

TRIBUNALE DI TRIESTE
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 33/2024
AVVISO DI VENDITA

Professionista Delegato: avv. Maria Giovanna Umer, con studio in Trieste, Via Giustiniano 9, tel 040/370808, email mariagiovannaumertudiocecovini.com.

Si rende noto che il giorno **29 gennaio 2025 alle ore 12.00** 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. dell'immobile pignorato di seguito descritto:

Lotto unico: unità immobiliare di 53mq sita al piano scantinato della casa sita in via Colleoni civ. n. 20, Trieste, con accesso sia dal vano scale e dal giardino/cortile di proprietà esclusiva (di 93mq) , costituita da due vani ad uso ripostiglio attualmente organizzati come alloggio, composto da ingresso, bagno-wc, stanzino, disimpegno che dà accesso alla cucina, a una camera e a una cameretta.

Risultanze tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste: P.T. 2923 del C.C. di Chiarbola Sup. c.t. 1° – p.c.n. 192/21 p.c.n. 192/29 cortile di mq 92; c.t. 2° – Unità condominiale costituita da alloggio sito al piano scantinato della casa civ. n. 20 di via Colleoni, costruita sulla p.c.n. 192/5 in P.T. 828 marcato "1" in azzurro nel piano al G.N. 3381/1965.

Risultanze catastali presso l'Ufficio del territorio di Trieste:

- 1) Immobile di Catasto fabbricati: n.1** - dati identificativi: Comune di TRIESTE (L424) (TS) Sez. Urb. E Foglio 1 Particella 192/5 Subalterno 1 – particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di TRIESTE (L424F) (TS) Foglio 1 Particella 192/5. Indirizzo: VIA BARTOLOMEO COLLEONI n. 20 Piano S1 – 1. Dati di classamento: Rendita: Euro 264,68 Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 2,5 vani. Dati di superficie: Totale: 63 m2 Totale escluse aree scoperte: 63 m2 – diritto di proprietà per 1/1.

2) Immobile di Catasto dei Terreni: n. 2 - dati identificativi: Comune di TRIESTE (L424F) (TS) Foglio 1

Particella 192/31. Dati di classamento: Particella con destinazione: STRADE FONDIARIO
Superficie: 40 m² – diritto di proprietà per 112/1000.

3) Immobile di Catasto dei Terreni: n. 3 - dati identificativi: Comune di TRIESTE (L424F) (TS) Foglio 1

Particella 192/29, Partita: 999999 - Dati di classamento: Particella con destinazione: CORTILE
Superficie: 92 m² - diritto di Proprietà per 1/1

Il bene viene posto in vendita al **prezzo base di euro 19.026,00** 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. 26.08.2024 redatta dall'ing. Giulio Gregori e pubblicata sui siti www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net, sul *Newspaper Aste* versione digitale della società Astalegale.net. s.p.a. 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.

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 almeno a euro 14.269,50**), salva in quest'ultimo caso la facoltà di non dar corso alla vendita in forza di quanto previsto dall'art. 572 c.p.c.

MENZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE: la costruzione dell'edificio è stata approvata con licenza edilizia prot. gen. 6780 – Reg. corr. 254/1/35 dd. 07.05.1935. In data 10.01.1936 è stato approvato lo stato reale dove per il livello del bene oggetto della presente è rappresentata una cantina composta da due ripostigli e la parte antistante le scale (dove ora è presente un vano) risulta priva di partizioni. L'altezza interna indicata è pari a m 2,00. L'agibilità per l'edificio è stata rilasciata con Prot. gen. 91404 - prot. corr. 254/3-35 in data 10.01.1936. In data 05.08.1969 Prot. corr. 8900/9362-69 è stato emesso un provvedimento di inabitabilità dell'alloggio di via Colleoni 20 (seminterrato) per ragioni igieniche.

EVIDENZE PARTICOLARI INDICATE IN ELABORATO PERITALE.

- Mancanza di conformità urbanistica dell'unità immobiliare del Catasto Dei Fabbricati: l'unità immobiliare, che come approvata dal Comune di Trieste è costituita da due vani ad uso ripostiglio a livello cantina, di altezza metri 2,00, non risulta corrispondere allo stato reale dell'immobile, che attualmente si presenta come alloggio, composto da ingresso, bagno-wc, stanzino, cucina, una camera e cameretta,

con altezze interne variabili (bagno-wc ha altezza di m 1,88, l'ingresso m 2,08, lo stanzino collegato all'ingresso m 2,10 e m 2,40 gli altri spazi). L'unità è dotata di impianto elettrico e idrico; l'acqua calda sanitaria è alimentata da un boiler in cucina; è assente l'impianto di riscaldamento. Sono stati inoltre aperti due vani finestre. Le opere eseguite non portano l'unità immobiliare a costituire un'unità abitativa per la mancanza delle caratteristiche igienico sanitarie. Pertanto l'unità immobiliare allo stato attuale deve trovare una regolarizzazione edilizia a destinazione d'uso cantina (si rimanda alla perizia per tutti i dettagli e la quantificazione dei costi). 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.

