

Avv. Francesco Pellegrini
Via del Coroneo n. 4
34133 Trieste (TS)
Tel. 040 372 8060
email: info@avvocatofrancescopellegrini.it

TRIBUNALE DI TRIESTE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 78/2022

AVVISO DI VENDITA

Professionista Delegato: Avv. Francesco Pellegrini, con studio in Trieste, Via del Coroneo n. 4, tel. 040 372 8060, email info@avvocatofrancescopellegrini.it.

Si rende noto che il giorno 13/03/2025, alle ore 10.00 avanti all'Avv. Francesco Pellegrini, 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 modalità **telematica sincrona mista**, tramite il Gestore "ASTA LEGALE" sulla piattaforma di vendita telematica "Spazio Aste" (<https://www.spazioaste.it/>) del bene immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO

alloggio sito al 3° piano (4° catastale) dello stabile civ. n. 4 di Via Vittorio Alfieri

Risultanze tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste:

- **Partita Tavolare 56325 di Trieste**, corpo tavolare 1° - unità condominiale costituita dall'alloggio sito al terzo piano della casa civici numeri 4 di Via Alfieri e 22 di Via Vecellio (con ingresso dal civ. n. 4 di Via Alfieri) in Trieste, marcata "15", orlata in colore azzurro nel piano archiviato in atti tavolari sub Giornal Numero 11853/87 con le congiunte 61/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 2964 di Trieste formato dalla p.c.n. 3445 (edificio civici n.ri 4 di Via Alfieri e 22 di Via Vecellio);

Risultanze catastali presso l'Agenzia Entrate-Ufficio Provinciale di Trieste-Territorio:

Catasto dei Fabbricati:

- Comune di Trieste, sezione V, foglio 18, particella 3445, **sub. 15**, Via Vittorio Alfieri n. 4, piano 4, zona censuaria 1, categoria **A/3**, classe 3, vani 5, superficie catastale totale 86 mq., totale escluse aree scoperte 86 mq., rendita catastale €529,37;

Il bene viene posto in vendita **al prezzo base di €87.200,00** nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente 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. 20/11/2023 redatta dall'arch. Mauro Nadlisek e pubblicata nel "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.entietribunali.it e sul "Newspaper Aste" versione



digitale edito da Astalegale.net S.p.A. (<https://www.astalegale.net/Pages/Newspaper>), perizia che deve essere consultata dall'offerente prima di presentare l'offerta e alla quale si fa rinvio per la descrizione dello stato di fatto e di diritto dei beni e per ciò che concerne eventuali vincoli, oneri, pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, comprese irregolarità edilizie ed in genere la situazione edilizia e urbanistica.

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 ad almeno €65.400,00**), salva in quest'ultimo caso la facoltà di non dar corso alla vendita in forza di quanto previsto dall'art. 572 c.p.c.

====°°====

L'alloggio in oggetto ha una superficie commerciale di 83,60 mq. (superficie reale totale: 70,00 mq.) e altezza interna pari a m. 3,13.

In base alle risultanze della perizia di cui sopra, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 con licenza di costruzione rilasciata con decreto 1389-10/1 dd. 3/1/1910; l'agibilità venne rilasciata dal Magistrato civico con atto dd. 28/10/1911, Sez. IV, prot. corr. n. 1389/6 - 1910.

L'immobile non ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Le iscrizioni riguardanti l'immobile in oggetto sono in concordanza tra i due uffici; la planimetria catastale non è conforme allo stato reale in natura a causa della presenza della dispensa di cui *infra* eseguita in assenza di titolo abilitativo.

Non risultano opere abusive, fatta eccezione per la presenza negli Archivi del Comune di Trieste della richiesta di rimessione in pristino e/o regolarizzazione identificata sub prot. corr. 02-25913/28/02/96 dd. 15 giugno 2002 con D.I.A. in sanatoria relativa a opere di manutenzione straordinaria consistenti in modifiche interne e nella sostituzione di cinque serramenti esterni in ordine alle quali risulta ottemperato il pagamento dell'oblazione di €543,00 come da atto prot. corr. 28/02 dd. 13 marzo 2003, senza tuttavia che risulti l'ufficiale regolarizzazione dei citati abusi. Per quanto riguarda le modifiche interne (presenza di un vano dispensa costituito da una mera struttura linea con un solo pannello in fibra di legno a tamponamento della stessa servito da una porticina a soffietto in plastica), l'arch. Mauro Nadlisek prospetta le seguenti due opzioni: 1) la rimessione in pristino dei luoghi con la rimozione della paretina in legno per un costo indicativo di €400,00; 2) una CILA in sanatoria ed una variazione catastale con procedura Docfa da trasmettere all'Agenzia del Territorio redatta da tecnico professionista abilitato con un costo indicativo di €1.500,00.



Per quanto riguarda invece la succitata sostituzione dei cinque serramenti esterni in assenza di titolo abilitativo, data la tipologia e il colore conformi agli altri serramenti installati e l'omogeneità della facciata, il sunnominato esperto stimatore ritiene confermata la liceità degli stessi.

L'alloggio è privo di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) il cui rilascio avrà un costo indicativo di €450,00 (somma già detratta dal prezzo base come sopra indicato).

