

TRIBUNALE DI TRIESTE
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 61/2022
AVVISO DI VENDITA

Professionista Delegato: **AVV. ASTRID VIDA**

Si rende noto che il giorno 17/01/2025 h. 15.00 avanti al Professionista Delegato, presso il suo studio sito in Trieste, via Fabio Severo n.31 (tel. 040/2601372 cell. 3337629774) (ore 14.30 – 17.00 dal lunedì al venerdì), e-mail astrid@studiovida.it, ove saranno effettuate tutte le attività di cui agli art. 571 e seguenti c.p.c., avrà luogo la vendita senza incanto, **con le modalità della vendita sincrona mista** per il tramite del gestore della vendita Astalegale.net S.p.a. sulla piattaforma www.spazioaste.it dell'immobile pignorato di seguito descritto:

LOTTO UNICO costituito da:

Stabilimento artigianale costituito da edificio su due piani collegati, sito nell'abitato di Santa Barbara n. 81/a, Muggia (TS), sulle pendici del Monte Castellier, in zona collinare a 300 metri dal vecchio valico di confine italo-sloveno che collega Santa Barbara con l'insediamento di Premanzano in Slovenia:

dati tavolari, Ufficio Tavolare di Trieste:

- a) **Partita Tavolare 1277 del C. C. Monti di Muggia c.t.1°**, p.c. ed. 211/2 ente urbano;
- b) **Partita Tavolare 1280 del C.C. Monti di Muggia, c.t. 1°**, p.c.t. 1625/11 (così corretta sub G.N. 3104/2023)

Annessi allo stabilimento vi sono gli uffici e un appartamento, rispettivamente eretti al piano terra e al primo piano dell'edificio, sito Santa Barbara n. 81, Muggia (TS), aventi due accessi, entrambi però raggiungibili attraversando la p.c. ed. 211/2 della P.T.1277 del C.C. Monti di Muggia, sulla quale insistono il cortile interno dello stabilimento oppure la porzione lato strada, ad uso parcheggio ed ingresso carrabile e pedonale:

dati tavolari, Ufficio Tavolare di Trieste:

- c) **Partita Tavolare 1000 del C. C. Monti di Muggia, c.t.1°**, p.c. ed. 211/1 casa di mq 127; c.t. 2° omesso perché in corso di cancellazione con domanda sub G.N. 3104/2023 accolto in data 25/10/2023.

Dati catastali presso l'ufficio del Territorio di Trieste:

catasto fabbricati:

- a) Comune di Muggia, sez. B, foglio 9 p.c.n. .211/2, sub 1, cat. D/7, rendita € 3.310,00
- b) Comune di Muggia, p.c.n. 1625/11

mappali terreni correlati:

Codice Comune F795 – Sezione B – Foglio 9 – particella 1625/11

Codice Comune F795 – Sezione B – Foglio 9 – particella 211/2

- c) Comune di Muggia, sez. B, foglio 9, p.c.n. .211/1, sub 1, cat. A/10, cl. U, cons. 4,5, sup. cat. 108 mq, piano terra, rendita € 2.231,09

mappali terreni correlati:

Codice Comune F795 – Sezione B – Foglio 9 – particella .211/1

- c.1) Comune di Muggia, sez. B, foglio 9, p.c.n. .211/1, sub 2, cat. A/3, cl. 5, cons. 4,5, sup. cat. 116 escluse aree scoperte 114 mq, 1° piano, rendita € 511,29

mappali terreni correlati:

Codice Comune F795 – Sezione B – Foglio 9 – particella .211/1

Il bene viene posto in vendita in lotto unico al prezzo base di euro 157.900,00 e l'offerta minima valida ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è di euro 118.425,00, in tal caso però è salva la facoltà del Delegato di non dar corso alla vendita ai sensi dell'art. 572 c.p.c.; in caso di pluralità di offerte valide, si procederà seduta stante alla gara tra gli offerenti con le modalità della vendita sincrona mista per il tramite del gestore **Astalegale.net S.p.a.**, **partendo dall'offerta più alta, con rilanci non inferiori a € 1.000,00**. Si fa presente che parte dell'edificio eretto sulla p.c. ed. 211/1, del C.C. di Monti di Muggia (6.1.0 e 6.1.1 della perizia) è **oggetto di contratto di locazione** ad uso

