

R.G.ES.IMM. N.50/2021

**TRIBUNALE DI TRIESTE
AVVISO DI VENDITA**

Il professionista delegato Luca Camerini dottore commercialista con studio in Trieste via F. Crispi 4, tel. 040/630232, mail: studio@lucacamerini.it PEC. camerini@odcects.legalmail.it, in forza di Ordinanza di vendita delegata del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trieste, Dott. Francesco Saverio Moscato di data 25-02-2026 nella procedura di Esecuzione Immobiliare R.G. n. 50 / 2021, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che in data e luogo sottoindicati

GIOVEDI' 28 (VENTOTTO) MAGGIO 2026 AD ORE 15,00

si terrà

VENDITA SENZA INCANTO

con modalità

TELEMATICA SINCRONA MISTA

mediante la piattaforma www.astetelematiche.it del Gestore Aste Giudiziarie in Linea S.p.a. dei seguenti beni immobili.

LOTTO UNICO

Descrizione:

piena proprietà di UNA PORZIONE LONGITUDINALE di un locale d'affari "uso ristorante" (sotto le insegne "La Marinella") con area esterna scoperta, vani accessori e soprastante unità immobiliare ad "uso accessorio". (Fonte: perizia di stima)

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base d'asta come da stima: € 663.500,00 (SEICENTOSESSANTATREMILACINQUECENTO/00).

Offerta minima per la partecipazione all'asta (-25%) (art. 571 c.2 c.p.c.): € 497.625,00 (QUATTROCENTONOVANTASETTEMILASEICENTOVENTICINQUE/00)

Rilancio minimo in caso di gara: € 5.000,00 (CINQUEMILA/00)

Tempo massimo di rilancio in caso di gara: 1 MINUTO

Termine di presentazione offerte: LUNEDI' 25 MAGGIO 2026 AD ORE 12.00

Luogo di presentazione offerte: studio del professionista delegato dott. Luca Camerini via Crispi 4, 3° piano 34125 Trieste.

Data esame offerte, gara e aggiudicazione: GIOVEDI' 28 (VENTOTTO) MAGGIO 2026 AD ORE 15,00

Luogo esame offerte, svolgimento gara ed aggiudicazione: presso studio del dott. L. Camerini via Francesco Crispi numero 4, 3° piano, 34125 Trieste.

Consistenza: PORZIONE LONGITUDINALE di un locale d'affari "uso ristorante" (sotto le insegne "La Marinella") con area esterna scoperta, vani accessori e soprastante unità immobiliare ad "uso accessorio". (Fonte: perizia di stima).

Evidenze tavolari: PT 3594 di Contovello, CT 1°; p.c.n. 2198/5 – urbana di mq. 795

Evidenze catastali: consistenza 581 mq, superficie catastale mq. 632

Stato di possesso: l'immobile è libero.

Si evidenzia: (fonte: relazione stima)

viene posta in vendita la piena proprietà di UNA PORZIONE LONGITUDINALE di un locale d'affari "uso ristorante" (sotto le insegne "La Marinella") con area esterna scoperta, vani accessori e soprastante unità immobiliare ad "uso accessorio" (in effetti destinata alla residenza come indicato nella perizia di stima); il tutto in una condizione di uso/manutenzione prossima alla fatiscenza in quanto in stato di abbandono ormai prolungato negli anni, con presenza di arredi un tempo funzionali all'attività di ristorazione esercitata ed articolato principalmente su una struttura composta da un pianoterra e soprastante unità abitativa – raggiungibile autonomamente a partire dal retro dell'immobile –, collocato in posizione "fronte-mare" lungo la riviera triestina, poco dopo l'abitato della frazione costiera di Barcola, in un compendio storicamente conosciuto come "La Marinella" (al tempo un noto ristorante), ora completamente dismesso ed in stato di abbandono.

L'immobile presenta una complicata – e allo stato irrisolta – situazione giuridica/tavolare rispetto all'omologa situazione "in natura", ESSENDO QUELLA GIURIDICA/TAVOLARE L'UNICA DETERMINATIVA DELL'EFFETTIVA ESTENSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ.

In tal senso, mentre il locale d'affari risulta "unitario", unico sotto l'aspetto visivo e funzionale, giuridicamente esso ricade "a cavallo", in senso longitudinale (e secondo una suddivisione grossomodo pari a 3/5 – 2/5), di due differenti particelle in capo ad altrettanti soggetti proprietari, solo una porzione dell'immobile – quella maggiore – essendo sottoposta alla presente procedura esecutiva.

