

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 82/2023

AVVISO DI VENDITA

Professionista Delegato: Avv. Enrico Guglielmucci, con studio in Trieste (TS), 34121, Via San Nicolò n. 10, tel. n. 040/6728511; e-mail studio.legale.trieste@finpronet.com.

Si rende noto che il giorno **04.11.2024 alle ore 16:00** avanti al 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 le modalità della vendita telematica sincrona mista per il tramite del gestore Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. sulla piattaforma di vendita telematica www.astetelematiche.it, dell'immobile pignorato di seguito descritto:

Lotto unico

Terreno con rudere parzialmente edificato, in Trieste, vicolo San Fortunato n. 19.

Superficie commerciale 500 mq.

Risultanze tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste:

P.T. 69250, c.t. 1° C.C. di Trieste

P.T. 69251, c.t. 1° C.C. di Trieste

Risultanze catastali presso l'Ufficio del territorio di Trieste:

Catasto dei terreni: Comune di Trieste – Sezione Trieste

Foglio	Mappale	Qualità / Classe	Superficie			RD	RA
			Ha	Are	ca		
2	80	Ente urbano		01	10	-	-
2	81	Orto		03	90	6,04	3,83

Catasto dei fabbricati: Comune di Trieste – Sezione Trieste

Sez	Fg	p.c.n.	Sub	z.c.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup	Rendita	Piano
V	2	80	1	1	A/3	3	5,5 vani	139	582,31	S1-T
V	2	80	2	1	A/3	3	5 vani	98	529,37	1-2

Il bene viene posto in vendita al prezzo di **euro 67.500,00.-** nello stato di fatto e di diritto in cui 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. 24.04.2024 redatta dall'arch. Daniele Alberico e pubblicata sui siti www.astalegale.net e

www.astegiudiziarie.it nonché sul “*Newspaper Aste*” versione digitale e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet: <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/> a cui si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento, evidenziando che sulla base del certificato di destinazione urbanistica dd. 29.07.2024:

- parte della p.c.n. 81 del C.C. di Trieste ricade nella zona Bo4 – Città degli oggetti 4;
- parte della p.c.n. 81 del C.C. di Trieste ricade nella zona Z1 – Aree riservate alla viabilità;
- la p.c.n. 81 del C.C. di Trieste è inoltre inclusa nelle aree della sostituzione e ristrutturazione urbanistica Roiano-Gretta;
- parte della p.c.n. 81 del C.C. di Trieste ricade nelle aree inedificabili – art. 119 delle norme tecniche di Attuazione – PO1;
- in relazione allo studio geologico, facente parte del Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale, parte della p.c.n. 81 ricade nella classe geologica ZG1, per la quale vigono le disposizioni di cui agli artt. 8 e 10.1 delle norme geologico – tecniche (elaborato GR);
- nelle parti che assoggettano singoli beni a vincoli preordinati all’esproprio, e salvo che detti vincoli non abbiano validità permanente in quanto imposti in applicazione di specifiche disposizioni di legge, le indicazioni perdono efficacia qualora non sia stato approvato un piano particolareggiato che le comprenda o non sia stata iniziata la procedura espropriativa degli immobili in questione e non siano state depositate le relative indennità, entro 5 anni dall’entrata in vigore del PRGC. Nelle aree in cui le previsioni urbanistiche risultano inefficaci, si applicano le disposizioni legislative vigenti;
- la p.c.n. non risulta percorsa da incendi;
- rimane impregiudicata la valutazione dell’effettiva potenzialità edificatoria;
- l’immobile non risulta dotato del certificato di agibilità ed per le caratteristiche del bene oggetto della procedura esso non deve essere dotato dell’attestato di prestazione energetica (APE).

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l’aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell’art. 40 della l. 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.

Si precisa 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 sopra indicato (pari a euro 50.625,00.-), salva in quest'ultimo caso la facoltà di non dar corso alla vendita in forza di quanto previsto dall'art. 572 c.p.c.

La vendita è a corpo e non a misura ed 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 cancellate a cura e spese della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del professionista delegato o, in alternativa, con modalità telematica entro le ore 12:00 del 28.10.2024.

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 (dalla quale devono risultare la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato) sul conto corrente intestato alla procedura (TRIBUNALE DI TRIESTE R.G.E. 82/2023 IBAN: IT88 U054 8402 2010 0000 5000 157) 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 28.10.2024.

L'offerta deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA allegando fotocopia del documento di identità e del 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);

- 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 - pari al 10% del prezzo offerto - mediante bonifico bancario sul c/c intestato a TRIBUNALE DI TRIESTE RGE 82/2023;
- 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.

L'offerente nel caso sia coniugato deve altresì indicare 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.

L'offerta deve, infine, essere inviata unitamente ai documenti allegati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia *offerta^pvp.dgsia@giustiziacert.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 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.

Si precisa che la cessione sarà soggetta al regime di imponibilità Iva.

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.-

È ammessa la partecipazione alla gara anche per mezzo di un mandatario, purché munito di procura speciale autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale.

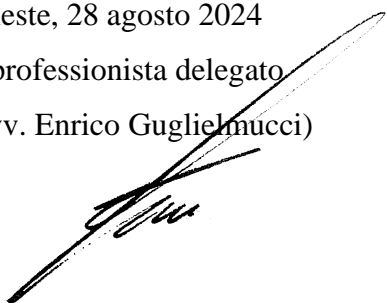
Il presente avviso è inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet: <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/> nonché pubblicato sui siti www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it nonché sul "Newspaper Aste" versione digitale ed un suo estratto sul quotidiano "Il Piccolo".

La richiesta per la visita del bene in vendita dovrà essere presentata al custode giudiziario anche tramite portale delle vendite pubbliche.

Trieste, 28 agosto 2024

Il professionista delegato

(avv. Enrico Guglielmucci)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E. Guglielmucci', written over the typed name. The signature is stylized and slanted upwards to the right.