

**ESECUZIONE IMOBILIARE R.E. 63/2024
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Professionista Delegato: 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 **giovedì 22 maggio 2025 alle ore 16,00** avanti al professionista delegato dott. Luca Camerini, 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 con le modalità della vendita telematica sincrona mista per il tramite del **gestore Astalegale.net S.p.A sulla piattaforma vendita telematica www.spazioaste.it** degli immobili pignorati di seguito descritti:

LOTTO UNICO**Partita Tavolare 49701 del C.C. di Trieste**

Consistenza:

Corpo Tavolare 1°

Unità condominiale costituita dall'alloggio sito al quarto piano della casa civ. 34 di via dell'Istria, costruita sulla p.c.n. 4180/8 in P.T. 49664 marcato "Q" in grigio nel piano sub G.N. 2080/80 con le congiunte 60,77/1000 p.i. della P.T. 49664 di Trieste.

Proprietà:

Pres. 15/07/2010 G.N. 9924

(XXXX)) con ½ p.i. e (XXXX) con ½ p.i. In regime di separazione dei beni

Situazione Catastale

Comune di Trieste (L424) - Sezione V foglio 30 particella 4180/8- sub 15- Z.C. 1 – Cat. A/4- cl. 3 – consistenza vani 3,5 vani – Superficie 63 m² - Totale escluse aree scoperte: 63 m² Rendita Catastale Euro 334,41 - Indirizzo via dell'Istria n. 34 Piano 4.

Non si rilevano situazioni di discordanze tavolari-catastali pregiudizievoli alla procedura.

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è costituito dall'alloggio sito al quarto piano dell'edificio civico 34 di via dell'Istria a Trieste.

L'edificio è ubicato in zona semicentrale e precisamente nel rione di San Giacomo nelle vicinanze della piazza (campo).

L'edificio è privo di impianto di ascensore.

L'immobile oggetto del presente procedimento espropriativo è costituito da un alloggio residenziale sito al quarto piano dell'edificio ed è composto da ingresso, due stanze, cucina abitabile con poggiole e servizio igienico finestrato.

Non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici.

Si rende evidente che alla data del sopralluogo sono state rilevate delle difformità tra lo stato in natura ed i documenti depositati presso gli uffici competenti del Comune di Trieste e dell'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali – come dettagliatamente indicato nella perizia di stima.

La costruzione dell'edificio è stata approvata con Decreto del Podestà di Trieste di data 11/01/1930 n. 12175/30. Il certificato di abitabilità dell'edificio è stato rilasciato con atto prot. corr. n. 514/7 - 1929 dd. 10/11/1930 conservato in Ufficio Tecnico prot. corr. n. 595/192. L'immobile è ubicato in

zona "B0 – Centro Urbano di Pregio Ambientale" del Nuovo P.R.G.C. approvato con D.C. n. 48 dd. 21.12.2015.

L'edificio non risulta gravato da vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004.

Al momento del sopralluogo eseguito in data 23/10/2024 si sono riscontrate delle difformità tra lo stato in natura e la planimetria del progetto di costruzione desunta dagli archivi comunali così come indicato nella perizia di stima del Geom. Michele Zucca.

Non sussistono emessi provvedimenti sanzionatori ex Legge 47/85.

L'unità immobiliare fa parte di un Condominio rappresentato dall'amministratore pro tempore dott. Alessio Cecchini con sede a Trieste in via XXX Ottobre n. 4.

L'amministrazione in data 29/10/2024 ha dato seguito e risposta ai seguenti quesiti posti dallo scrivente:

- a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: € 497,12;
- b) eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili: nessuna;
- c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data del 11/07/2024: € 1.290,96.

Non è stata fornita al CTU Geom. Zucca la copia dell'Attesto di Prestazione Energetica. Il costo per le relative prestazioni tecnico professionali è stimato prudenzialmente in € 400,00.

Non risultano in essere contratti di locazione e alla data del sopralluogo effettuata dal geom. Zucca l'immobile risultava occupato dalla proprietaria.

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 geom. Michele Zucca di data 11-11-2024 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 42.100,00 (quarantaduemilacento/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 esonererà 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 31.575,00 (trentunomilacinquecentosettantacinque/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 90 (novanta) 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 custode giudiziario. 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 martedì 20-05-2025 o, in alternativa, con modalità telematica sempre entro le ore 12.00 del giorno martedì 20-05-2025**. 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 comparendo 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: IT 41 U030 6902 2331 0000 0590 077** 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 martedì 20-05-2025**. 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 – RGE 63/2024
Banca: Intesa San Paolo Trieste Piazza della Repubblica
IBAN: **IT 41 U030 6902 2331 0000 0590 077**
- 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 90 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 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.astalegale.net**, **www.astegiudiziarie.it** e Newspaper Aste e un suo estratto sul quotidiano "Il Piccolo".

Trieste, 25-03-2025

Il professionista delegato
(dott. Luca Camerini)