Ciò delinea una situazione priva di rarissimi riscontri precedenti, determinata a seguito dei momenti in cui sono stati eseguiti altrettanti ampliamenti della piccola costruzione originaria, esistente fin dagli anni '40 del '900) per cui parte delle nuove realizzazioni è stata eseguita non solo all'interno dell'area definita dalla p.c.n. 2198/5 in P.T. 3594 di Contovello (facente capo al soggetto esecutato), ma anche sulla p.c.n. 1351/9 in P.T. 2663 di Contovello, di proprietà della Rete Ferroviaria Italiana s.p.a.. Di detta situazione Rete Ferroviaria Italiana s.p.a. è a perfetta conoscenza, tanto che, come da dichiarazioni della stessa RFI s.p.a., il rapporto tra la stessa e la gestione de "La Marinella" era regolato da un contratto locativo per quanto riguarda la porzione di immobile ricadente su parte del terreno di RFI s.p.a., in quanto utilizzata per la gestione del ristorante poichè "unico immobile"; e' quindi qui da evidenziare che la presente procedura esecutiva, e quindi la presente Relazione di Stima, riguarderà unicamente la porzione immobiliare in capo al soggetto esecutato (e nello specifico all'Eredità Giacente in morte della proprietaria iscritta), omettendo qualsiasi quantificazione economica per la porzione d'immobile ricadente su suolo di proprietà della Rete Ferroviaria Italiana s.p.a., pur se utilizzato in maniera indistinta/indifferenziata rispetto alla sede di attività di ristorazione in quanto l'immobile è in tutto e per tutto unico ed indivisibile; un tanto premesso, è da rimarcare il fatto che l'attuale estensione/sviluppo fisico complessivo dell'immobile in natura supera i limiti

giuridici della proprietà colpiti dalla procedura esecutiva, che si limita quindi solo alla porzione "fronte strada" dello stesso immobile, che, come poco sopra segnalato, "copre" circa i 3/5 dello sviluppo complessivo del compendio immobiliare.

Ciò premesso, il bene oggetto di esecuzione immobiliare risulta esattamente individuato in relazione ai dati tavolari LIMITATAMENTE ALLA CONSISTENZA GIURIDICA DELLA P.T. 3594 DI CONTOVELLO – P.C.N. 2198/5, non essendolo in funzione del mero "stato di fatto", maggiore rispetto a quello tavolare.

Il perito stimatore ATTESTA la corrispondenza delle certificazioni tavolari rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sub. G.N. 14689/2021 limitatamente alla consistenza giuridica della P.T. 3594 di Contovello – p.c.n. 2198/5, non essendo oggetto di pignoramento le componenti del locale d'affari non ricomprese nella suddetta Partita Tavolare ancorchè variamente aggregate/connesse ad esso, in quanto in capo ad un soggetto terzo.

Per quanto concerne l'identificazione catastale si rimanda alla perizia di stima e alla successiva integrazione. Per quanto concerne la descrizione analitica del bene e alle condizioni di manutenzione si rimanda alla perizia di stima. Non vi sono in essere contratti di locazione

Situazione Urbanistica

Immobile risalente al 1947 come semplice "chiosco", realizzato con Licenza prot. corr. 294/1-47 dd. 19/07/1947 e successivo progetto sub prot. corr. 294/7-47 dd. 22/10/1948 costituente lo "stato reale", come allora d'uso.

Successiva ristrutturazione ed ampliamento dello stabile sub Licenze sub prot. corr. 322/2-60 dd. 20/09/1960 (tettoia) e prot. corr. 322/3-60 dd. 30/06/1961 (riforma/ampliamento).

Il progetto di fognatura risulta essere stato approvato sub prot. XII/II 10/724/13 dd. 09/06/1971, e per lo stesso impianto è stata rilasciata "licenza d'uso" da parte della Prefettura di Trieste sub prot. E/1/23/3-411/73 dd. 16/05/1973.

In un momento più recente, risulta essere stato presentato un ulteriore "stato reale" sub prot. corr. 10/724/96-65 dd. 06/04/1985, i cui elaborati sono stati definiti come corrispondenti in linea di massima a quanto realizzato in più epoche nel verbale di sopralluogo commissionale eseguito dal Comune di Trieste in data 21/06/1985, comunque necessitando la sanatoria di tutti i manufatti indicati nello "stato reale" come prodotto in quanto in parte eseguiti abusivamente ed in parte in difformità delle licenze di costruzione.

