

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TRIESTE
Sezione Civile – Volontaria Giurisdizione

R.G. 853/2022

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Liquidatore: Luca Camerini dottore commercialista con studio in Trieste via Crispi 4, tel. 040/630232 fax 040-631090; mail: studio@lucacamerini.it PEC: camerini@odcects.legalmail.it.

Si rende noto che il giorno **Mercoledì 28 gennaio 2026 alle ore 15,00** avanti al liquidatore dott. Luca Camerini, presso il cui studio on Trieste via F. Crispi 4 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 **Astegiudiziarielinea SpA sulla piattaforma vendita telematica www.astetelematiche.it** degli immobili di seguito descritti:

LOTTO UNICO**Stato tavolare****P.T. 2787 del C.C. di Rozzol Terr.****Foglio A (Prima parte)**

Ente indipendente costituito dall'alloggio sito al primo piano della casa civ. n. 18 di v. del Ghirlandaio costruita sulla P.T. 2433 di Rozzol Terr. composto di due stanze e poggio, cameretta, cucina, bagno con wc e disobllo, orlato in verde e marcato "B", nonché ripostiglio al sottotetto, pure in verde e marcato "B".

Piano al G.N. 4021/58

Foglio A (Seconda parte)

Pres. 30.09.1958 G.N. 4021: si annota che con la proprietà di questo ente è inscindibilmente congiunta la comproprietà di 175/10.000 p.i. della P.T. 2433 di Rozzol Terr.

Proprietà 1/1 richiedente l'ammissione alla procedura di liquidazione RG 853/2022

Situazione Catastale

Dati identificativi: Comune di TRIESTE (L424) (TS): Sez. Urb. O Foglio 7 Particella 11/3 Subalterno 2; classamento: rendita: Euro 557,77; zona censuaria 1, categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani Indirizzo: VIA DEL GHIRLANDAIO n. 18 Piano 1 – 8; dati di superficie: Totale: 62 m2 Totale escluse aree scoperte: 58 m2

Descrizione dell'immobile

L'immobile consiste in un alloggio ubicato al primo piano, con soffitta al piano sottotetto, dell'edificio sito al civ. n. 18 di via del Ghirlandaio a Trieste; presenta un assetto distributivo semplice e si compone di due stanze, una cucina, un bagno wc, un ripostiglio ed un atrio d'ingresso /disimpegno. Il poggio è prospiciente la via del Ghirlandaio ed è accessibile dalla stanza adibita a camera da letto, adiacente alla cucina. L'unità immobiliare risulta essere asservita di impianto elettrico, idrico sanitario, gas e di riscaldamento centralizzato con unità terminali. Nel complesso, lo stato di manutenzione e di conservazione interno dell'alloggio è da ritenersi in prevalenza variabile dal discreto al sufficiente, ma con alcune eccezioni. L'immobile alla data di redazione del presente avviso risulta occupato dai proprietari.

A seguito degli accertamenti effettuati presso il Comune di Trieste, stante la documentazione risultata disponibile, non sono emerse istanze di condono ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e successive modifiche.

Dalla ricognizione dei vincoli operata dal Piano Regolatore e dalle risultanze tavolari non è emersa l'esistenza di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42 dd. 22.01.2004 (beni culturali e paesaggistici, già L. 1089/39 e D. Lgs. 490/1999) e successive modificazioni ed integrazioni.

A seguito di specifica richiesta, l'Amministrazione Aesse Gestioni Immobiliari S.n.c., con sede in Trieste, in data 18.09.2024, ha comunicato che l'importo annuo delle spese esercizio 2024/2025 è pari a € 1.713,03. Per quanto attiene alle spese insolute, dalla documentazione contabile pervenuta si desume un debito avente un importo pari a € 475,97

Ai sensi del D. Lgs. n.192/2005 e ss. l'immobile deve essere dotato dell'attestato di prestazione energetica. Non essendo risultato reperibile, si stima un costo per la sua redazione pari a Euro 250,00. Il bene viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (così come risulta dalle perizie di stima redatte dal CT ing. Carlotta Bullo di data 19-09-2024 e alle quali si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento) anche con riferimento al DM 22-01-2008 n.37 e fermo il disposto dell'art. 2922 CC **al prezzo base di Euro 83.000,00 (ottantatremila/00)**. Il valore determinato dal perito stimatore tiene già conto dei costi che bisognerà sostenere per le opportune regolarizzazioni. In caso di più offerte si procederà seduta stante alla gara tra gli offerenti partendo dall'offerta più alta, con rilanci non inferiori ad **Euro 2.000,00 (duemila/00)**. Si precisa inoltre che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. Ai sensi dell'art 571 c.p.c saranno ritenute valide offerte anche inferiori, purché pari ad almeno il 75% del prezzo base e quindi (arrotondati) **Euro 62.250,00 (sessantaduemiladuecentocinquanta/00)**, salvo in quest'ultimo caso la facoltà di non dare corso alla vendita in presenza di domande di assegnazione (art 572 c.p.c). Il termine per il versamento del **saldo prezzo è di 60 (sessanta) giorni** dall'aggiudicazione. La vendita è a corpo e non a misura e 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; 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 cancellati a cura e spese della procedura. Si rammenta che 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'eventuale liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del liquidatore. L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del professionista delegato **entro le ore 12.00 del giorno venerdì 23-01-2026 o, in alternativa, con modalità telematica sempre entro le ore 12.00 del giorno venerdì 23-01-2026**. 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 € 16,00, 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: IT58 0030 6902 2331 0000 0590 065** Banca Intesa San Paolo Trieste Piazza della Repubblica) per un importo pari al 10% 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; 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 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. **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 del giorno venerdì 23-01-2026**. 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 sulle seguenti coordinate bancarie:
Beneficiario: Tribunale Civile di Trieste – RG 853/2022
Banca: Intesa San Paolo Trieste Piazza della Repubblica
IBAN: IT58 Q030 6902 2331 0000 0590 065
- 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'indirizzo 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 60 giorni dall'aggiudicazione termine entro il quale verrà perfezionata la vendita presso lo studio notarile individuato dalla procedura. 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 2.000,00. 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. 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. Il presente avviso è inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet: <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/> nonché pubblicato sul sito, **www.astegiudiziarie.it** e Newspaper Aste e un suo estratto sul quotidiano "Il Piccolo".

Frieste, 23-11-2025

Il liquidatore

(dott. Luca Camerini)

