

## IV AVVISO DI VENDITA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 68/2018, TRIBUNALE DI TRIESTE, DOTT.

FRANCESCO SAVERIO MOSCATO

**Professionista Delegato:** avv. Ludovica BOTTINO, studio legale in via S. Nicolò n. 4, Trieste, 040 637094, [bottino@sbplegal.it](mailto:bottino@sbplegal.it)

Si rende noto che **il giorno 27.03.2025 alle ore 12:00**, avanti al professionista delegato, presso il cui studio, sito **in Trieste via S. Nicolò n. 4**, saranno eseguite tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzioni o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'esecuzione; avrà luogo la vendita senza incanto con le modalità della vendita telematica sincrona mista per il tramite del gestore **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.** dell'immobile pignorato di seguito descritto:

**Lotto unico: alloggio sito al piano terra e primo piano in via Pirandello n. 53**

**Risultanze tavolari** presso l'Ufficio Tavolare di Trieste:

P.T. 1027 c.t. 2°, p.c.n. 838 del C.C. di Servola, casa di mq 73

(vedi pag. 37 perizia nonchè all. 3 dd. 23.10.2018 a firma del geom. Luca Bliznakoff)

**Risultanze catastali** presso l'Ufficio del Territorio di Trieste:

- Catasto dei Fabbricati:

Comune di Trieste - Comune Censuario di Servola, Sezione Urbana T, Foglio 7, particella 838 subalterno 1, piano T, Zona censuaria 2, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq 60 - escluse aree scoperte mq 60, Rendita catastale € 200,13

- Comune di Trieste - Comune Censuario di Servola, Sezione Urbana T, Foglio 7, particella 838 subalterno 2, piano 1, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq 59 - escluse aree scoperte mq 58, Rendita catastale € 193,67

(vedi pag. 39 e 40 nonchè all. 7 perizia dd. 23.10.2018 a firma del geom. Luca Bliznakoff)

Il diritto di proprietà sul bene viene posto in vendita per il **lotto unico** al prezzo di **Euro 69.750,00** 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. 23.10.2018 redatta dal geom. Luca Bliznakoff e pubblicata sui siti [fallcoaste.it](http://fallcoaste.it) e [www.tribunaletrieste.it](http://www.tribunaletrieste.it), 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.

Per il fabbricato, anagrafico n. 53 di via Pirandello, Trieste, *“l'immobile risulta costruito prima del 1939, anno a cui risale la planimetria del primo accatastamento, non è stato reperito il certificato di agibilità” e “non è stato reperito il progetto originario di costruzione, ma successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:*

*Condono n. 6574 per l'intervento di:*

*- realizzazione di un locale adibito a bagno-wc tramite la chiusura con una parete dello spazio ricavato nel sottoscala esterno; Il soffitto del locale è inclinato e segue la pendenza della scala, misurando nel punto più basso 1,40 mt. Per realizzare questo locale è stato murato il foro finestra che precedentemente dava sul cortile.*

*- realizzazione di un nuovo cancello d'ingresso con struttura in ferro verniciato nero infisso su due colonnine in muratura della medesima altezza;*

*- realizzazione di un ampliamento al primo piano tramite una sopraelevazione in corrispondenza del locale indicato al piano-terra come ripostiglio.*

*Questo ampliamento è stato diviso con una tramezzatura in due vani con destinazione rispettivamente bagno e ripostiglio.*

*Nel vano destinato al bagno è stato aperto un foro finestra rispettando la forma e le dimensioni di quello già esistente nella camera attigua.*

*Questo condono risulta carente del rilascio della concessione edilizia in sanatoria.*

*(I costi di questa pratica sono preventivati nella perizia di stima del geom. Luca Bliznakoff dd. 23.10.2018 alla pag. 22).*

*Non risultano presenti ulteriori provvedimenti edilizi.” (vedi pagg. 21 e 22 della perizia di stima del geom. Luca Bliznakoff dd. 23.10.2018).*