L'unità immobiliare è in condizioni vetuste; è dotato di impianto termico termoautonomo con una caldaia a gas che si trova però in pessimo stato di manutenzione e come tale da sostituire; di un impianto a gas a servizio del piano cottura e di un impianto elettrico e TV, oltre all'impianto idrico e sanitario.

Non vi è traccia di alcuna Dichiarazione di Conformità degli impianti e pertanto risulta necessaria la redazione di un Dichiarazione di Rispondenza da parte di un tecnico/professionista abilitato al costo indicativo di € 500,00; date le condizioni e la vetustà degli impianti, potrebbe risultare necessario procedere a un loro totale rifacimento.

L'alloggio è libero.

Risultano arretrati condominiali relativi ad annualità precedenti; le spese fisse della gestione ordinaria condominiale ammontano a circa €470,00/anno.

È stato di recente installato l'ascensore condominiale al servizio del palazzo; tuttavia, non avendo la parte esecutata partecipato alle spese di realizzazione di tali opere, l'unità immobiliare in oggetto non ha diritto all'utilizzo dell'impianto se non previa corresponsione della quota di competenza.

====°°====

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

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.

La vendita forzata 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.



Agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D.Lgs n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà 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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Le offerte d'acquisto devono essere presentate entro e non oltre le ore 12.00 del 10/03/2025 su supporto analogico (in forma cartacea) mediante deposito presso lo studio del professionista delegato o, in alternativa, con modalità telematica.

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

In caso di offerta di acquisto su supporto analogico (in busta chiusa cartacea) 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 il termine per il relativo pagamento (massimo 90 giorni) e di quant'altro in seguito specificatamente indicato, tassativamente in busta chiusa. Nella busta va inserito anche un **assegno circolare** non trasferibile intestato a **“ESECUZIONE IMM.RE RGE 78/2022 - TRIBUNALE DI TRIESTE”** o, in alternativa, ricevuta del bonifico bancario sul conto corrente **IBAN** (banca di appoggio: *UniCredit S.p.A.*) **IT 54 J 02008 02242 000107047333**



intestato a “**ESECUZIONE IMM.RE RGE 78/2022 - TRIBUNALE DI TRIESTE**” per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

In caso di bonifico, 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 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 casa*” e/o della tassazione del trasferimento degli immobili sulla base del loro valore catastale (“*Prezzo valore*”).

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

È 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 anche essere persona diversa dall'offerente.

In caso di offerta d'acquisto presentata telematicamente, il presentatore deve accedere e registrarsi al portale del gestore delle vendite telematiche indicato nel presente avviso di vendita (<https://www.doauction.it/>), 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 (massimo 90 giorni), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente IT 54 J 02008 02242 000107047333 intestato a *“ESECUZIONE IMM.RE RGE 78/2022 - TRIBUNALE DI TRIESTE”*;
- 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 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 le credenziali per l'accesso.

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

Data la complessità delle predette operazioni, **si raccomanda di iniziare il processo di compilazione e di invio dell'offerta telematica con largo anticipo.**

====^{oo}====

Le offerte di acquisto debbono essere fatte personalmente o a mezzo di procuratore legale (**avvocato**) anche a norma dell'art. 579 ultimo comma, che agisca in forza di **procura speciale autenticata da Notaio**: in particolare, quindi, se l'offerente non potrà essere personalmente presente alla gara, potrà delegare l'incombente esclusivamente a un avvocato, rilasciandogli procura redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata dal Notaio.



L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente 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 al 10% del prezzo offerto.

L'offerta d'acquisto è per legge irrevocabile.

Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nell'offerta come intestatario del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche all'unico offerente non presente.

In caso di mancata partecipazione o adesione alla gara, l'offerta resta comunque valida; in tal caso l'aggiudicazione avviene a favore di colui che abbia presentato l'offerta più alta, ovvero, in caso di pluralità di offerte del medesimo importo, in favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo.

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 1.000,00.**

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 d'acquisto, oppure tramite 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 diritto di proprietà e voltura catastale, entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione a mezzo assegno circolare o bonifico sul conto corrente intestato alla procedura.

Gli oneri tributari e la parte di compenso *ex art. 2, comma 7 del D.M. n. 227/15* 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 del 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 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 P.V.P. e a condizione che la richiesta gli sia pervenuta almeno 15 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte cartacee.

Eventuali richieste pervenutegli – sempre per il tramite del P.V.P. – oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

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 agenzie immobiliari private, che quindi nulla potranno pretendere 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, www.entitribunali.it e sul “*Newspaper Aste*” versione digitale edito da Astalegale.net S.p.A. (<https://www.astalegale.net/Pages/Newspaper>) e per estratto nell'apposito inserto dell'edizione domenicale dei quotidiani “*Il Piccolo*” e “*Il Messaggero*”.

Per maggiori informazioni, si prega di contattare il professionista delegato e custode giudiziario Avv. Francesco Pellegrini ai seguenti recapiti:

Tel. 040/3728060

Email: info@avvocatofrancescopellegrini.it

Trieste, 7 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco Pellegrini

(sottoscrizione tramite firma digitale)

