

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 69/2024
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 (tel. 345 3228883 - 040 9932103);

Si rende noto che il giorno **18 settembre 2025 dalle 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 Astalegale.net S.p.A. sulla piattaforma vendita telematica www.spazioaste.it, dei lotti qui di seguito descritti:

LOTTO 1 – ALLOGGIO (18.09.2025, ore 10.00)

RISULTANZE TAVOLARI presso l'Ufficio Tavolare di Trieste

P.T. 3814 c.t. 1° del C.C. di Rozzol, unità condominiale costituita da alloggio con poggiole sito al 1° piano della casa civ. 1/1 di Via Pollaiuolo costruita sulla P.C.N. 326/1 in P.T.T. 3.333, marcato "C" in giallo. Piano al G.N. 2.582/62 con 26/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 3.333 e 1/48 p.i. del c.t. 1° della P.T. 3.783.

RISULTANZE CATASTALI presso l'Ufficio del Territorio di Trieste

Catasto Fabbricati

sezione **O**, foglio **8**, particella **326/8 sub 4**, via Antonio Pollaiuolo n. 1/1, piano **1**, zona censuaria **1**, categoria **A/3**, classe **4**, vani **2,5**, superficie catastale totale mq. **51**, rendita catastale **€ 309,87**.

Trattasi di un alloggio sito al primo piano della casa al civ. 1/1 di via Antonio Pollaiuolo composto da un corridoio di ingresso, una cucina con un piccolo tinello, un bagno w.c., una stanza da letto e un poggiole.

Nel complesso lo stato conservativo può essere definito sufficiente, necessitando comunque il bene di interventi alle finiture e della revisione generale dell'impiantistica per essere portato in condizioni 'a nuovo'.

E' visibile una trasudazione delle tubazioni di mandata dell'acqua condominiale a causa della non coibentazione delle stesse.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, vi sono i relativi radiatori a termosifone con i contabilizzatori di calore.

Gli infissi interni, alla pari di quelli esterni, sono in legno in sufficiente stato conservativo. Anche i pavimenti sono risultati in sufficiente stato di conservazione a manutenzione (piastrelle a pavimento, a parete in cucina e bagno w.c., parquet nella camera), con finitura a parete e soffitti con pittura lavabile per interni color bianco. Il condominio è dotato di ascensore. Diligente conduzione condominiale.

Il LOTTO 1 viene posto in vendita **al prezzo base di Euro 50.000,00** 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 dal geom. Renzo Pecelli in data 18 aprile 2025 sulla base dei sopralluogo effettuato in data 03.03.2025 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:

- l'immobile risulta occupato da un terzo in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura. Il contratto, stipulato in data 23.09.1999 e registrato in data 29.09.1999 al n. 07480, serie 3T presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Trieste, a seguito di molteplici proroghe, presenta la prima scadenza utile al 30.09.2027. Il canone mensile di locazione corrisposto attualmente dall'inquilino è di Euro 469,34.
- 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 37.500,00 (75% del prezzo base d'asta)**.

LOTTO 2 – BOX AUTO (18.09.2025, ore 12.00)

RISULTANZE TAVOLARI presso l'Ufficio Tavolare di Trieste

P.T. 2076 c.t. 1° del C.C. di S.M.M. Superiore, unità condominiale costituita da box sito al pianoterra della casa civ. n. 1/1 di Via Grossich costruita sulla P.C.N. 252/2 in P.T.T. 2.027, marcato "F" in giallo. Piano al G.N. 6.816/66 con 111/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 2.027 unitamente a frutti, accessori e pertinenze dello stesso, nessuna esclusa ed alle quote proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni.

RISULTANZE CATASTALI presso l'Ufficio del Territorio di Trieste

Catasto Fabbricati

sezione **R**, foglio **2**, particella **252/2** sub **4**, via Antonio Grossich n. 1/1, piano **T**, zona censuaria **1**, categoria **A/6**, classe **3**, superficie catastale totale mq. **10**, rendita catastale **€ 55,78**.

Il bene in esame è costituito dal box di piccola pezzatura dislocato al pianoterra in un fabbricato edificato nella corte postica del Condominio di via Antonio Grossich n. 1/1 nel Comune di Trieste. La situazione interna si è presentata fortemente ammalorata, con distacchi di intonaco ed uno stato generale di abbandono.

Il basculante manuale metallico è in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

Nonostante la realtà non versi in buone condizioni, essa costituisce un bene abbastanza appetibile per la zona ove i parcheggi scarseggiano. L'immobile risulta libero.

Il LOTTO 2 viene posto in vendita **al prezzo base di Euro 16.000,00** 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 dal geom. Renzo Pecelli in data 18 aprile 2025 sulla base dei sopralluogo effettuato in data 20.03.2025 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.

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 12.000,00 (75% del prezzo base d'asta)**.

Indicazioni valide per entrambi i lotti:

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 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 12.09.2025** o, in alternativa, con modalità telematica **entro e non oltre le ore 12.00 del 12.09.2025**.

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, 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 12.09.2025, presso lo Studio del professionista delegato alla vendita. Nella busta va inserito anche un assegno circolare non trasferibile con intestazione a "R.G.E. 69/2024 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. 69/2024 - TRIBUNALE DI TRIESTE" IBAN: IT 35 Z 05034 02200 000000007310 che dovrà risultare accreditato e visibile sul conto stesso al momento dell'apertura della gara. La ricevuta del bonifico 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 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 trova in regime di separazione o comunione dei beni. 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 l'offerta.

In caso invece di offerta telematica essa deve essere presentata accedendo e registrandosi al portale del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.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 69/2024 il cui IBAN è: IT 35 Z 05034 02200 000000007310;
- 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@giustiziacerit.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 esitato verrà immediatamente restituita la cauzione depositata. A coloro che non risulteranno aggiudicatari e che avranno partecipato telematicamente, la cauzione verrà restituita entro 5 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 1.000,00. Tale importo è valido per entrambi i lotti.

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 anche tramite portale delle vendite pubbliche. 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

