



DOTT. AUGUSTO PELOSI
NOTAIO

TRIBUNALE DI TRIESTE

Esecuzione immobiliare R.E. 71/2024

Avviso di vendita

Professionista Delegato: **avv. Augusto Pelosi - notaio**

Si rende noto che il **giorno 6 novembre 2025**, alle **ore 12,00** avanti al professionista delegato, presso il cui studio, in Trieste, via Mazzini n. 27, saranno eseguite tutte le attività di cui agli artt. 571 e seguenti c.p.c., ed avrà luogo la vendita senza incanto con le modalità della **vendita telematica sincrona mista** per il tramite del gestore astalegale.net dell'immobile pignorato di seguito descritto

Lotto unico:

appartamento sito al piano terzo del fabbricato in Muggia, alla via Dante Alighieri n. 21, composto da una stanza, bagno w.c., cucina e poggiolo, e precisamente:

Ufficio Tavolare di Trieste

In C.C. di Muggia

Partita Tavolare 8490

Corpo Tavolare primo: Ente indipendente costituito da vani siti al sottotetto della casa costruita sulla p.c.n. 3877 in Partita Tavolare 7628 di Muggia, subalterno "22" e colorato in giallo, nel piano archiviato in atti tavolari al G.N. 955/2009, cui sono congiunti

- **24/1.000 (ventiquattro millesimi) di parti indivise del corpo tavolare primo in Partita Tavolare 7628 di Muggia**, p.c.n. 3877 ente urbano.

Dati Catastali

Detto immobile risulta riportato nel Catasto dei Fabbricati con i seguenti dati:

Comune di: Muggia

Sezione Urbana C, Foglio 7,

Particella 3877, Subalterno 22, in Via Alighieri n. 21, piano 3, Categoria A/3, Classe 3, vani 2,5 (due virgola cinque), Superficie Catastale Totale metri quadrati 28 (ventotto), Rendita Catastale Euro 200,13 (duecento virgola tredici).

Il bene è posto in vendita al prezzo di **Euro 68.592,00 (sessantottomila cinquecentonovantadue virgola zero zero)**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia di data 7 aprile 2025 redatta dall'ingegner Bullo Carlotta, pubblicata sui siti www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e relativa app in versione IOS ed Android, cui si aggiunge la pubblicazione di un annuncio di vendita sul periodico free press digitale Newspaper Aste digitale della società Astalegale.net Spa e www.tribunaletrieste.it, incluso l'inserimento nella sezione Vetrina Permanente dei beni in vendita, nonché la pubblicazione di un annuncio di vendita sui portali immobiliari privati www.idealista.it, www.casa.it, www.bakeca.it e www.subito.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della

Giustizia sul sito internet: <https://vendite pubbliche.giustizia.it/pvp/>, a cui si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento.

Sul cespite in oggetto non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti e da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali o personali che ne diminuiscano il pieno godimento e la libera disponibilità, fatta unicamente eccezione per i seguenti aggravii:

- **Pres. 27 gennaio 2009 al G.N. 955**, con cui si trasporta dalla Partita Tavolare 7628, sub G.N. 13764/2008 intavolazione di diritto di ipoteca successivamente frazionata sub pres. 9 aprile 2009 al G.N. 4395, a favore della "Banca di Credito Cooperativo del Carso", con sede in Trieste, per Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero), di cui Euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero) di capitale, interessi, spese ed accessori;

- **Pres. 4 novembre 2024 al G.N. 12068**, annotazione di pignoramento immobiliare promosso da "Banca IFIS s.p.a.", con sede in Venezia Mestre per euro 65.206,85 (sessantacinquemiladuecentosei virgola ottantacinque), oltre interessi, spese ed occorrende.

