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.

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

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 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 dovuto 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 ad € 2.000.

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.

VISITE DELL'IMMOBILE

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 e sul *"Newspaper Aste"* versione digitale, della società Astalegale.net Spa (<https://www.astalegale.net/Pages/Newspaper>) e un suo estratto nell'apposito inserto dell'edizione domenicale del quotidiano *"Il Piccolo"*.



Per maggiori informazioni si prega di contattare il professionista delegato e custode giudiziario Avv.

Concetta Leuzzi ai seguenti recapiti:

347-7889843

e-mail: info@avvocatoleuzzi.it

Trieste, 03 aprile 2025

Il professionista delegato

Avv. Concetta Leuzzi

(sottoscrizione tramite firma digitale)