Alla luce di un tanto, risulta essere stata presentata domanda di condono edilizio ex L. 47/85, regolarmente sfociata nell'avvenuto rilascio della "concessione edilizia in sanatoria" sub prot. S.A.I. C/685100/19 dd. 23/08/1989.

L'agibilità (autorizzazione ad utilizzare il locale d'affari) risulta essere stata rilasciata dal Comune di Trieste sub prot. 94-1329/31/93/23 dd. 13/01/1995.

Infine, sub prot. corr. 2248-1/2008 dd. 28/08/2008 è stata presentata una D.I.A. ex L.R. 52/1991 nonché L.R. 5/2007 per "modifiche interne al primo piano", pratica regolarmente completata a seguito della comunicazione di fine lavori sub prot. corr. 2248-2/2008 dd. 25/11/2008.

Vi è presenza di alcune situazioni irregolari da rimuovere in quanto prive di qualsiasi autorizzazione (paesaggistica/edilizia) quali ad esempio una tettoia in elementi ondulati plastici verdi installata su intelaiatura metallica da sanare; per contro, non paiono emergere

volumetrie o aumenti di superficie non ricompresi nei documenti progettuali assentiti, anche "in sanatoria".

Identificazione tavolare:

PARTITA TAVOLARE 3594 DI CONTOVELLO

Corpo tavolare 1°

p.c.n. 2198/5 – urbana di mq. 795 (iscritta nelle Pubbliche Tavole con efficacia tavolare dal 01/05/1997, come da G.N. 2627/97)

Proprietà

Pres. 25/11/2021 G.N. 14689 (titolo: successione ereditaria)

XXXXX debitrice eseguita con 1/1

Identificazione catastale: (si veda perizia di stima e sua integrazione del 02-02-2026)

Identif.	p.c.n.	Sub.	Località
G/11	2198/5	1	V.le Miramare 323

piano	Z.C.	cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
-------	------	------	-----	-------	-----------	---------

T-1-2	2	C/1	8	581 mq	632 mq.	€9.361,92
-------	---	-----	---	--------	---------	-----------

Intestatari DEBITRICE ESECUTATA – proprietaria per 1/1 per la p.c.n. 2198/5

Diritto trasferito: *piena proprietà.*

Stima dei beni e siti di pubblicità: relazione di stima redatta dal dott. Giancarlo Vellani di data 21-01-2026, da consultarsi a cura dell'offerente, e disponibile sui seguenti siti di pubblicità: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, www.tribunale.trieste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.it, www.astegiudiziarie.it, www.entietribunali.it, www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it, www.bakeca.it

Alla perizia si fa rinvio, per lo stato di fatto e di diritto del bene, e per tutto ciò che concerne eventuali vincoli, oneri e pesi a qualsiasi titolo, comprese irregolarità ed in genere la situazione edilizia e urbanistica, inclusa la risultanza o meno dell'attestato di prestazione energetica. Per eventuali abusi edilizi, qualora ne ricorrano i presupposti, è consentito all'aggiudicatario presentare domanda di sanatoria al Comune competente entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Informazioni: Per maggiori informazioni sulla vendita, si invita a contattare il professionista delegato e custode giudiziario, dott. Luca Camerini, con studio a Trieste Via F. Crispi n.4, recapito telefonico 040-630232 o 335-1779281; email studio@lucacamerini.it.

Visita dell'immobile: Per fissare un appuntamento per la visita del bene, si invita a contattare il Sig. Maurizio Bucci, Ausiliario di custodia, cell. 3481300469 o fare la prenotazione sul portale vendite pubbliche – PVP o al delegato alla vendita dott. L. Camerini tel. 040-630232.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Trieste, sono eseguite dal professionista delegato dott. Luca Camerini.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dalle Condizioni generali delle vendite immobiliari delegate allegate al presente avviso.

Trieste 03-04-2026

Il professionista delegato

dott. Luca Camerini

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA TELEMATICA SINCRONA MISTA

L'offerta di acquisto può essere presentata in forma cartacea o telematica.

Modalità di presentazione e requisiti dell'offerta cartacea.

