

ESECUZIONE IMMOBILIARE DEL TRIBUNALE DI TRIESTE

-R.E.23/24

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Giuliano Marin (C.F. MRNGLN88C01M089W) con studio in Trieste in via Fabio Severo n. 8 (Tel. 040.2235809 – cell. 340.9860670 – email: studiolegalemarints@gmail.com – pec: giuliano.marin@pec.it) professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trieste ex art. 591 bis c.p.c. in data 11.09.2024 nel procedimento esecutivo n. R.G.E. 23/24, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **10 gennaio 2025 alle ore 11.00** avrà luogo la vendita senza incanto con le modalità della **vendita sincrona mista** per il tramite del gestore delle aste telematiche www.spazioaste.it degli immobili pignorati meglio di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Descrizione.

Unità condominiale costituita dall'alloggio sito al terzo piano dell'edificio civico 24 di via dell'Industria a Trieste.

L'edificio è ubicato in zona semicentrale e precisamente nel rione di San Giacomo nelle immediate vicinanze della piazza (campo) principale e della chiesa di San Giacomo in zona contraddistinta prevalentemente da edifici residenziali ad alta densità abitativa realizzati nella prima metà del Novecento. La zona risulta essere ben servita dai mezzi di trasporto pubblici e dei servizi primari quali scuole pubbliche, luoghi di culto, locali commerciali; scarsa la possibilità di parcheggio su strada.

Il fabbricato, edificato a valle del Campo San Giacomo nell'isolato compreso tra la via dell'Industria, via Colombo e via Vespucci, si sviluppa su cinque livelli fuori terra con magazzini al pianoterra ed abitazioni ai piani elevati ed è costruito in aderenza agli edifici civico 22 e 26 di via dell'Industria.

L'edificio presenta le caratteristiche tipiche degli immobili di tipo civile costruiti nella seconda metà dell'Ottocento/primi del Novecento quali muratura portante in pietra, solai in legno, tetto piano non calpestabile. La facciata principale presenta intonaco listato al primo piano e liscio ai piani superiori con marcapiani, cornici alle finestre del piano nobile e cimase in pietra.

L'atrio dell'edificio risulta pavimentato con piastrelle in ceramica, le pareti e i soffitti sono tinteggiati, il portone di ingresso, ad anta singola con due piccole partiture ai lati e sopra luce, è realizzato in metallo e verniciato in colore oro.

L'edificio è privo di impianto di ascensore.

Complessivamente lo stato di manutenzione delle parti comuni e della facciata principale dell'edificio risulta sufficiente anche se è evidente il degrado di alcune parti di intonaco e marcapiano tinteggiate dovute alla vetustà e ad una scarsa manutenzione.

L'immobile oggetto del presente procedimento espropriativo è costituito da un alloggio residenziale sito al terzo piano dell'edificio. L'alloggio, che si affaccia solo su via dell'Industria, risulta composto da ingresso, vano w.c. finestrato con doccia e lavabo posto, cucina e soggiorno comunicanti tra loro nonché ulteriore piccolo vano privo di finestra ricavato dalla costruzione di un tramezzo nel soggiorno.

Descrizione delle finiture:

Ingresso/disimpegno: pavimenti in piastrelle monocolori colore bianco, pareti intonacate e tinteggiate, porta di ingresso in legno;

Vano w.c. (dimensioni m. 0,90x3,15 circa): vano dotato di finestra; pavimenti e rivestimenti delle pareti a tutt'altezza in piastrelle colore bianco. Sono presenti un vaso w.c., un piatto doccia (vicino alla finestra) ed un lavabo; porta in legno.

Cucina (dimensioni m. 4,60x2,90): pavimenti in piastrelle del medesimo materiale e colore di quelle dell'ingresso, pareti intonacate e tinteggiate ad esclusione delle zone lavello e fuochi che risultano invece piastrellate, soffitto intonacato e tinteggiato; sono presenti attacchi e scarichi acqua ed impianto gas per uso cucina.

