

avv. Ileana Dagostini
largo don Bonifacio n. 1
34125 Trieste
tel. 040.9570813
mob. 370.3344418
email: idagostini@avvdagostini.it

TRIBUNALE DI TRIESTE
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 79/2024
SECONDO AVVISO DI VENDITA A PREZZO RIBASSATO
PROFESSIONISTA DELEGATO AVV. ILEANA DAGOSTINI

Professionista delegato e custode: avv. Ileana Dagostini, con studio in Trieste, largo don Bonifacio n. 1, tel. 040.9570813, mob. 370 3344418, email idagostini@avvdagostini.it.

Si rende noto che **il giorno 5 dicembre 2025 alle ore 15.00** avanti al professionista delegato presso lo studio del quale saranno eseguite tutte le attività previste dagli artt. 571 e ss. cpc avrà luogo la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, anche per il tramite del gestore Astalegale.net spa sulla piattaforma di vendita telematica <https://www.spazioaste.it/>, dell'immobile costituente lotto unico qui di seguito descritto.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E PREZZO DI VENDITA

"Lastrico solare costituente il tetto piano dello stabile condominiale sito in Trieste, via Pietro Mascagni n. 7, il tutto per una superficie complessiva di mq. 233,00".

Lo stabile non è munito di ascensore.

Situazione tavolare risultante dall'Ufficio Tavolare Regionale di Trieste: P.T. 3484 del c.c. di Santa Maria Maddalena Inferiore, c.t. 1°, ente indipendente costituito dal lastrico solare (tetto piano) della casa anagr. n. 1532 di S.M.M. Inferiore costruita sulla P.T. 3451 di S.M.M. Inferiore, orlato in blu e marcato "P", piano al G.N. 5103/1956, con 182/1.000 p.i. della P.T. 3451 di S.M.M. Inferiore.

Situazione catastale risultante dall'Agenzia del Territorio di Trieste – Nuovo Catasto Edilizio Urbano: Comune di Trieste, sezione urbana Q, foglio 20, particella 2742/4, subalterno 23, categoria F/5, consistenza 233 mq., ubicazione via Pietro Mascagni n. 7, piano 4.

Vi è concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali.

Il bene viene posto in vendita **al prezzo base di € 12.000,00** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 6.6.2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia del geom. Mitja Rapotec dd. 17.1.2025, pubblicata sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché sui portali di Astalegale.net spa www.astalegale.net e di Aste Giudiziarie Inlinea spa www.astegiudiziarie.it (oltre a loro periodici digitali e ricollegabili portali immobiliari e piattaforme social), alla quale perizia si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento.

Si precisa che, ai sensi del novellato art. 571 cpc, **l'offerta minima per la partecipazione all'asta non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta sopra indicato e quindi pari a almeno € 9.000,00**, salva in quest'ultimo caso la facoltà di non dar corso alla vendita in forza di quanto previsto dall'art. 572 cpc.

AVVERTIMENTI

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere gli opportuni accertamenti, incluse le visure ipotecarie e catastali.

Gli offerenti sono altresì invitati prima di presentare l'offerta a consultare la perizia, alla quale si fa rinvio per la descrizione dello stato di fatto e di diritto dei beni e per ciò che concerne eventuali vincoli, oneri, pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, comprese irregolarità edilizie e in genere la situazione edilizia e urbanistica.

La vendita è a corpo e non a misura e eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; ne consegue che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, a 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 a alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

In caso di violazioni della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28.2.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22.1.2008 n. 37 e del D.Lgs n. 19.8.2005 n. 192 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE, DI PARTECIPAZIONE E DI GARA

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico (cioè, in busta chiusa cartacea) mediante deposito presso lo studio del professionista delegato entro le ore 12.00 del 2.12.2025 o, in alternativa, con modalità telematica entro le ore 12.00 del 2.12.2025.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta su supporto analogico (= cartaceo) partecipano alle operazioni di vendita comparando innanzi al professionista delegato, mentre gli offerenti che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano collegandosi al portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, il quale almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con indicazione delle credenziali per l'accesso in modo da poter permettere all'offerente telematico di partecipare seguendo le indicazioni ivi riportate.

In caso di offerta di acquisto su supporto analogico (cioè, in busta chiusa cartacea), l'offerta di acquisto 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 del termine di pagamento (massimo 90 giorni) e di quant'altro in seguito specificamente indicato, tassativamente in busta chiusa.

Nella busta va inserito anche un assegno circolare non trasferibile intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 79/2024 TRIBUNALE TRIESTE" o, in alternativa, ricevuta del bonifico bancario sul conto corrente intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 79/2024 TRIBUNALE TRIESTE", presso agenzia di appoggio di UniCredit s.p.a. IBAN IT80H0200802242000107329379, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. In caso di bonifico, inoltre, 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; il mancato accredito del bonifico sul conto indicato determina la nullità dell'offerta e la conseguente esclusione dalla gara.

