

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Giuliano Marin (C.F. MRNGLN88C01M089W) con studio in Trieste in via Fabio Severo n. 8 (Tel. 040.2235809 – cell. 340.9860670 – email: studiolegalemarints@gmail.com – pec: giuliano.marin@pec.it) professionista delegato alla vendita nominato dal Tribunale di Trieste ex art. 591 bis c.p.c. in data 17.09.2025 nel procedimento esecutivo n. R.G.E. 100/2019, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **6 febbraio 2026 alle ore 11.00** avrà luogo la vendita senza incanto con le modalità della **vendita sincrona mista** per il tramite del gestore delle Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sulla piattaforma di vendita telematica www.astetelematiche.it degli immobili pignorati meglio di seguito descritti:

LOTTO UNICODescrizione.

Trattasi di un alloggio sito al quarto piano della casa al civ 13 di Via di Torrebianca a Trieste, zona del cento storico, area di ottimo gradimento ed alto valore commerciale. La situazione dei parcheggi è congestionata, essendovi nelle vicinanze solo garage o posti auto a pagamento, spesso tutti occupati. L'alloggio non è dotato di posto auto.

La casa è d'epoca, del 1921, ha due lati e mezzo in aderenza, è costruita con metodologia tipica dell'epoca costituita da murature portanti in pietra/mattoni pieni e solaio di interpiano e del tetto, realizzato in travi di legno. La copertura è in coppi tradizionali, le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore grigio; la facciata su strada presenta architettura neoclassica molto semplice con due marcapiani e cornici alle finestre.

L'ingresso ed il vano scale sono in discrete condizioni; lo stabile non è dotato di ascensore.

L'alloggio, sito al quarto piano è composto da: ingresso e corridoio di disimpegno a U attorno al quale sono ubicate le varie stanze, cucina con veranda di uscita al terrazzo e disimpegno di ingresso alla cucina stessa, soggiorno, tre stanze di cui una con guardaroba, un bagno ed un wc separato, una zona di servizio con guardaroba e ripostiglio ed un secondo accesso alla terrazza.

L'alloggio è in buone condizioni con finiture rivisitate ed è stato oggetto di manutenzione straordinaria e modifiche interne delle finiture circa 15 anni fa.

Le pareti sono intonacate e dipinte di colore bianco, i pavimenti sono in legno a listoni a spina di pesce nelle stanze e negli spazi distributivi, i bagni sono rivestiti in piastrelle monocolori 20x20 nei toni del bianco e azzurro. Le porte sono quelle dell'epoca, in legno, riverniciate, le finestre sono in alluminio con vetrocamera. La porta di ingresso non è blindata.

La terrazza è pavimentata in piastrelle tipo cotto, ha un pergolato fisso con verde rampicante, è ampia, esposta a sud, vivibile e costituisce sicuramente un elemento di pregio dell'alloggio.

Il soggiorno presenta segni evidenti di un'infiltrazione (macchie su due pareti e sullo spigolo) che apparivano però asciutti; il proprietario ha riferito la causa dello spandimento è già stata risolta. Analogamente vi sono segni di infiltrazione dal lucernaio del tetto del bagno sia nel bagno stesso a soffitto, sia, lievemente, sulla muratura del corridoio a terra in posizione corrispondente. Anche queste macchie appaiono ora

asciutte. Il riscaldamento è autonomo con caldaia posta nella veranda e terminali in alluminio; vi è un piccolo boiler per l'acqua calda del solo lavandino (posto nel disimpegno che dà sulla finestra).

Gli impianti appaiono a norma (presumibilmente oggetto di rifacimento o manutenzione con i lavori del 2004-2005) ma non sono stati reperiti i certificati di conformità.

Le condizioni dell'alloggio sono buone nel complesso.

Il costo dei lavori per la riparazione dei danni da infiltrazione si stimano attorno ai 3.500,00 Euro totali onnicomprensivi.

Al momento sono in via di conclusione i lavori condominiali di rifacimento delle linee gas per tutti gli Enti.

L'immobile in oggetto è risultata abitazione dell'esecutato. Non risultano contratti di locazione in essere.

Si attesta, ai sensi della normativa nazionale D.Lgs 192/05 successivamente ri-corretta e re-integrata dalla successiva normativa sino ai decreti 26 giugno 2015, che è obbligatorio dotare dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) tutti gli edifici o porzioni di edifici trasferiti a titolo oneroso.