commerciale dd. 20/1/2020, che include anche una porzione dell'immobile sub p.c. ed. 211/2 di proprietà del secondo debitore esecutato, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 20/1/2020 per la durata di 6 anni rinnovabile tacitamente di altri 6, salvo disdetta motivata del locatore ai sensi dell'art. 28 ex l. 392/98, opponibile alla procedura e al futuro aggiudicatario; anche l'edificio eretto sub p.c.ed. 211/2 e 1625/11, piano terra e primo piano, del C.C. di Monti di Muggia (6.3.0 e 6.3.1 della perizia) è **oggetto solo in parte di contratto di locazione** ad uso commerciale stipulato il 20/1/2020, registrato il 21/1/2020, per la durata di 6 anni a decorrere dal 15/1/2020, tacitamente rinnovabile per altri 6 anni, salvo disdetta motivata del locatore ai sensi dell'art. 28 ex l. 392/98, opponibile alla procedura e al futuro aggiudicatario. Si fa presente che **l'abbattitore (cella n. 7) sita al primo piano in zona non locata e la cella frigorifera n. 3 al piano terra, sono di proprietà dell'azienda affittuaria (si veda 6.3.1. della perizia)** e che rimangono esclusi dalla locazione il laboratorio di trasformazione carni fresche con il disimpegno, la cella frigorifera n. 2, 5 nonché la parte ove risulta presente il mescolatore/bicchiere "Rhule", e i forni "Verinox" ed "Eller" siti al piano terra. Uno dei **debitori esecutati, soggetto passivo i.v.a., ha optato per la vendita del proprio immobile con imposizione dell'i.v.a. ex art. 10 1° co. n. 8 ter D.p.r. 633/72.**

INFORMAZIONI RELATIVE ALL'IMMOBILE PIGNORATO

Il bene immobile viene posto in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 06/06/2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia dd. 08/02/2024, redatta dal geom. Purinani, pubblicata assieme agli allegati sui siti www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, sul Newspaper Aste nonché 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 quanto segue: **1) CONCORDANZA TAVOLARE - CATASTALE:** allo stato non vi sono discordanze tavolari – catastali pregiudizievoli alla procedura, essendo state quelle preesistenti regolarizzate all'Ufficio Tavolare di Trieste con domanda sub G.N. 3104/2023 accolta in data 25/10/2023 (3.0 della perizia); **2) SITUAZIONE URBANISTICA – CONDONO EDILIZIO – REGOLARITA' EDILIZIA:** presso l'Ufficio tecnico del Comune di Muggia: a) nulla osta per l'esecuzione di lavori edili Pratica n. 8607-97/65 dd. 24/9/1965, b) nulla osta per l'esecuzione di lavori edili Pratica n. 64/73-1085 di data 09/06/1973, c) nulla osta per l'esecuzione di lavori edili pratica n. 65/73-1086 di data 09/06/1973, d) concessione edilizia n.1950, prot. 5580/1108, dd. 28/8/1984 pratica edilizia n. 24/1984, e) autorizzazione prot. n. 12615/3058 di data 03/10/1984, f) concessione edilizia n. 3018 prot. 3294/98, di data 29/12/1998, pratica edilizia n. 98/029, g) variante alla concessione edilizia n. 3018 di data 29/12/1998, pratica edilizia n. 98/029-V di data 26/10/2001 prot. 16031-01, h) segnalazione certificata di inizio di attività – SCIA IN SANATORIA presentata in data 04/07/2016 prot. 19474-16, pratica Edilizia n.16-052-S alla quale ha fatto seguito la Comunicazione del Comune di Muggia di sospensione di data 08/07/2016 prot. 20429-16 dell'efficacia della Segnalazione Certificata di inizio Attività presentata, la successiva integrazione documentale di data 02/09/2016, prot. n. 24481-16 e di data 07/10/2016, prot. 27780-16 con accertamento da parte del Comune di Muggia della conclusione del procedimento avviato con SCIA in sanatoria presentata in data 08/07/2016 prot. 20429-16 con prot. n. 28427 dd.13/10/2016, i) richiesta di agibilità presentata in data 26/10/2016 pratica edilizia 16-052-S e pratica 98-029, alla quale ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune in data 16/11/2016 dell'Attestazione di agibilità per l'intervento di ampliamento dell'immobile civico n. 81/a di località Santa Barbara; presso l'ufficio tecnico del Comune di Muggia non risultano esser state presentate domande di condono edilizio; al punto 11 della perizia sono invece descritti gli abusi edilizi presenti con l'indicazione delle modalità di regolarizzazione e/o sanatoria il cui costo, pari a € 4.720,00, è già stato detratto dal prezzo base di vendita summenzionato; **3) VINCOLI:** non risultano presenti vincoli; **4) CERTIFICAZIONE ENERGETICA:** non presente per l'ufficio al piano terra né per l'alloggio al primo piano dell'edificio sito in Santa Barbara n. 81, Muggia (p.c.ed. 211/1 sub 1 e 2 del C.C. di Monti di Muggia), non richiesto invece per l'edificio artigianale, sito in Santa Barbara n. 81, Muggia (p.c.ed. 211/2 e 1625/11 del C.C. di Monti di Muggia), sussistendo l'esclusione di cui alla lettera B

dell'Appendice A del Decreto 26/6/2015; **4) PROVVEDIMENTI SANZIONATORI:** non risultano provvedimenti sanzionatori del Comune ai sensi della L. 28/2/1985 n. 47; **5) DICHIARAZIONI RELATIVE AGLI IMPIANTI PRESENTI NELL'IMMOBILE:** gli impianti in essere devono esser adeguati alla normativa vigente, quello di riscaldamento non funziona.

