

Tribunale di Trieste
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 52/2023
Avviso di Vendita

Si rende noto che il giorno **28 febbraio 2025 alle ore 12.00**, avanti al professionista delegato dott.Stefano Germani, in Trieste, via del Coroneo n.4, mail : stefano.germani@studiorenier.it, presso il cui studio saranno eseguite tutte le attività di cui agli artt. 571 e seguenti c.p.c., avrà luogo il 2° esperimento di vendita senza incanto del diritto di proprietà degli immobili pignorati, di seguito descritti, adottando le modalità della vendita telematica sincrona mista, tramite il gestore "Astalegale.net S.p.a.", sulla piattaforma di vendita telematica www.spazioaste.it

Lotto n.4

Descrizione

Terreni, dell'estensione complessiva di mq.34.253, situati in comune di Muggia (TS) a ridosso del confine di stato tra Italia e Slovenia, in corrispondenza del valico internazionale di Rabuiese, sulla direttrice di Capodistria (Koper), accessibili alla viabilità ordinaria ed autostradale. Destinazione d'uso H2 – Zone commerciali di interesse Comunale e Comprensoriale, con la presenza di un PAC (Piano Attuativo Comunale) di iniziativa privata, che permette e determina a livello urbanistico la trasformazione dell'intera area per la realizzazione di un centro commerciale, composto da due edifici principali, vaste aree di parcheggio e strade di collegamento.

Il piano attuativo commerciale dell'area interessata, denominato "Ambito Commerciale n.5 Località Rabuiese" unitamente ai relativi elaborati di analisi e di progetto, è consultabile sul sito web del Comune di Muggia, nella pagina: Piani Attuativi – PAC Commerciale.

Risultanze Tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste

P.T. 739 del C.C. di Plavia, c.t. 1°, p.c.n. 427/2 prato, p.c.n. 428/4 orto, p.c.n. 428/7 arativo e vigna, p.c.n. 428/1 vigna di mq.22.550. Piano al G.N.2719/1939. Piano al G.N.6901/1969.

P.T. 1661 del C.C. di Plavia, c.t.1°, p.c.n. 428/15 prato di classe 2 di mq.94, p.c.n. 428/19 ente urbano, Piano al G.N.5237/1996 – Foglio di notifica G.N.11884/2010.

P.T. 1829 del C.C di Plavia, c.t.1°, p.c.n. 428/10 vigna di classe 4 di mq. 3539. Piano al G.N. 5737/85.

Risultanze catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Trieste

Comune di Muggia – Comune censuario di Plavia Montedoro - catasto terreni

Sezione	f.m.	p.c.n.	Sub	Qualità	classe	superficie	Reddito dominicale	Reddito Agrario	Diritto
C	2	427/2		prati	2	Mq.4.806	€ 22,34	€ 11,17	Proprietà
C	2	428/4		Orti	5	Mq.1.493	€ 19,28	€ 9,64	Proprietà
C	2	428/7		Vigneti	4	Mq.100	€ 0,72	€ 0,62	Proprietà
C	2	428/1		Vigneti	4	Mq.22.950	€ 165,94	€ 142,23	proprietà
C	2	428/15		Prati	2	Mq.94	€ 0,44	€ 0,22	proprietà
C	2	428/10		Vigneti	4	Mq.3.539	€ 25,59	€ 21,93	proprietà

Comune di Muggia – Comune censuario di Plavia Montedoro - catasto fabbricati

Sezione	f.m.	p.c.n.	Sub	Categoria	classe	rendita		Piano	Diritto
D	2	428/19		D/8		€ 6.559,00		S1-T-1	Proprietà

Prezzo

I beni più sopra descritti vengono posti in vendita in unico lotto al prezzo base di **€ 3.300.000,00 (tremilionitrecentomila/00)**, ridotto rispetto al valore di stima.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. saranno ritenute valide offerte anche inferiori, purché pari ad almeno il **75% del prezzo base**, ovvero **€ 2.475.000,00 (duemilioniquattrocentosettantacinquemila/00)** salva in quest'ultimo caso la facoltà di non dare corso alla vendita in forza di quanto previsto dall'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 partendo dall'offerta più alta, con rilanci non inferiori ad **€ 20.000,00 (ventimila/00)**.

