

TRIBUNALE DI TRIESTE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 5/2024



II AVVISO DI VENDITA



Professionista Delegato: Avv. Ludovica Bottino, con studio in Trieste, Via San Nicolò n. 4, tel. 040 637094, email bottino@sbplegal.it.

Si rende noto che il giorno **28 marzo 2025, alle ore 12.00** avanti all'Avv. Ludovica Bottino, professionista delegato, 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 modalità **telematica sincrona mista**, tramite il Gestore "Astalegale.net" sulla piattaforma di vendita telematica "Spazio Aste" (<https://www.spazioaste.it/>) del bene immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Ufficio sito al primo piano della casa civ. n. 7065 (edificio B) di Passeggio Sant'Andrea / civ. n. 8/1 via Fiamme Gialle.

Dati tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste:

Partita Tavolare 87858 del C.C. di Trieste, corpo tavolare 1°, ufficio sito al primo piano della casa civ. n. 7065 (Edificio B) di Passeggio Sant'Andrea, costruito sulla p.c.n. 6020/6 in P.T. 2231 marcato "20" in arancio, nel piano in atti tavolari sub G.N. 473/2015, con le congiunte 19/10.000 p.i. del c.t.1 della P.T. 2231 s.c.c., nonché 59/9986 p.i. in c.t.1 P.T. 87851, 59/1196 p.i. c.t. 1 P.T. 87853, 59/5718 p.i. c.t.1 P.T. 87855 e P.T. 87994 s.c.c. (G.N. 5743/15).

Dati catastali presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trieste-Territorio: **Catasto dei Fabbricati:**

Comune di Trieste, sezione V, foglio 27, particella 6020/6, **sub. 20**, Via delle Fiamme Gialle n. 8/1, piano 1, categoria **A/10**, classe 2, vani 2,5, superficie catastale totale 41 mq., rendita catastale € 1.142,99.

Il bene viene posto in vendita al **prezzo base di € 72.750,00** nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente 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, come descritto nella perizia dd. 05.05.2024 redatta dall'ing. Roberto Marzi e pubblicata nel "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.entetribunali.it e sul "Newspaper Aste" (<https://www.astalegale.net/Pages/Newspaper>), perizia che deve essere consultata dall'offerente prima di presentare l'offerta e 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 ed in genere la situazione edilizia e urbanistica.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. saranno ritenute valide offerte anche inferiori, purché pari ad almeno il 75% del prezzo base

sopra indicato (**quindi pari ad almeno € 54.562,50**) salva in quest'ultimo caso la facoltà di non dar corso alla vendita in forza di quanto previsto dall'art. 572 c.p.c.

In base alle risultanze della perizia di cui sopra, con riferimento all'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto presso il Comune è stato possibile reperire i seguenti titoli abilitativi:

“Concessione Edilizia prot. Corr. 11/129 – 16/2007 dd. 09.01.2008,

permesso di costruire: prot. corr. 11/129-98/2007 dd. 27.03.2014,

SCIA di variante 11/129-105/2007 dd. 20.05.2015.

Presso gli uffici comunali non è stata reperita la Segnalazione Certificata di Agibilità dell'ente in questione.

L'immobile non ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico di cui alla l. 42/2004.

Non sono presenti abusi edilizi condonati né da condonare.

Non risultano emessi provvedimenti sanzionatori ai sensi della legge 47/1985” (Vedi pag. 4 della perizia di stima a firma dell'ing. Roberto Marzi dd. 05.05.2024).

Si conferma la corrispondenza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali in ordine all'identificativo dell'immobile.

L'unità immobiliare in oggetto non è dotato di A.P.E.

Non è stata fornita dal debitore né è stato possibile reperire alcuna documentazione inerente gli impianti presenti nell'alloggio (conformità, rispondenza o altro).

Risultano arretrati condominiali relativi ad annualità precedenti; le spese fisse della gestione ordinaria condominiale ammontano a circa € 1.000,00-1.100,00/anno.

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

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

La vendita forzata 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.

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.

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.