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è altresì soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà esser 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, 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. La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali.

Non vi sono spese condominiali. L'alloggio al primo piano dell'edificio sub p.c.ed. 211/1 in P.T. 1000 del C.C. di Monti di Muggia, c.t. 1°, lett. c.1), è attualmente occupato da uno dei due debitori eseguiti, e verrà liberato successivamente all'emissione del decreto di trasferimento con spese a carico della procedura sino al momento dell'approvazione del progetto di riparto, salvo esenzione dell'aggiudicatario. Gli immobili verranno altresì venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta di acquisto può esser presentata su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del professionista delegato entro le ore 12:00 del giorno 13/01/2025 o, in alternativa, con modalità telematiche entro le ore 12:00 del giorno 13/01/2025.

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.

L'offerta, salvo le esclusioni previste dall'art. 571 3° co. c.p.c., è irrevocabile.

- **OFFERTA PRESENTATA SU SUPPORTO ANALOGICO (CARTACEO)**

In caso di offerta di acquisto su supporto analogico (cartaceo) essa deve esser presentata in carta resa legale con applicazione di una marca da bollo di € 16,00, debitamente sottoscritta con l'indicazione dell'ufficio giudiziario, dei dati identificativi della procedura, del bene, del numero o altro dato identificativo del lotto, del prezzo offerto, 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 a **“Tribunale di Trieste esec. immob. RGE 61/2022”** o in alternativa, ricevuta di bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura contraddistinto dalle seguenti coordinate IBAN **“IT73V0548402201000001001286”** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Nell'offerta, l'offerente deve indicare inoltre le proprie generalità, allegando fotocopia del documento d'identità in corso di validità, il proprio codice fiscale, **la residenza o il domicilio eletto nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (con avvertimento che in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale)**, un recapito telefonico; nella ricorrenza dei presupposti di legge deve indicare altresì se intende avvalersi dell'agevolazione fiscale prima casa, nonché nel caso in cui sia coniugato, se si trova in regime di separazione o di comunione dei beni. Nel caso di offerente società, alla domanda devono esser allegati la visura camerale dalla quale risulti il potere di rappresentanza nonché il documento che attesti il potere di procedere all'acquisto per conto della società di chi sottoscrive la proposta. Sul lato esterno della busta devono esser indicate esclusivamente le generalità del professionista delegato, il numero della procedura, la data della vendita ed il nome di chi deposita l'offerta.

- **OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

In caso 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, unitamente ai documenti allegati, tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel portale entro le ore 12:00 del giorno 13/01/2025.

L'offerta deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita i.v.a.;
- 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 da eseguirsi sul conto corrente intestato a **“Tribunale di Trieste esec. immob. RGE 61/2022”** mediante l'IBAN **“IT73V0548402201000001001286”** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione - va allegata la ricevuta;
- 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;
- p) la ricevuta contenente l'attestazione del versamento del bollo da € 16,00.

Il presentatore deve inviare l'offerta 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 P.E.C. 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. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato; onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente al portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. 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 (ex art. 571 c.p.c. - atto pubblico o scrittura privata autenticata) oppure per persona da nominare, sempre da parte di un procuratore legale munito di mandato (ex art. 583 c.p.c. - atto pubblico o scrittura privata autenticata).

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, se non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5 dell'art. 41 T.U.L.B. (versando alla banca entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione le rate scadute, gli accessori e le spese), dovrà ai sensi dell'art. 41, 4° D. L.gs. 385/93 versare direttamente alla banca, nel termine indicato nell'offerta e comunque al massimo entro 90 giorni, la parte del prezzo da determinarsi a cura del Delegato all'esito dell'aggiudicazione (per capitale spese e accessori) al netto delle spese di procedura, delle eventuali spese per la liberazione del bene e degli oneri fiscali. Dovranno inoltre esser 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.

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

La richiesta per la visita del bene in vendita dovrà esser presentata esclusivamente tramite portale delle vendite pubbliche a norma dell'art. 560 c.p.c..

Trieste, 6 novembre 2024.

Avv. Astrid Vida

Il Professionista Delegato