

Avviso di Vendita a prezzo ulteriormente ridotto

Si rende noto che **il giorno 12 novembre 2025 alle ore 12.00** avanti al liquidatore avrà luogo la vendita senza incanto in modalità telematica sincrona mista tramite il Gestore Aste Giudiziarie in Linea Spa dell'immobile di pertinenza della procedura in epigrafe di seguito descritto:

Lotto Unico

Alloggio in villino bifamiliare con box auto, posto macchina scoperto e con giardino di proprietà esclusiva, sito ai civv. n. 39 e 41 di Via Romagna a Trieste. Il piano terra è composto da 2 cantine, vano lavanderia, doccia-wc e due ripostigli con disimpegni. Il primo piano è composto da atrio di ingresso, disimpegno con scale, cucina abitabile, bagno-w.c., soggiorno/saletta da pranzo e vano caldaia. Il secondo piano è composto da 4 stanze, 2 bagni-wc nonché due poggiali e da una veranda parzialmente costruita sopra l'ingresso. Superficie catastale totale unità abitativa mq. 306.

Prezzo base: € 607.000,00

Prezzo base ulteriormente ridotto: € 390.000,00

Offerta minima: € 300.000,00

Risultanze tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste:

P.T. 8463 del C.C. di Scorcola, c.t. 1°, ente indipendente costituito da **posto auto** sito al piano terra della casa civ. n. 41 di via Romagna, costruita sulla p.c.n. 1517 in P.T. 874 subalterno "10" in rosso con 49/1000 p.i. di permanente comproprietà condominiale del c.t. 1° in P.T. 874 con piano al G.N. 7706/2007.

P.T. 7291 del C.C. di Scorcola, c.t. 1°, ente indipendente costituito da **alloggio** sito al 1° piano della casa civ. n. 41 di via Romagna, costruita sulla p.c.n. 1517 in P.T. 874 di Scorcola, subalterno "5" in velo grigio con 385,59/1000 p.i. di permanente comproprietà condominiale del c.t. 1° in P.T. 874 di Scorcola con piano al G.N. 13307/99.

P.T. 873 del C.C. di Scorcola, c.t. 1°, p.c.n. 1518 – **Ente urbano** civ. n. 39 di via Romagna, an. 660 di Scorcola, piano al G.N. 3308/95.

Risultanze catastali presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Trieste, Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, Comune di Trieste, Catasto Fabbricati, l'immobile risulta così censito:

Unità immobiliare – Comune di Trieste – Provincia di Trieste – Sez. Urb. S – Foglio: 6, **Particella: 1518 – Sub: 2** – Zona Censuaria: 2 – Categoria: C/6 – Classe: 2 – Consistenza: 18 mq. – Rendita: € 85,53 – indirizzo: via di Romagna, n. 39, piano T.

Unità immobiliare – Comune di Trieste – Provincia di Trieste – Sez. Urb. S – Foglio: 6, **Particella: 1517 – Sub: 5** – Zona Censuaria: 2 – Categoria: A/7 – Classe: 3 – Consistenza: 13,5 vani – Rendita: € 2.684,28 – indirizzo: via di Romagna, n. 39, piano T, 1, 2 (gr.part. 1518 sub 1).

Unità immobiliare – Comune di Trieste – Provincia di Trieste – Sez. Urb. S – Foglio: 6, **Particella: 1517 – Sub: 10** – Zona Censuaria: 2 – Categoria: C/6 – Classe: 2 – Consistenza: 20 mq. – Rendita: € 95,03 – indirizzo: via di Romagna, n. 41, piano T.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (come descritto nella

perizia redatta dal dott. Giancarlo Vellani dd. 12/04/2024 – 20/09/2024 alla quale si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento).

Termine per la presentazione delle offerte: **10 novembre 2025 ore 12.00**

Rilanci minimi: € 5.000,00 – Saldo prezzo: 90 gg. dall'aggiudicazione.