- Mancanza di conformità catastale dell'unità immobiliare del catasto dei fabbricati: la proprietà, così come tavolarmente identificata, ha una consistenza minore rispetto quanto rappresentato nella planimetria catastale (che attribuisce erroneamente all'intestato il vano ripostiglio per intero). Per conformare la situazione, sarà necessario presentare una Denuncia di Variazione Catastale, con cui si potrà anche correggere il livello di piano in visura catastale (ora infatti è indicato un doppio livello S1-1, anche se di fatto l'unità si trova solo al piano scantinato). Propedeuticamente, dovrà essere richiesta la validazione in anagrafe tributaria del codice fiscale dell'intestato, (si rimanda alla perizia per i dettagli e la quantificazione dei costi).

- non è stato possibile reperire alcuna documentazione inerente agli impianti presenti nell'alloggio.

- stato di occupazione: libero.

- oneri condominiali: le spese fisse della gestione ordinaria condominiale ammontano a circa 330/350 euro l'anno. Per l'esercizio 2023 – 2024 sono state preventivate euro 329,17.

-l'immobile di Catasto dei Terreni n. 2 ha destinazione STRADE FONDIARIO; -l'immobile di Catasto dei Terreni n. 3 ha destinazione CORTILE.

- non è stata rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio.

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

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; che, 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.

Ogni onere fiscale derivante nonché il compenso e le spese generali del Delegato per l'attività trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15/10/2015 n. 227, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Le offerte di acquisto devono essere presentate entro e non oltre le **ore 12,00 del 24 gennaio 2025** su supporto analogico (in forma cartacea) mediante deposito presso lo studio del professionista delegato entro le o, in alternativa, con modalità telematica.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita 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 indicazioni delle credenziali per l'accesso in modo da poter permettere all'offerente telematico di partecipare seguendo le indicazioni ivi riportate. 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.

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 (firmata) dall'offerente, con

l'indicazione della procedura, del bene, del prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base di vendita) 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 "ESECUZIONE R.G.E. 33/2024 TRIB. TRIESTE" o in alternativa, la ricevuta del bonifico bancario eseguita sul conto corrente IBAN IT 92 H 05034 02200 0000 0000 7219 intestato a "ESECUZIONE R.G.E. 33/2024 TRIB. TRIESTE", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione; 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 un 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 caso e/o della tassazione del trasferimento degli immobili sulla base del loro valore catastale.

Se l'offerente è coniugato o unito civilmente dovrà essere dichiarato e comprovato anche il regime patrimoniale vigente tra coniugi o tra i conviventi legali in unione civile e se l'acquisto viene effettuato in regime di comunione legale tra i coniugi e tra conviventi uniti civilmente, nell'offerta dovranno essere indicati anche cognome, nome, data e luogo 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/convivente autenticata dal notaio, successivamente e in caso di aggiudicazione. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal Tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è interdetto, inabilitato o 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 una 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 l'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.

E' 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 essere anche persona diversa dall'offerente.

In caso invece di offerta telematica essa deve essere presentata accedendo e registrandosi 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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;
- 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@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.

L'offerente telematico deve altresì procedere al pagamento del bollo (pari a euro 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.

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.).

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito dall'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 la 10% del prezzo offerto.

L'offerta d'acquisto è per legge irrevocabile; in caso di mancata partecipazione o adesione alla gara, l'offerta resta comunque valida. In caso di pluralità di offerte valide, si procederà seduta stante alla gara tra offerenti con le modalità della vendita sincrona mista, partendo dall'offerta più alta, con rilanci non inferiori a 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 di acquisto, oppure mediante 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 dritto di proprietà e voltura catastale, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione a mezzo di assegno circolare o bonifico sul conto corrente intestato alla procedura.

Gli oneri tributari e la parte di compenso ex art. 2, comma 7, D.M. n. 277/15 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 di 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.

Le richieste di visita saranno evase a partire dal 9.12.2024.

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 agenzia immobiliari private, che quindi nulla potranno prendere 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, e sul "Newspaper Aste" versione digitale edito da Astalegale.net s.p.a. (<http://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. Maria Giovanna Umer ai seguenti recapiti: tel. 040/370808, email mariagiovannaumer@studiocecovini.com.

Trieste, 27.11.2024

Il Professionista delegato

Avv. Maria Giovanna Umer