Il fabbricato in Muggia, alla via Alighieri n. 21 e l'immobile in oggetto che di esso è parte, è stato edificato anteriormente al primo settembre millenovecentosessantasette (01/09/1967), ed è stato in seguito integralmente ristrutturato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Muggia:

- autorizzazione edilizia per intervento di risanamento conservativo, prot. n. 32456 - 98 di data 14 aprile 1999, pratica edilizia n. 98-376;

- autorizzazione edilizia di data 11 maggio 1999;

- variante di data 18 marzo 2004, prot. n. 4430-04;

- variante in corso d'opera di data 26 luglio 200, prot. n. 20931;

- variante di data 29 giugno 2005, prot. n. C.E. 12801-99;

- concessione edilizia di data 29 giugno 2005, prot. n. 15360;

- concessione edilizia di data 29 giugno 2006, prot. n. 3590, nonché in forza delle seguenti comunicazioni:

- d.i.a. di data 22 novembre 2008;

- d.i.a. di data 28 novembre 2008, con integrazione di data 17 aprile 2009;

- fine lavori di data 9 giugno 2009;

- d.i.a. di data 21 luglio 2009;

- Comunicazione di attività edilizia libera di data 16 giugno 2011.

Per il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stata richiesta la certificazione di abitabilità in data 9 giugno 2009, prot. n. 16248, con integrazione in data 5 agosto 2009, prot. n. 21343; per l'immobile stesso, invece, la richiesta è stata effettuata in data 7 dicembre 2009.

Non risulta, tuttavia, rilasciato alcun certificato di abitabilità.

Dall'esame dello stato in natura e dei progetti reperiti presso il Comune di Muggia, l'unità immobiliare non risulta pienamente conforme, in quanto nella planimetria catastale si riscontra l'indicazione del piano come "terzo piano", mentre in quella tavolare il piano è indicato come "sottotetto".

Si segnala che non risulta dalla documentazione rinvenuta alcun titolo edilizio che dia conto della trasformazione da sottotetto ad unità abitativa e nemmeno le piccole variazioni alla distribuzione degli spazi interni e nella configurazione del poggolo e della porta finestra, per le quali si rinvia alla relazione peritale. Potrebbe, pertanto, risultare necessario, ai fini della successiva regolare commerciabilità dell'immobile, approfondire tali questioni e procedere alle operazioni necessarie per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico edilizio, anche ai sensi dell'art. 40 l. 1985/47, come integrato e modificato dall'art. 46 del d.p.r. 380/2001, purché, ove necessaria, sia presentata domanda di sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'attestato di prestazione energetica è in corso di rilascio. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. saranno ritenute valide offerte anche inferiori, purché pari ad almeno il 75% (settantacinque per cento) 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

- sarà effettuata a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo, pertanto, ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- 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 cancellate a cura e spese della procedura.

L'immobile risulta essere attualmente locato (il relativo contratto di locazione è stato registrato a Trieste il 22 maggio 2023 al n. 003245 serie 3T), con scadenza contrattuale al 31 maggio 2027.

L'offerta di acquisto può essere presentata alternativamente

- **su supporto analogico** mediante deposito presso lo studio del professionista delegato **entro le ore 12,00 (dodici virgola zero zero) del giorno 31 ottobre 2025** oppure
- **con modalità telematica entro le ore 12,00 (dodici virgola zero zero) del medesimo giorno** attraverso il gestore della vendita, al quale dovrà pervenire la domanda con contestuale versamento dell'ammontare della cauzione sul conto dedicato.

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 euro 16,00 (sedici virgola zero zero), 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 al professionista delegato o, in alternativa, ricevuta del bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (**IBAN: IT 57R 02008 36460 000107304697**) per un importo pari al 10% (dieci per cento) 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; nonché, nel caso in cui sia coniugato, se si trova in regime di separazione o comunione dei beni. Nel caso in cui offerente sia una società, alla domanda deve essere allegata una visura camerale dalla quale risulti il potere di rappresentanza del soggetto che 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 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 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 (dodici virgola zero zero) del giorno ante-

cedente la vendita.

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% (settantacinque per cento) 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 all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia 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'indi-

rizzo 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 per oneri fiscali, andrà versato **entro 90 (novanta) 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 euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

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.giu-stizia.it/pvp/>, sui siti www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e relativa app in versione IOS ed Android, cui si aggiunge la pubblicazione di un annuncio di vendita sul periodico free press digitale Newspaper Aste digitale della società Astalegale.net Spa e www.tribunale.trieste.it, nonché l'inserimento nella sezione Vetrina Permanente dei beni in vendita, e la pubblicazione di un annuncio di vendita sui portali immobiliari privati www.idealista.it, www.casa.it, www.bakeca.it e www.subito.it.

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.

Trieste, 3 settembre 2025

Il professionista delegato
(avv. Augusto Pelosi - notaio)