L'offerta di acquisto deve essere depositata, in busta chiusa, senza alcuna indicazione esterna, **entro le ore 12.00** del giorno indicato nel presente avviso di vendita (*Lunedì 25 Maggio 2026 ore 12,00*), presso lo studio del professionista delegato.

L'offerta, in carta legale (= munita di marca da bollo da € 16,00), firmata dall'offerente, deve contenere:

Generalità dell'offerente: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile (se coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge), recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, indirizzo di posta elettronica ordinaria o certificata (se disponibile); se offerente è una persona giuridica, devono essere indicati gli estremi identificativi dell'ente (denominazione, sede, codice fiscale e partita IVA, pec, ecc.) e del legale rappresentante ed i poteri rappresentativi di colui che sottoscrive l'offerta e dovrà essere prodotta recentissima visura della C.C.I.A.A. dalla quale risultino la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se la società ha sede all'estero dovrà essere prodotta certificazione in originale del competente Ufficio del Registro delle Imprese o altro Ufficio competente attestante la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente. Detta certificazione dovrà essere munita di legalizzazione o apostille in base alle Convenzioni internazionali vigenti.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere allegata all'offerta.

Sottoscrizione dell'offerta e partecipazione all'udienza.

L'offerente deve sottoscrivere l'offerta e partecipare all'udienza fissata per la vendita personalmente, o a mezzo di procuratore legale – per tale intendendosi un avvocato – munito di procura speciale notarile, anche per persona da nominare.

In caso di offerta di acquisto quale bene personale di persona coniugata in comunione legale, l'offerta deve contenere espressa dichiarazione di acquisto come bene personale; la dichiarazione dell'altro coniuge ricognitiva della natura di bene personale può essere resa e sottoscritta nell'offerta o in allegato alla stessa; o all'atto dell'eventuale aggiudicazione, alla quale pertanto l'altro coniuge dovrà essere presente, resa a verbale al professionista delegato; o infine con dichiarazione scritta resa nello studio del professionista delegato successivamente all'aggiudicazione, purché prima del deposito del decreto di trasferimento.

In caso di offerta congiunta, in mancanza di indicazione delle quote da intestare a ciascun offerente, l'intestazione sarà di pari quota indivisa.

L'offerente deve partecipare, personalmente o a mezzo del procuratore speciale, all'udienza fissata per la vendita: in mancanza, si procederà ugualmente all'esame dell'offerta e, se valida, in presenza di unica offerta, all'aggiudicazione; in caso di altre offerte, la mancata comparizione equivale a rinuncia a partecipare alla gara.

Dati identificativi del bene immobile: l'offerta deve indicare ubicazione e destinazione del bene indicata nell'avviso di vendita – es. appartamento; box, terreno, ecc.; i dati tavolari e catastali;

numero di procedura: Es. Imm. N°50/2021 - lotto unico;

indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita per la partecipazione all'asta (ovvero al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita), a pena di esclusione;

il termine di versamento del saldo prezzo, che non può essere superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione, come stabilito nell'ordinanza di vendita;

l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita.

Documenti da allegare all'offerta.

All'offerta devono essere allegati copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente. Se offerente è una persona giuridica, devono essere allegati i documenti da cui risultino gli estremi identificativi dell'ente e del legale rappresentante ed i poteri rappresentativi di colui che sottoscrive l'offerta (visura camerale aggiornata, procura speciale autentica notarile, delibera assembleare, delibera consiglio di amministrazione, ecc).

Cauzione.

L'offerta di acquisto deve essere garantita da cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto, e versata mediante assegno circolare non trasferibile riportante la seguente intestazione: ESEC. IMM. R.G.E. 50/2021 -TRIBUNALE DI TRIESTE, inserito in originale nella busta contenente l'offerta, o mediante bonifico sul conto corrente intrattenuto presso la Banca Popolare di Sondrio intestato alla procedura con il seguente IBAN: **IT20Z0569602200000004028X85** con causale: versamento cauzione lotto unico, ES. IMM.

R.G.E. 50/2021 Tribunale di Trieste, la cui contabile va inserita nella busta in uno all'offerta, con valuta di accredito entro il termine di presentazione delle offerte.

L'offerta presentata è irrevocabile. La cauzione è trattenuta in caso di inadempimento al versamento del saldo prezzo a seguito d'aggiudicazione, entro il termine previsto a pena di decadenza di 60 giorni.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso ovvero sia è inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso;
- se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al 10% del prezzo offerto.