Soggiorno (dimensioni m. 3,90x2,10): pavimenti in legno verniciato pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;

Stanzino: vano privo di finestra ricavato dalla costruzione di un tramezzo in cartongesso e/o legno nell'originario soggiorno con il quale comunica attraverso una porta in legno tamburato. Sulla stessa parete è presente una vetrata al fine di permettere l'ingresso della luce naturale proveniente dalla finestra del soggiorno. Le finiture sono le medesime di quelle del soggiorno ovvero pavimento in legno verniciato, pareti (esclusa la parete divisoria) e soffitti intonacati e tinteggiati.

L'altezza dei locali è di m. 2,95.

I serramenti dell'unità immobiliare sono costituiti da infissi in alluminio anodizzato colore oro e persiane esterne in alluminio preverniciato colore verde.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare è dotata di reti idrica, elettrica, gas, telefonica e fognaria. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è composto da una caldaia alimentata a gas metano, sita nella cucina, che soddisfa anche alla produzione dell'acqua calda sanitaria dell'alloggio e da impianto radiante di tipo tradizionale. L'impianto elettrico è di tipo civile.

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

La luminosità della zona giorno dell'unità immobiliare, considerata l'altezza di piano e l'affaccio sulla strada pubblica, risulta più che sufficiente.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi sufficiente in quanto le originarie rifiniture ed i serramenti sono stati sostituiti, probabilmente una trentina di anni fa, con materiali di tipo economico.

L'alloggio non risulta dotato di A.P.E..

L'immobile risulta attualmente libero avendo il debitore stabilito la propria residenza altrove.

Prezzo

Prezzo base: € 44.300,00 (Euro quarantaquattromila e trecento/00)

Offerta minima: € 33.225,00 (Euro trentatremila e duecentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Risultanze tavolari

Partita Tavolare 2067 del C.C. di Trieste

Corpo Tavolare 1°

Ente indipendente costituito dall'alloggio al terzo piano della casa civ. 24 di via dell'Industria, costruita sulla P.T. 659 di Chiarbola, composto da camera, cucina, disimpegno e cesso con antecesso, marcato "P" in azzurro nel piano sub G.N. 5379/59 con le congiunte 42/1000 p.i. della P.T. 659 di Chiarbola.

Risultanze Catastali

Le unità immobiliari sopra individuate risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio – Sezione Fabbricati del Comune di Trieste (**L424**) con i seguenti identificativi:

Sezione E - Foglio 1 particella 14 - sub 14 - Z.C. 1 – Cat. A/4 – cl. 3 – consistenza vani 2,5 - Superficie catastale mq. 44 – Rendita catastale € 238,86 – Indirizzo via dell'Industria n. 24

C'è concordanza fra le iscrizioni tavolari e quelle catastali.

Sono tuttavia presenti alcune difformità tra lo stato in natura e la planimetria catastale depositata dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali.

Nello specifico si rileva che: in contrasto con le vigenti norme igienico sanitari è stato eretto nel soggiorno un tramezzo in struttura leggera (cartongesso o legno) dotato di porta in legno tamburato e vetrata al fine di ricavare un ulteriore ambiente (zona notte?) privo di areazione e finestratura; è stata rimossa la porta di separazione tra il soggiorno e la cucina con allargamento dello stesso foro di passaggio; gli originari serramenti esterni sono stati sostituiti con altri che presentano materiali e coloriture (alluminio anodizzato colore oro) non conformi alle vigenti norme edilizie-urbanistiche;

rimossa l'originaria separazione all'interno del vano w.c, pertanto servizio igienico ora non risulta disimpegnato dall'attigua cucina in quanto manca una porta di separazione prevista dalle vigenti norme igienico sanitarie.

Per il dettaglio si rimanda alla relazione peritale nell'ambito della quale sono stati quantificati in € 5.100 i costi per la regolarizzazione del bene.

Situazione edilizia e urbanistica

L'immobile è sito in Zona B0 Centro urbano di pregio ambientale del Nuovo P.R.G.C. approvato con D.C. n. 48 dd. 21.12.2015.

Presso l'Archivio Tecnico sono presenti i seguenti atti abilitativi per l'intero edificio.