Non è stato reperito l'APE per l'immobile in oggetto che ha un costo onnicomprensivo di circa 500,00 Euro.

Trattasi di alloggio unico non vendibile in due lotti.

Oneri condominiali

Le spese condominiali dell'ente in oggetto da preventivo ammontano a € 1.361,00, vi sono delibere per spese straordinarie inerenti rifacimento impianto gas (lavori fatti) per un ammontare di € 5.189,00 (salvo conguaglio), le spese scadute/arretrate ammontano ad € 3.563,00

Prezzo

Prezzo base: € 371.000,00 (Euro trecentosettantunmila /00)

Offerta minima: € 278.250,00 (Euro duecentosettantottomila e duecinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00 (Euro mille/00)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Risultanze tavolari

P.T. 14550 del C.C. di TRIESTE

c.tav. 1°

Ente indipendente costituito da:

a) alloggio al quarto piano della casa civ. n° 13 di via Torrebianca, costruita sulla P.T. 904 di Trieste, composto di quattro camere, cucina, due camerini, bagno, ripostiglio, cesso e corridoio, orlato in blu e marcato «I».

(Piano sub G.N. 598/55)

b) la terrazza al quarto piano della suddetta casa circoscritta dalle lettere «g1-g2-g3-g4- g5-g6-g7-g8-g9-g10-g1».

(Piano sub G.N. 130/56)

(Foglio "A" - 2ª parte)

Pres. 15/02/55 – G.N. 598

1. Si annota che con la proprietà di questo ente è inscindibilmente congiunta la comproprietà di 188/1.000 p.i. della P.T. 904 di Trieste.

Pres. 11/01/56 – G.N. 130

2. Si incorpora nel presente ente la terrazza sita al quarto piano circoscritta dalle lettere «g1-g2-g3-g4-g5-g6-g7-g8-g9-g10-g1».

(Foglio "B" - della proprietà)

- poste da 1. a 7. omissis (cancellate) -

Pres. 18/03/02 – G.N. 3382

8. In base alla compravendita dd. 15/03/02, si intavola il diritto di proprietà di questo ente a nome di:
XXXXXXXXXX.

(Foglio "C" - degli aggravi)

- poste da 1. a 4. omissis (cancellate e cancellazioni) -

Pres. 18/03/02 – G.N. 3383

– PRINCIPALE –

5. In base al contratto dd. 15/03/02, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della «CASSA DI RISPARMIO DI TRIESTE – BANCA SpA» con sede in Trieste, per complessivi € 216.911,90 di cui € 108.455,95 di capitale, interessi, spese ed accessori come da art. 2), 4)

e 6) del titolo a peso di questo ente e sue p.i. ACCESSORIA: per le p.i. P.T. 904 di q.C.C.

Pres. 06/12/11 – G.N. 15501

– PRINCIPALE –

6. In base al mutuo dd. 02/12/11, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL CARSO SOCIETA' COOPERATIVA – ZADRUGA ZADRUZNA KRASKA BANKA» con sede legale in Trieste, per complessivi € 240.000,00 di cui € 120.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1° e

sue p.i.

ACCESSORIA: P.T. 904 di q.C.C. per le p.i.

Pres. 30.07.2019 – G.N. 8696

7. Si annota, presso questo ente e sue p.i., il pignoramento immobiliare promosso da

XXXXXXXXXXXX per la somma di Euro 18.141,21 oltre ad interessi, spese e successive occorrenze.

Pres. 11.02.2022 – G.N. 1634

8. Si annota il rinnovo dell'ipoteca iscritta sub G.N. 3383/2002.

PENDE G.N. 6852/2023 (cancellazione ipoteca sub GN 3383/2002)

PENDE G.N. 10701/2024 (intavolazione diritto ipoteca giudiziale)

PENDE G.N. 12190/2024 (intavolazione diritto ipoteca giudiziale)

Risultanze Catastali

Le unità immobiliari sopra individuate risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio – Sezione Fabbricati del Comune di Trieste (**L424**) con i seguenti identificativi:

Comune di Trieste (L424) – Sezione Urbana V Foglio 10 p.c.n. 724 Sub. 8 Z.C. 1 Categoria A/2 Classe 2 Cons. 7 vani Sup.Cat. 168 mq Rendita € 939,95

C'è concordanza fra la planimetria catastale e lo stato in natura. C'è concordanza fra le iscrizioni tavolari e quelle catastali.