*L'immobile in vendita “non possiede il permesso di abitabilità ed utilizzazione. Sarà quindi da presentare, a seguito della presentazione delle pratiche edilizie in sanatoria, una segnalazione certificata di agibilità corredata da tutti gli allegati obbligatori tra i quali il certificato di collaudo delle opere strutturali e le dichiarazioni di conformità degli impianti. Dovrà essere presentata*

domanda di agibilità"(vedi pagg. 21 e 22 della perizia di stima del geom. Luca Bliznakoff dd. 23.10.2018), i cui costi sono stimati al punto 12 della perizia del geom. Bliznakoff dd. 23.10.2018.

*"Confrontando lo stato in natura con l'ultimo elaborato oggetto di condono reperito presso l'archivio tecnico del Comune di Trieste, lo stesso non si presenta conforme allo stato dei luoghi in quanto sono realizzate alcune opere in assenza di titolo edilizio", come descritto al punto 2 della perizia del geom. Bliznakoff dd. 23.10.2018. "Si evidenzia che alcune opere sono direttamente accatastabili in quanto ricadenti nel regime di Attività Edilizia Libera non soggetta a comunicazione. per quanto riguarda le altre opere sia strutturali che non strutturali dovranno essere valutate separatamente e specificamente misurate, valutate in fase progettuale per le quali in linea generale si prevede solamente una possibilità di parziale sanatoria e parziale ripristino. Il tutto in funzione di apposita e puntuale progettazione, da presentare al Comune di Trieste, che dovrà definire con esattezza la fattibilità anche in ottemperanza alle norme civilistiche in vigore per le distanze"* (vedi pag. 22 e 23 della perizia del geom. Bliznakoff dd. 23.10.2018).

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.

Non è attualmente presente agli atti l'Attestazione di Prestazione Energetica relativa all'immobile. Per informazioni più specifiche si rinvia alle pagg. 20, 21, 22 e 23 della perizia del geom. Bliznakoff.

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

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 € 52.312,50**), salva in quest'ultimo caso la facoltà di non dar corso alla vendita in forza di quanto previsto dall'art. 572 c.p.c..

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; 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.

In caso di immobile occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del professionista delegato entro le ore 12,00 del 26.03.2025 o, in alternativa, con modalità telematica entro le ore 12,00 del 26.03.2025

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano 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 una 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 in seguito specificatamente indicato, tassativamente in busta chiusa. Nella busta va inserito anche un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato o, in alternativa, ricevuta del bonifico bancario sul conto corrente intestato all' "*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RGE 68/2018 TRIBUNALE DI TRIESTE*" (IBAN IT15 S030 6902 2221 0000 0590 078, Banca Intesa San Paolo) per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Nell'offerta, l'offerente 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, nonché, nel caso in cui 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 risulti il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la proposta. Sul lato esterno della busta devono essere indicate esclusivamente le generalità del professionista delegato, il numero della procedura, la data della vendita ed il nome di chi deposita l'offerta.

**In caso invece 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 tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel portale entro le ore 12,00 del giorno antecedente la vendita.

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 criptata unitamente ai documenti allegati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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.

**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.), 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 fiscali, andrà versato entro 90 giorni dall'aggiudicazione.

Dovranno inoltre essere corrisposte, entro lo stesso termine e previa comunicazione del loro ammontare, le spese vive/gli oneri tributari connesse/i all'intavolazione ed all'accatastamento del diritto di proprietà, nonché il compenso dovuto al professionista delegato per tali attività.

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 500,00.

Durante la gara il lasso di tempo per proporre dei rilanci è stabilito in 60 secondi.

Il presente avviso è inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet: <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/> nonché pubblicato sui siti [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e [www.tribunale.trieste.it](http://www.tribunale.trieste.it) ed un suo estratto sul quotidiano "Il Piccolo".

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

Si precisa che maggiori informazioni potranno essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Trieste, 25 gennaio 2025

Il Professionista Delegato  
avv. Ludovica Bottino