

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 137/17
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Professionista Delegato: avv. Massimiliano BLASONE, con Studio in Trieste, via San Francesco n. 14, tel. 040/631168 (dal lunedì al venerdì dalle 15.00 alle 17.00), fax 040/3487000, e-mail studiolegaleblasone@yahoo.it.

Coadiutore di custodia: Daniele DOLCE, con studio in Trieste, via C. Ghega, n. 6, tel. 393/9145382, 040/634952, dalle 9.00 alle 14.00.

Si rende noto che il **giorno 24 agosto 2018, alle ore 15.00**, 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 s.p.a.*, del diritto di proprietà dell'immobile pignorato di seguito descritto:

Lotto unico.

Appartamento di mq. 65,00 sito al piano secondo della casa al civ. 12 di via dell'Istria, a Trieste.

Risultanze tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste:

P.T. 11604 C.C. di Trieste, ente indipendente costituito da alloggio sito al secondo piano della casa al n. 12 di via dell'Istria, costruita sulla P.T. 2592 di Trieste, composto di ingresso, due camere, gabinetto, cucina, distinto in verde scuto e segnato "I" nel piano al G.N. 1593/52. In base al pres. 11.7.1952, G.N. 1593, si annota che con la proprietà di questo ente è inscindibilmente congiunta la comproprietà di 55/1000 delle parti rimaste indivise della P.T. 2592 di Trieste.

Risultanze catastali presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Trieste, Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, Comune di Trieste, **Catasto dei Fabbricati**, l'immobile risulta così censito:

unità immobiliare – Comune di Trieste – Provincia di Trieste – Sez. Urb: V – Foglio: 30 – **Particella: 4529** – Sub: 8 – Zona Censuaria: 1 – Categoria: A/4 – Classe: 2 – Consistenza: 3,5 vani – Superficie catastale totale escluse aree scoperte: mq. 65,00 – Rendita: Euro 280,18; con dati derivanti da: Variazione del 9.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie - indirizzo: via dell'Istria, n. 12, piano 2.

Il bene viene posto in vendita in un unico lotto al prezzo base di € **48.200,00** (quarantottomiladuecento/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 pertinenze e le eventuali accessioni,

ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia dd. 5.2.2018 redatta dall'ing. Alessandra Tocigl, parte integrante del presente avviso e che qui deve intendersi integralmente richiamata, pubblicata sui siti www.astalegale.net e www.tribunale.trieste.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. Il presente avviso, oltre che sui siti sopra indicati, è pubblicato per estratto anche sul quotidiano "Il Piccolo".

Si segnala che l'immobile è stato realizzato in data antecedente all'1.9.1967. Il primo progetto dell'edificio rinvenuto presso l'Archivio tecnico del Comune di Trieste ha data 17.1.1903 ed è stato approvato con Decreto n. 4836/IV, dd. 20.2.1903. L'agibilità originaria è stata rilasciata con decreto n. 61761, dd. 5.10.1903.

Si rende evidente che il riscaldamento avviene attraverso una stufa a gas collocata in corridoio. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene con un boiler posizionato in bagno. Per tutti gli impianti non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità. Il costo del rifacimento dell'impianto elettrico e del rilascio del relativo certificato di conformità è stato considerato dal C.T.U nella determinazione di valore dell'immobile. Sul soffitto del bagno è presente una macchia proveniente da uno spandimento non più in atto di cui il perito ha tenuto conto nella sua stima. La stufa risulta collegata alla canna fumaria posta al servizio delle cucine dell'edificio: essendo la cucina priva di canna fumaria, quella esistente dovrà essere nuovamente resa a servizio della cucina, con conseguente onere di rimuovere la stufa esistente. Il costo di tale rimozione e dell'allacciamento della cappa cucina alla canna fumaria è stato considerato dal perito nel calcolo del valore dell'immobile. Il servizio igienico, inoltre, è privo di bidet, obbligatorio *ex art. 7 del D.M. 5.7.1975*. Il costo per la sostituzione del w.c. con un vaso – bidet è stato parimenti stimato e considerato dal C.T.U. Rispetto all'originario accatastamento, la distribuzione interna dell'alloggio risulta modificata con interventi però realizzati in regime di edilizia libera ai sensi della L.R. 19/09. Si rappresenta, inoltre, che non è stata rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio, il cui costo di redazione è stato considerato nella determinazione del valore dell'immobile. Si precisa, ad ogni modo, che la partecipazione alla vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure 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, 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'offerta minima di partecipazione, pertanto, dovrà essere non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo base e, quindi, di € 36.150,00.**

La vendita è a corpo e non a misura ed 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, attualmente occupato senza titolo opponibile alla procedura, sarà attuata, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario, a cura del Custode Giudiziario avv. Massimiliano Blasone.

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico mediante deposito presso lo Studio del professionista delegato entro le ore 12.00 del 21.8.2018 o, in alternativa, con modalità telematica entro le ore 12.00 del 21.8.2018.

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.

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 a << proc. esecutiva n. 137/2017 R.E. >> o, in alternativa, ricevuta del bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura R.E. 137/17 – IBAN: IT78A 01005 02200 000000006712 – 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'ordinanza 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 *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 sopra indicato.

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;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario intestato alla procedura IBAN: IT78A 01005 02200 000000006712;
- 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 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.

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 1.000,00.

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, andrà versato entro 90 giorni dall'aggiudicazione con bonifico sul conto corrente della procedura o consegnato al delegato con assegno circolare intestato a <<Proc. esecutiva n. 137/2017 R.E.>>.

Dovranno inoltre essere corrisposte dall'aggiudicatario, entro lo stesso termine previsto per il saldo prezzo e previa tempestiva comunicazione del loro ammontare da parte del delegato, oltre alle imposte sul trasferimento del bene, le spese vive connesse all'intavolazione ed all'accatastamento del diritto di proprietà, nonché il compenso dovuto al professionista delegato per tali attività.

In caso di mancato pagamento nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione – o a quello minore indicato nell'offerta – del saldo prezzo e delle imposte sul trasferimento a carico dell'aggiudicatario, questi verrà considerato inadempiente e, pertanto, sopravvenuta la decadenza, perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e l'aggiudicazione verrà revocata.

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.astalegale.net e 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.

Trieste, 14.6.2018

Il professionista delegato
avv. Massimiliano Blasone