

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 46/2025

AVVISO DI VENDITA A PREZZO BASE RIDOTTO

Professionista Delegato e custode giudiziario: avv. Enrico Guglielmucci, con studio in Trieste (TS), 34121, Via San Nicolò n. 10, tel. n. 040/6728511; e-mail enrico.guglielmucci@finpronet.com.

Si rende noto che il giorno **16 luglio 2026 alle ore 16.00** 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 Astalegale.net Spa, sulla piattaforma di vendita telematica www.spazioaste.it, dell'immobile pignorato di seguito descritto:

Lotto unico

Unità condominiale costituita da alloggio sito al secondo piano e altro alloggio al secondo piano con locale soffitta della casa civ. 125 di Via Commerciale; area esterna ad uso cortile.

Risultanze tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste:

P.T. 3628 del C.C. di Scorcola

c.t.1 p.c.n. 915/5 – ente urbano;

c.t. 2 – unità condominiale costruita sulla p.c.n. 915/2 in P.T. 2871 di Scorcola, il tutto colorato in blu e marcato “F” nel piano sub G.N. 2486/1966, con congiunte 498/1.000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 2871 di Scorcola.

Risultanze catastali presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Trieste, Ufficio provinciale

Catasto Fabbricati – Comune di Trieste –

Sezione Urbana S Foglio 3 particella 915/5 sub 5 zona censuaria 2 categoria A/3 classe 4, vani 5,5, mq. 112, rendita 681,72

Sezione Urbana S Foglio 3 particella 915/2 sub 6 zona censuaria 2 categoria A/4 classe 4, vani 5,0, mq. 98, rendita 477,72

Sezione Urbana S Foglio 3 particella 915/2 sub 9 zona censuaria 2 categoria C/2 classe 3, mq. 155, rendita 304,19

Catasto Terreni – Comune censuario di Scorcola

Foglio 9, p.c.n. 915/5 – ente urbano area 117

Il bene viene posto in vendita al prezzo di **euro 171.375,00.-**
(centosettantunomilatrecentosettantacinque,00)

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 (pari a **euro 128.531,25 – centoventottomilacinquecentotrentuno,25**), salva in quest'ultimo caso la facoltà di non dar corso alla vendita in forza di quanto previsto dall'art. 572 c.p.c..

Il bene viene posto in vendita 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. 25.11.2025 e successiva integrazione dd. 17.12.2025 redatte dal dott. Giancarlo Vellani, parti integranti del presente avviso e che qui devono intendersi integralmente richiamate, con i relativi allegati, e pubblicate sui siti www.astalegale.net, e relativa app in versione iOS ed Android, sul Newspaper Aste del Tribunale di Trieste, versione digitale della società Astalegale.net S.p.a. ed apposite pagine delle piattaforme social Facebook ed Instagram e www.astegiudiziarie.it e relativa app in versione iOS ed Android, sul periodico “Aste Giudiziarie” Ed. nazionale in versione digitale e sui portali immobiliari privati www.idealista.it, www.casa.it, www.bakeca.it e www.subito.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp> a cui si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento.

In particolare, si evidenzia che:

- le planimetrie catastali relative ai subalterni 5 e 6 non corrispondono allo stato dei luoghi (cfr. pag. 10 della perizia dd. 25.11.2025);
- le relative difformità sono ovviabili mediante C.I.L.A. in sanatoria (cfr. pag. 14 della perizia dd. 25.11.2025);

- l'unità immobiliare di cui al subalterno 5 non è dotata di alcun sistema di riscaldamento, rimanendo in essere solamente i termosifoni installati nei vari ambienti e le tubazioni sottotraccia (cfr. pag. 14 della perizia dd. 15.11.2025);

- non risulta rilasciata l'attestazione di prestazione energetica ed il costo per la sua redazione è stato tenuto in considerazione nella determinazione del valore dell'immobile.

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;

- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dall'esaminare la relazione redatta dal Perito nominato ed i relativi allegati, essendo i dati ivi contenuti solo parzialmente sintetizzati in questo avviso;

- 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.

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.

La liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del professionista delegato o, in alternativa, con modalità telematica **entro le ore 12.00 del 13.07.2026**.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità. Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato presso il suo studio.

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 (dalla quale devono risultare la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato) sul conto corrente intestato alla procedura (TRIBUNALE DI TRIESTE R.G.E. 46/2025 IBAN: IT30 Q0548402201000005000428) 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 allegando fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo.

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 (www.spazioaste.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 le ore 12:00 del giorno 13.07.2026.**

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 allegando fotocopia del documento di identità e del 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) e nel caso di offerente società, anche di una visura camerale dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la proposta allegando fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo;
- 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 - pari al 10% del prezzo offerto - mediante bonifico bancario sul c/c intestato a TRIBUNALE DI TRIESTE R.G.E. 46/2025 IBAN: IT30 Q0548402201000005000428

- 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.

L'offerente nel caso sia coniugato deve altresì indicare se si trova in regime di separazione o comunione dei beni.

L'offerta deve, infine, essere inviata unitamente ai documenti allegati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia *offertaapp.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.).

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 2.000,00.-.

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, gli oneri tributari, le spese vive connesse all'intavolazione ed all'accatastamento del diritto di proprietà, nonché il compenso dovuto al professionista delegato per tali attività che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario.

Si rende noto, inoltre, che, ai sensi dell'art. 585, 4° comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale per dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs.n. 231/2007 (c.d. dichiarazione antiriciclaggio) e che il decreto di trasferimento potrà essere emesso dal Giudice designato, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., solo previa verifica dell'assolvimento di tale obbligo, oltre che dell'avvenuto versamento del prezzo. In caso di mancato pagamento nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione del saldo prezzo e delle imposte sul trasferimento a carico dell'aggiudicatario o in caso di mancata trasmissione della dichiarazione ex art. 585, 4° comma, c.p.c., il Giudice dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita della cauzione.

È 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 presente avviso è inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp> nonché pubblicato sui siti www.astalegale.net e relativa app in versione iOS ed Android e www.astegiudiziarie.it e relativa app in versione iOS ed Android, sul "Newspaper Aste del Tribunale di Trieste" versione digitale della società Astalegale.net S.p.A. e apposite pagine delle piattaforme social Facebook ed Instagram, sul periodico "Aste Giudiziarie" Ed. nazionale in versione digitale della società Aste Giudiziarie in Linea S.p.a. e sui portali immobiliari privati www.idealista.it, www.casa.it, www.bakeca.it e www.subito.it.

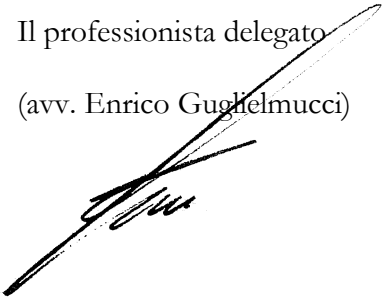
La richiesta per la visita del bene in vendita dovrà essere presentata al custode anche tramite portale delle vendite pubbliche.

Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

Trieste, 11 maggio 2026

Il professionista delegato

(avv. Enrico Guglielmucci)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. Guglielmucci', is written over the typed name. The signature is stylized and slanted.