Non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

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 e, in caso di versamento della cauzione a mezzo bonifico, i dati di intestazione del c/c e IBAN per l'eventuale restituzione in caso di mancata aggiudicazione; nella ricorrenza dei presupposti di legge deve altresì indicare se intende avvalersi dell'agevolazione fiscale "prima casa" e/o della tassazione del trasferimento degli immobili sulla base del loro valore catastale "prezzo valore").

Se l'offerente è coniugato o unito civilmente dovrà essere dichiarato e comprovato anche il regime patrimoniale vigente tra i coniugi o tra i conviventi legati con unione civile e se l'acquisto viene effettuato in regime di comunione legale tra i coniugi o tra i conviventi uniti civilmente, nell'offerta dovranno essere indicati anche cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del coniuge che diverrà cointestatario del bene; nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge o il convivente non partecipante all'atto, per tramite del partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cc. (recante espressa esclusione dalla comunione) mediante scrittura privata con firma del coniuge autenticata da notaio, successivamente e in caso di aggiudicazione. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è interdetto, inabilitato o è sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Nel caso di offerente società, alla domanda deve essere allegata una visura aggiornata del Registro delle Imprese, ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al Registro delle Imprese), da cui risultino la effettiva vigenza dell'ente, i poteri ovvero la procura notarile o l'atto di nomina per estratto autentico notarile che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita, oltre a fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo.

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 dei cespiti 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: verrà quindi indicato 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 di modalità telematica, l'offerta di acquisto deve essere presentata accedendo e registrandosi al portale del gestore delle vendite telematiche indicato nell'avviso di vendita (<https://www.spazioaste.it/>), ove l'interessato selezionerà l'esperimento di vendita di interesse e accederà al modulo *web* per la presentazione dell'offerta tramite il relativo *link*. Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, in seguito specificamente 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:

- 1) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) la descrizione del bene;
- 6) l'indicazione del referente della procedura;
- 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- 8) 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;
- 9) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 79/2024 TRIBUNALE TRIESTE", presso UniCredit s.p.a. IBAN IT80H0200802242000107329379;
- 10) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente p.to 10);
- 12) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- 13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- 14) la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale e se l'offerente è una società la visura aggiornata del Registro delle Imprese, ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al Registro delle Imprese), da cui risultino la effettiva vigenza dell'ente, i poteri ovvero la procura notarile o l'atto di nomina per estratto autentico notarile che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita, oltre a fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo.

L'offerta, infine, deve 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 offertaipvp.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.

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 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 le 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 della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita, 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.

L'offerta d'acquisto è per legge irrevocabile.

Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dare luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente.

La persona indicata nell'offerta come intestatario del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche all'unico offerente non presente.

In caso di mancata partecipazione o adesione alla gara, l'offerta resta comunque valida; in tal caso l'aggiudicazione avviene a favore di colui che abbia presentato l'offerta più alta, ovvero, in caso di pluralità di offerte del medesimo importo, in favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo.

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 a € 1.000,00.

Dopo il termine della gara, agli offerenti che non si saranno resi aggiudicatari verrà restituita la cauzione depositata mediante restituzione dell'assegno circolare inserito nella busta contenente l'offerta d'acquisto, oppure tramite bonifico bancario al netto della commissione bancaria.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del prezzo di aggiudicazione, detratto l'acconto versato a titolo di cauzione, unitamente agli oneri fiscali, alle spese vive connesse all'intavolazione e all'accatastamento del diritto di proprietà, nonché al compenso dovuto al professionista delegato per tali attività (gravanti sull'aggiudicatario ex D.M. 15.10.2015 n. 227); il tutto andrà versato entro e non oltre il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione a mezzo assegno circolare o bonifico sul conto corrente intestato alla procedura.

La vendita di cui alla presente procedura è soggetta a imposta di registro nella misura ordinaria salva l'applicazione di eventuali agevolazioni.

Gli oneri fiscali e le spese vengono complessivamente stimati in via approssimativa e salvo conguaglio nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione o in altra inferiore in caso di eventuali agevolazioni di legge.

INFORMAZIONI VARIE ANCHE PER VISITE

Si precisa che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi per mediazioni di alcun genere a terzi e che il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria; trattandosi di vendita pubblica, gli interessati non hanno alcuna necessità di avvalersi di attività di intermediazione posta in essere da parte di agenzie immobiliari private, che quindi nulla potranno pretendere ad alcun titolo dalla presente procedura, né dal sottoscritto professionista delegato.

Per quanto concerne le modalità di prenotazione delle visite, gli interessati a visitare l'immobile oggetto della presente procedura dovranno farne richiesta almeno 15 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte cartacee. Eventuali richieste pervenute 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, sul portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sui siti internet www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.

Per maggiori informazioni, si prega di contattare il professionista delegato e custode giudiziario avv. Ileana Dagostini ai seguenti recapiti: tel. 040 9570813, mob. 370 3344418, email idadostini@avvdagostini.it.

Trieste, 8 ottobre 2025

Il professionista delegato

avv. Ileana Dagostini