Modalità di presentazione e requisiti dell'offerta telematica.

Predisposizione ed invio dell'offerta telematica

L'offerta deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del Gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono irrevocabili. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

L'offerente può **sottoscrivere l'offerta e partecipare all'udienza** fissata per la vendita **personalmente, o a mezzo di procuratore legale – avvocato - munito di procura speciale autenticata notarile**, anche per persona da nominare.

In caso di offerta di acquisto quale **bene personale di persona coniugata in comunione legale**, l'offerta deve contenere espressa dichiarazione di acquisto come bene personale; la dichiarazione dell'altro coniuge ricognitiva della natura di bene personale può essere resa nell'offerta o in allegato alla stessa; o all'atto dell'eventuale aggiudicazione, alla quale pertanto l'altro coniuge dovrà essere presente, resa a verbale al professionista delegato; o infine con

dichiarazione scritta resa nello studio del professionista delegato successivamente all'aggiudicazione, purché prima del deposito del decreto di trasferimento;

In caso di **offerta congiunta**, in mancanza di indicazione delle quote da intestare a ciascun offerente, l'intestazione sarà di pari quota indivisa;

L'offerente deve partecipare, personalmente o a mezzo del procuratore speciale, all'udienza fissata per la vendita; in mancanza, in presenza di unica offerta, si procederà ugualmente all'esame dell'offerta e, se valida, all'aggiudicazione; in caso di altre offerte, la mancata comparizione equivale a rinuncia a partecipare alla gara;

Versamento della cauzione in caso di offerta telematica

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta di importo pari al 10% del prezzo offerto mediante versamento da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura: Tribunale di Trieste Esecuzione Imm. R.G.E. 50/2021, **IBAN IT20Z056960220000004028X85, causale "versamento cauzione"**.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno tre giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La cauzione si ritiene versata se l'importo risulta effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione dell'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto e nel termine indicato è causa di esclusione dell'offerta ed è ad esclusivo carico e rischio dell'offerente. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

In sede di presentazione di offerta telematica dovrà altresì essere pagata una marca da bollo del valore di 16,00 €, secondo le modalità telematiche indicate sul portale del Gestore della vendita telematica nel corso della procedura di presentazione dell'offerta stessa.

Assistenza in caso di offerta telematica. Per ogni eventuale necessità di assistenza l'utente può contattare il Gestore della vendita telematica ai recapiti indicati nel relativo portale.

Partecipazione alle operazioni di vendita in caso di offerta telematica. Nelle tre ore precedenti, e comunque entro trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica, le credenziali per l'accesso al portale e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

§ § §

Apertura delle buste (cartacee e/o telematiche) e svolgimento della gara (modalità telematica sincrona mista).

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte e lo svolgimento della gara avvengono nello studio del delegato alla vendita dott. L. Camerini in via F. Crispi 4 -Trieste, il giorno ed ora fissati nell'avviso di vendita. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea partecipano comparando innanzi al professionista delegato dott. L. Camerini in via F. Crispi 4 -Trieste; le

buste presentate in forma cartacea sono aperte dal professionista delegato in presenza degli offerenti, riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale del Gestore della vendita telematica e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica sono aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato. L'offerente deve presentarsi alla udienza fissata per la vendita; in mancanza, in presenza di unica offerta, si procederà ugualmente all'esame dell'offerta e, se valida, all'aggiudicazione; in caso di altre offerte, la mancata comparizione equivale a rinuncia a partecipare alla gara.

§ § §

Svolgimento della gara in caso di più offerte (cartacee e/o telematiche).

In caso di più offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti, partendo come prezzo base per la gara dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state dichiarate valide. La gara, che si svolgerà con modalità cosiddetta sincrona mista, avrà inizio al termine dell'apertura delle buste e dell'esame delle offerte.

L'importo **minimo del rilancio** è indicato nel presente avviso.

Tra un'offerta in rilancio ed una successiva potrà trascorrere **un tempo massimo di 1 minuto**. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo previsto per i rilanci dal professionista delegato nell'avviso di vendita senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. Il bene è aggiudicato all'offerente che ha effettuato l'ultimo rilancio più alto valido.

