ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 71/2025

AVVISO DI VENDITA

Professionista Delegato: avv. Claudio Bragaglia, con studio in Trieste, via Dante Alighieri n. 5, tel. 040 9828110, *e-mail* claudio.bragaglia@effebilex.it.

Si rende noto che il giorno **15 gennaio 2027 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. sulla piattaforma di vendita telematica www.spazioaste.it dell'immobile pignorato di seguito descritto:

Lotto unico

Alloggio al quarto piano della casa civ. al n. 53 di via Piccardi in Trieste.

Risultanze tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste:

P.T. 1368 C.C di Chiadino c.t. 1°, unità condominiale costituita da alloggio sito al piano quarto della casa civ. n. 53 di via Piccardi in Trieste, costruita sulla P.T. 815 di Chiadino terr., segnato in "L" nel piano al G.N. 1769/1949;

Risultanze catastali presso l'Ufficio del territorio di Trieste:

Catasto dei fabbricati:

Sez. Urb. D, Fg. 7, Part. 1185, sub 9, Zona cens. 1, A/3, cl. 4, vani 4,5, sup. cat. mq. 67, rendita € 557,77.

Il bene viene posto in vendita al prezzo di **euro 95.000,00** 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. 7.6.2026 redatta dal dott. Giancarlo Vellani e pubblicata sui siti *www.astalegale.net* e *www.astegiudiziarie.it* nonché sul "*Newspaper Aste*" versione digitale e 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, con particolare evidenza:

che il complesso immobiliare risulta essere stato costruito antecedentemente alla data del 01.09.1967 e più precisamente a seguito del Decreto num. 419/1-939 dd. 29/08/1939; l'Agibilità (relativa all'intero fabbricato, oltre che ad un secondo palazzo facente parte dello stesso complesso immobiliare) è stata rilasciata con provvedimento comunale sub prot. corr. 419/22-1939 dd. 03.05.1941; non risulta necessario il rinnovo del provvedimento di Agibilità; per l'immobile in esame non sono stati riscontrati abusi edilizi oggetto di pregressa domanda di condono e/o di sanatoria edilizia "ordinaria"; per l'immobile in

esame non sono stati riscontrati abusi edilizi eventualmente da condonare quali verande e/o altre superfetazioni/aumenti volumetrici o di superficie ostativi alla vendita; la specifica unità immobiliare non è mai stata oggetto di provvedimenti sanzionatori comminati dal Comune di Trieste ex L. 1150/42, 765/67 e 10/77; il palazzo entro il quale ricade l'unità immobiliare oggetto della presente relazione non risulta vincolato ai sensi del R.D. 1089/1939 come assorbito nel D.Lgs. 42/2004;

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 è stata rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio APE (ad oggi scaduta, il cui valore per il rinnovo è stato decurtato dal prezzo di vendita).

Si precisa altresì che la partecipazione alle 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 (pari ad euro 71.250,00), salva in quest'ultimo caso la facoltà di non dar corso alla vendita in forza di quanto previsto dall'art. 572 c.p.c..
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; che, 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 e, ove l'immobile

risultasse occupato dal debitore esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

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 dell'11 gennaio 2027**.

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 comparendo 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 alla procedura esecutiva R.E. 71/2025 o, in alternativa, ricevuta del bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (TRIB TRIESTE ES IMM RGE 71-2025 IBAN: IT 58 J 01005 02200 000000011115) 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 dell'11 gennaio 2027.

L'offerta 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);

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 TRIB TRIESTE ES IMM RGE 71-2025 IBAN: IT 58 J 01005 02200 000000011115;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (la cui ricevuta andrà allegata alla domanda, unitamente alla ricevuta di versamento del bollo da € 16,00);

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. 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.

L'offerta 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.).

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 connesse 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 2.000,00.

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://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/* nonché pubblicato sui siti *www.astalegale.net* e *www.astegiudiziarie.it* nonché sul "*Newspaper Aste*" versione digitale.

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, 16 novembre 2026

Il Professionista Delegato

(avv. Claudio Bragaglia)