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (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, così come descritti nella relazione tecnica peritale di stima predisposta dal Geom. Luca Bliznakoff, datata 07.06.2024 e pubblicata sui siti www.astalegale.net e sul PVP – Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/>; la relazione di stima costituisce parte integrante del presente avviso di vendita ed alla stessa si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento e dettaglio, ponendo particolare attenzione al contenuto dei seguenti paragrafi : 8) Situazione urbanistica. 8.1) Piano regolatore generale Comunale - Zonizzazione. 8.2) Piano Paesaggistico Regionale PPR. 17) Criteri estimativi.

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

La vendita 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione assegnata ai beni.

Le unità immobiliari (terreni) non necessitano dell'attestato di qualificazione energetica mentre il fabbricato ne è privo ed il costo per la sua redazione è stato tenuto in considerazione nella determinazione del valore dell'immobile.

Le unità immobiliari vengono vendute libere da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e di sequestri civili che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Domande di partecipazione

Le domande di partecipazione potranno essere presentate in via cartacea (c.d. analogica) ovvero in via telematica e saranno, in entrambi i casi, irrevocabili.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del professionista delegato ovvero, in alternativa, con modalità telematica, entro e non oltre il termine delle **ore 12,00 del 25 febbraio 2025**.

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico parteciperanno all'esperienza di vendita 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 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 di seguito indicato, tassativamente in busta chiusa. Nella busta va inserito l'assegno circolare non trasferibile, così intestato : "**Tribunale Civile di Trieste – Esecuzione immobiliare RGE 52-2023**" ovvero, in alternativa, la ricevuta del bonifico bancario a favore del conto corrente come sopra intestato, **IBAN: IT61Q0306902233100000073001**, per importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, indicando altresì il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico) (conto bancario di provenienza).

Nell'offerta, l'offerente deve indicare le proprie generalità, allegando fotocopia del documento d'identità, il proprio codice fiscale, la residenza od il domicilio eletto nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (con l'avvertimento che in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale), un recapito telefonico, nonché, nel caso in cui l'offerente 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 si evinca il potere di rappresentanza di chi sottoscrive l'offerta. Sul lato esterno della busta devono essere indicate esclusivamente le generalità del professionista delegato, il numero della procedura e del lotto, la data della vendita ed il nome di chi provvede al deposito dell'offerta.

In caso di offerta d'acquisto telematica, essa deve essere presentata accedendo e registrandosi al portale del gestore delle vendite telematiche indicato nell'avviso di vendita Astalegale.net S.p.a. presso il sito www.spazioaste.it ove l'interessato selezionerà l'esperimento di vendita di interesse ed accederà al modulo 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 stesso.

L'offerta deve contenere :

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Trieste);
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (**R.G.E. 52-2023**);
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto (**Lotto 4**);
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (dott.Stefano Germani);
- g) la data (**25.02.2025**) e l'ora (**12.00**) fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto (non inferiore al **75 %** del prezzo base di vendita) ed il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato, a titolo di cauzione, con bonifico bancario disposto a favore del c/c intestato alla procedura esecutiva: "**Tribunale Civile di Trieste – Esecuzione immobiliare RGE 52-2023**"
IBAN: IBAN: IT61Q030690223310000073001.
- l) la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico disposto 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) (conto bancario di provenienza);
- 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'offerta deve, infine, essere inviata, unitamente ai documenti 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 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.).

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.

Il prezzo di aggiudicazione, detratto l'acconto versato a titolo di cauzione, unitamente alle spese di vendita per oneri tributari, andrà versato entro **90 giorni** dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario a favore del conto corrente intestato alla procedura e più sopra specificato, salva l'applicazione – ove ne ricorrano i presupposti – dell'art.41 T.U.B.

Dovranno inoltre essere corrisposte, entro lo stesso termine e previa comunicazione del loro ammontare, le spese vive connesse all'intavolazione ed accatastamento del diritto di proprietà,

nonché il compenso dovuto al professionista delegato per tali attività, posto a carico dell'aggiudicatario dal D.M.227/2015.

Il presente avviso di vendita è inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet: <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/>; pubblicato sul sito internet: www.astalegale.net sul "Newspaper Aste" versione digitale, della società Astalegale.net S.p.a . – pubblicato per estratto sui quotidiani "Il Piccolo" "Il Messaggero Veneto" ed ai siti di ulteriori quotidiani ad essi collegati.

La partecipazione alle operazioni di vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure tavolari ed ipotecarie - catastali

Si precisa che la richiesta per la visita dell'immobile dovrà essere presentata esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche a norma dell'art. 560 c.p.c.

Trieste, 19 dicembre 2024

Il professionista delegato
dott. Stefano Germani