Aggiudicazione e versamento del prezzo.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, oltre imposte e spese di trasferimento comunicate a cura del professionista delegato, entro e non oltre il termine e nel modo fissati dall'Ordinanza e dall'Avviso di vendita, ovvero **entro e non oltre 60 giorni** dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura o bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, depositando l'originale dell'assegno nello studio del professionista delegato entro il predetto termine o trasmettendo al professionista delegato a mezzo di posta elettronica o analogica copia della contabile del bonifico eseguito, con valuta di accredito entro la predetta data. Il termine di versamento del saldo prezzo è perentorio, non è soggetto alla sospensione feriale di cui all'art. 1 della legge n.742/1969 (dal 01.08. al 31.08.), non è prorogabile.

Mancato versamento e revoca dell'aggiudicazione. In caso di inadempienza dell'aggiudicatario nel pagamento tempestivo ed integrale della somma dovuta a titolo di saldo prezzo nel termine stabilito nell'ordinanza e nell'avviso di vendita, il Giudice dell'esecuzione

con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (art. 587 c.p.c.).

Versamento del saldo prezzo mediante mutuo e garanzia ipotecaria di primo grado.

L'aggiudicatario può versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario garantito da ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura, e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il Conservatore dei Registri Immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

Trasferimento della proprietà e cancellazione dei gravami. Ai sensi dell'art. 586 c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, verificato il versamento del prezzo, pronuncia il decreto di trasferimento, col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, e ordina la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, anteriori e posteriori alla trascrizione del pignoramento. Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari. Il decreto di trasferimento della proprietà e di cancellazione dei gravami è intavolato a cura del professionista delegato alla vendita. Le imposte di cancellazione dei gravami sono a carico della massa, le spese d'intavolazione del decreto sono a carico dell'aggiudicatario, per l'intero, quanto alle anticipazioni, per la metà quanto al compenso, come previsto dal D.M. 227/15 comma 7. Il decreto di trasferimento contiene l'ingiunzione di rilasciare l'immobile venduto e costituisce titolo esecutivo per il rilascio.

§ § §

Liberazione dell'immobile (art. 560 c.p.c.)

Il Giudice dell'esecuzione ordina la liberazione dell'immobile, quando non sia abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, oppure quando sia occupato da un soggetto terzo privo di titolo opponibile alla procedura, non oltre la pronuncia dell'Ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni.

Quando l'immobile è occupato dal debitore intestatario del diritto espropriato e dal suo nucleo familiare, il Giudice dell'esecuzione ingiunge il rilascio dell'immobile con l'emissione del decreto di trasferimento.

Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino alla pronuncia del decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dall'art. 560 sesto comma c.p.c., nel qual caso il Giudice dell'esecuzione, sentiti il custode e il debitore, ordina la liberazione dell'immobile.

L'ordine di liberazione è attuato dal Custode giudiziario, che è anche professionista delegato alla vendita, secondo le disposizioni del Giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità previste per l'esecuzione forzata per rilascio di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c.,

anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, se richiesto dall'aggiudicatario o dall'assegnatario ai sensi dell'art. 560, co. 6 c.p.c..

La proprietà del bene ed i conseguenti diritti e oneri sono, rispettivamente, a favore ed a carico dell'aggiudicatario, dalla data di emissione del decreto di trasferimento, a seguito del versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese di vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova; 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 soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, né trasferire un diritto totalmente o parzialmente diverso da quello posto in vendita.

§ § §

Spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M.227/2015, è a carico dell'aggiudicatario il pagamento della metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento, in cui sono incluse le attività di registrazione, intavolazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, oltre spese tavolari e catastali e accessori di legge (rimborso forfettario spese generali nella misura del 10%, Cassa previdenza e I.V.A. nella misura di legge). Il compenso è liquidato dal Giudice tenendo conto dei parametri previsti dall'art. 2 comma 1 del decreto.

§ § §

Versamento al creditore fondiario.

Qualora si tratti di procedura esecutiva individuale e tra i creditori vi sia un Istituto di Credito Fondiario, parte del prezzo – che sarà indicata all'aggiudicatario dal professionista delegato secondo le direttive del Giudice dell'esecuzione - corrispondente al credito dell'Istituto predetto per capitale, accessori e spese, sarà versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, salva la facoltà per l'aggiudicatario di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore esecutato, ai sensi dell'art. 41, V comma, D.Lgs. 385/93.

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Trieste 03-04-2026

Il professionista delegato

dott. Luca Camerini