Il presente avviso, nella sua versione integrale con i relativi allegati, è pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sito Internet <https://venditepubbliche.giustizia.it>, e sui siti internet: www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net e sul "NewspaperAste"

Nel caso di offerte inferiori al prezzo base resta la facoltà di non dar corso alla vendita in forza di quanto previsto dall'art. 572 c.p.c..

Le domande di partecipazione e le offerte possono essere presentate sia con modalità tradizionale (mediante deposito in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato) sia con modalità telematiche venendo applicata alla presente vendita la forma della vendita telematica sincrona con modalità mista, tipologia di vendita introdotta dal D.M. 26/02/2015 n. 32. In caso di offerta di acquisto in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato essa deve essere presentata in carta resa legale debitamente sottoscritta con l'indicazione delle proprie generalità allegando fotocopia del documento d'identità, il proprio codice fiscale, la residenza o il domicilio eletto, un recapito telefonico. Dovranno inoltre essere indicati gli estremi della procedura R.G. 4452/2021 e del bene, il prezzo offerto, il regime patrimoniale in caso di coniugio ed eventualmente la richiesta di agevolazioni fiscali. Nella busta va inserito anche un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura R.G. 4452/2021 o, in alternativa, ricevuta del bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura

IBAN: IT05K0548402201000001001039

per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Dette somme ai non aggiudicatari verranno restituite immediatamente. Nel caso di offerente società alla domanda deve essere allegata una visura camerale dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la domanda. 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 telematica essa deve essere presentata accedendo al portale del gestore delle vendite telematiche ove l'interessato selezionerà l'esperimento di vendita di interesse ed accederà al modulo web per la presentazione dell'offerta telematica tramite il relativo link fornito dal Portale delle Vendite telematiche del Ministero della Giustizia all'atto della trasmissione dei dati del lotto relativo all'esperimento di vendita di cui il Gestore delle vendite è incaricato.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) I dati identificativi dell'offerente con l'espressa indicazione del codice fiscale o della P.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 e il termine per il relativo pagamento;
- i) L'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;
- j) La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) La somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j) dovrà essere versata sul c/c intestato alla procedura di cui si fornisce l'IBAN: **IT05K0548402201000001001039**
- l) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- m) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

L'offerente deve inviare l'offerta criptata e i documenti ad essa 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 PEC certificata del Ministero della Giustizia. 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. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il predetto termine, invierà alla casella le credenziali per l’accesso al proprio portale.

Non è ammessa la formulazione di offerte per conto 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 attività, **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 rilanci non inferiori ad € 5.000,00.

E’ ammessa la partecipazione alla gara anche per mezzo di un mandatario purchè munito di procura speciale autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale.

Solo ad avvenuto pagamento del saldo prezzo potrà essere dato corso alla predisposizione dell’Atto pubblico Notarile di trasferimento della proprietà redatto da Notaio nominato dagli organi della procedura. L’acquirente si farà carico dei relativi compensi del professionista, delle imposte dovute sulla vendita nonché della trascrizione dell’Atto di Trasferimento. Rimarranno a carico della procedura le spese relative alla cancellazione delle formalità, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e le imposte di proprietà sino alla data della vendita dell’immobile.

Si precisa inoltre quanto segue:

- La vendita avviene nello stato di fatto in cui il bene 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; la vendita è a corpo e non a misura; le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- La vendita forzata non è 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 del bene;
- L’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- L’alloggio è privo dell’attestazione di prestazione energetica dell’edificio.

Si precisa infine che la richiesta per la visita del bene in vendita dovrà essere presentata tramite il portale delle vendite pubbliche a norma dell’art. 560 c.p.c..

Per maggiori informazioni e visite ci si può rivolgere al **Liquidatore dott. Tullio Maestro, via Donata n. 1, Trieste, tel.: 040/634659 631852, e-mail: tmaestr@tin.it.**

IL LIQUIDATORE
Dott. Tullio Maestro

Trieste 23 settembre 2025