- la costruzione dell'edificio è stata approvata con Decreto Magistrato Civico n. 12141/08 dd. 14/04/1908. (Vedi Allegato 12)
- il certificato di abitabilità dell'edificio è stato rilasciato con atto del Magistrato civico n. 31453/1908 di data 18/08/1908 (Vedi Allegato 13)
- non sono stati forniti (in quanto non reperibili negli archivi comunali) i progetti di costruzione dell'edificio.
- non risultano presenti altre pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto.

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

Condoni edilizi

Presso il Comune di Trieste non risulta presente alcuna istanza di "*sanatoria edilizia*". nè sussistono emessi provvedimenti sanzionatori ex Legge 47/85..

Si richiama quanto dettagliatamente indicato al punto 9 della relazione estimativa.

Si rende noto che:

a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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;

b) la vendita forzata non è 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;

c) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, può 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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito www.astalegale.net

g) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

h) che maggiori informazioni possono essere fornite dal custode avv. Giuliano Marin (Tel. 040.2235809 – cell. 340.9860670 – email: giuliano.marin@yahoo.it – pec: giuliano.marin@pec.it) a chiunque vi abbia interesse;

i) che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi a terzi per mediazioni e che il Tribunale non ha conferito alcun mandato a intermediari o ad agenti immobiliari per la pubblicità giudiziaria;

Modalità di vendita

La visita agli immobili può essere richiesta esclusivamente dal Portale delle Vendite Pubbliche tramite il pulsante presente nella relativa inserzione (art.560 c.p.c.)

Le offerte di acquisto sono irrevocabili ai sensi di legge; esse dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno feriale precedente la vendita (sabato escluso), ovvero entro le ore 12.00 del 9.01.2025.

Saranno ritenute valide offerte anche inferiori del prezzo base sopra indicato, purché pari ad almeno il 75% dello stesso (art.571 c.p.c.), salva in quest'ultimo caso la facoltà di non dar corso alla vendita in forza di quanto previsto dall'art. 572 c.p.c..

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

L'offerta di acquisto o la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate esclusivamente secondo le indicazioni che seguono.

Sintesi delle modalità di partecipazione alla vendita

L'offerta di acquisto o la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate con modalità telematica secondo le indicazioni che seguono o, in alternativa, su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del professionista delegato. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico parteciperanno comparando innanzi al professionista delegato per la vendita.

In caso di offerta di acquisto o di domanda di partecipazione all'incanto presentate telematicamente il presentatore deve accedere e registrarsi 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 di scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

L'offerta per la vendita telematica 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;
- 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.

Il presentatore deve inviare l'offerta criptata e i documenti ad essa allegati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.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 (Decreto, art.12 c.4 e 5). 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. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il predetto termine invierà alla casella le credenziali per l'accesso al proprio portale.

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

In ogni caso:

La tempestività dell'accredito della cauzione versata tramite bonifico bancario è onere dell'offerente e la sua tardività è causa di nullità dell'offerta.

Non è ammessa la formulazione di offerte per conto terzi, se non da procuratore legale che agisca in forza di mandato (art.571 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà seduta stante alla gara tra gli offerenti partendo dall'offerta più alta, con rilanci non inferiori a quelli previsti.

E' ammessa la partecipazione alla gara anche per mezzo di mandatario, purchè munito di procura speciale autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale.

Entro 90 giorni dall'aggiudicazione andranno improrogabilmente versati il prezzo di aggiudicazione, detratto l'acconto versato a titolo di cauzione, unitamente agli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista delegato che il d.m. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, e che saranno comunicate tempestivamente.

Dovranno inoltre essere corrisposte le spese vive connesse all'intavolazione ed all'accatastamento del diritto di proprietà, nonché il compenso dovuto al professionista delegato per tali attività.

Si precisa che, ove ricorrano i presupposti, in applicazione dell'art. 41.T.U.B., l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentro nel contratto, sarà tenuto a versare direttamente all'istituto procedente (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso.

Il presente avviso è pubblicato, con la relazione di stima, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (pvp.giustizia.it/pvp/) e sul sito www.astalegale.net; inoltre, un suo estratto viene pubblicato sull'edizione domenicale del quotidiano "Il Piccolo" di Trieste.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale di Trieste o dal delegato alla vendita a chiunque vi abbia interesse.

Trieste, 17 ottobre 2024

Avv. Giuliano Marin