Le offerte d'acquisto devono essere presentate **entro e non oltre le ore 12.00 del 27//03/2025** su supporto analogico (in forma cartacea) mediante deposito presso lo studio del professionista delegato o, in alternativa, con modalità telematica.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al professionista delegato; gli offerenti che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni collegandosi al portale del gestore indicato; 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 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 (in busta chiusa cartacea) essa deve essere presentata in carta resa legale con applicazione di una marca da bollo di € 16,00, debitamente sottoscritta (firmata) dall'offerente con l'indicazione della procedura, del bene, del prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base di vendita) e il termine per il relativo pagamento (massimo 90 giorni) e di quant'altro in seguito specificatamente indicato, tassativamente in busta chiusa. Nella busta va inserito anche un **assegno circolare** non trasferibile intestato a **"ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RGE 5/2024 TRIBUNALE DI TRIESTE"** o, in alternativa, ricevuta del bonifico bancario sul conto corrente **IBAN** (banca di appoggio: *UniCredit S.p.A.*, filiale Trieste Carducci) **IT 03 V 02008 02242 000107142332** intestato a **"ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RGE 5/2024 TRIBUNALE DI TRIESTE"** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, bonifico bancario nella cui causale andrà specificato il numero di Lotto; 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.

Nell'offerta, l'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) 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" 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 c.c. (recante espressa esclusione dalla comunione) mediante scrittura privata con firma del coniuge autenticata da notaio, successivamente ed in caso di aggiudicazione. Se l'offerente è minorenne, 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.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (ad es. Società), dovrà essere allegata visura aggiornata (non oltre 30 giorni dal deposito) 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.

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 offerta d'acquisto presentata telematicamente, il presentatore deve accedere e registrarsi al portale del gestore delle vendite telematiche indicato nel presente 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 il termine di presentazione dell'offerta indicato nel presente avviso.

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 (massimo 90 giorni), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente **IT 03 V 02008 02242 000107142332** intestato a *“ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RGE 5/2024 TRIBUNALE DI TRIESTE”*;
- 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 (gli allegati sono i medesimi come sopra indicati per l'offerta cartacea) all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.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, che agisca in forza di **procura speciale autenticata da Notaio**: in particolare, quindi, se l'offerente non potrà essere personalmente presente alla gara, potrà delegare l'incombente esclusivamente a un avvocato, rilasciandogli procura redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata dal 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 dar 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 ad Euro 500,00**.

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.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del prezzo di aggiudicazione, dedotto l'acconto versato a titolo di cauzione, unitamente alle spese di vendita per oneri fiscali ed a quelle poste ai sensi dell'art. 2, comma 7 del D.M. n. 227/15 a carico dell'aggiudicatario, per compenso e spese del professionista delegato relative alla fase di trasferimento, intavolazione del diritto di proprietà e voltura catastale, **entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione a mezzo assegno circolare o bonifico** sul conto corrente intestato alla procedura.

Gli oneri tributari e la parte di compenso *ex art. 2*, comma 7 del D.M. n. 227/15 a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati tempestivamente dal professionista delegato e dovranno essere versati dall'aggiudicatario entro lo stesso termine previsto per il pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione, con l'avvertimento che l'importo corrisposto con il saldo prezzo di aggiudicazione verrà imputato principalmente a copertura delle imposte di trasferimento e del compenso dovuto al professionista e quindi, per la restante parte, al saldo del prezzo di aggiudicazione.

VISITE PRESSO L'IMMOBILE

Per quanto concerne le modalità di prenotazione delle visite, gli interessati a visitare l'immobile oggetto della presente procedura dovranno farne richiesta anche per il tramite del "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) a norma dell'art. 560 c.p.c.

Il custode giudiziario potrà evadere soltanto le richieste di visita che gli perverranno per il tramite del PVP.

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.

Il presente avviso di vendita in forma integrale è pubblicato, unitamente alla perizia, nel "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.entietribunali.it e sul "Newspaper Aste" versione digitale edito da Astalegale.net S.p.A. (<https://www.astalegale.net/Pages/Newspaper>) e per estratto

nell'apposito inserto dell'edizione domenicale del quotidiano "Il Piccolo". Per maggiori informazioni, si prega di contattare il professionista delegato e custode giudiziario Avv. Ludovica Bottino ai seguenti recapiti: Tel. 040/637094 Email bottino@sbplegal.it.

Trieste, 25 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Ludovica Bottino