Situazione edilizia e urbanistica

L'immobile è sito in: **Zona A0 - Zone A0 - Centro Storico**

È il complesso urbanistico di rilevante interesse storico, artistico, monumentale e di pregio ambientale della città di Trieste, compreso nel perimetro del Centro storico primario, che include anche tutti gli edifici e aree con destinazioni diversa che sono riconducibili ai medesimi caratteri storici ed urbanistici.

L'immobile non risulta vincolato ai sensi del D.Lgs 42/2002.

Presso l'Archivio Tecnico del Comune di Trieste sono stati reperiti i seguenti atti abilitativi per l'intero edificio.

- Intervento edilizio dell'anno 1921
- Abitabilità rilasciata con atto: Ufficio Tecnico, prot. corr. n. 39/2 - 1921 dd. 08/10/1921 dispositivo dell'atto: "... l'alzamento di un piano della casa ..."
- Permesso di fabbrica: "...per la completazione del 4° piano della casa ..."
- Autorizzazione edilizia per straordinaria manutenzione tetto e facciate Prot Corr 02- 39530/11/02/2173 Prot. Gen. 130864 dd. 09.10.2002 con Fine lavori Prot. Gen. 79749 dd. 29.04.2004

Per l'alloggio al 4° piano sono state visionate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza in sanatoria per esecuzione di una latrina sulla terrazza al 4° piano Prot Corr XII-10/298-2/64 dd. 02.10.1964
- D.I.A. in sanatoria per modifiche interne all'alloggio al 4° piano Prot Corr 04- 38298/28/04/162 Prot. Gen. 158191 dd. 22.09.2004
- D.I.A. ART. 80 per sistemazione di una pergola sulla terrazza Prot Corr 05/13492/11/05/732 Prot. Gen. 65302 dd. 23.03.2005 con Fine lavori Prot. Gen. 189732 dd.08.11.2006 e collaudo del tecnico.

Accertamento abusi condonati e/o da condonare, non condonati e/o provvedimenti sanzionatori ex L 47/85

Le opere in sanatoria sono state riportate al paragrafo precedente.

E' presente un abuso edilizio costituito dal lucernaio del bagno. Lo stesso lucernaio non è rappresentato in alcuna pratica al Comune, nè nei disegni della copertura legati all'Autorizzazione edilizia per straordinaria manutenzione tetto e facciate Prot Corr 02- 39530/11/02/2173 Prot. Gen. 130864 dd. 09.10.2002 con Fine lavori Prot. Gen. 79749 dd. 29.04.2004 il tetto è rappresentato senza lucernai.

Trattandosi di zona A0 (Centro Storico) è possibile sanare l'abuso tramite presentazione di una pratica di "Richiesta di Parere Preventivo" ; dopo l'esito favorevole, della stessa sarà necessario presentare successivamente una pratica di C.I.L.A. in sanatoria.

Il costo totale delle pratiche si può stimare in 6.000,00 Euro lordi comprensivi di sanzioni. In alternativa la messa in pristino con un costo totale complessivo paragonabile.

Si rende noto che:

- a. che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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;
- b. che la vendita forzata non è 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;
- c. che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, 14n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d. che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e. che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;
- f. che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, accessibili da dispositivi fissi e mobile;
- g. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h. che maggiori informazioni possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

i. 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;

Modalità di vendita

La visita agli immobili può essere richiesta esclusivamente dal Portale delle Vendite Pubbliche tramite il pulsante presente nella relativa inserzione (art.560 c.p.c.)

Le offerte di acquisto sono irrevocabili ai sensi di legge; esse dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno feriale precedente la vendita (sabato escluso), ovvero entro le ore 12.00 del 5.02.2026.

Saranno ritenute valide offerte anche inferiori del prezzo base sopra indicato, purché pari ad almeno il 75% dello stesso (art.571 c.p.c.), salva in quest'ultimo caso la facoltà di non dar corso alla vendita in forza di quanto previsto dall'art. 572 c.p.c..

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

L'offerta di acquisto o la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate esclusivamente secondo le indicazioni che seguono.

Sintesi delle modalità di partecipazione alla vendita

L'offerta di acquisto o la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate con modalità telematica secondo le indicazioni che seguono o, in alternativa, su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del professionista delegato. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico parteciperanno comparendo innanzi al professionista delegato per la vendita.

In caso di offerta di acquisto o di domanda di partecipazione all'incanto presentate telematicamente il presentatore deve accedere e registrarsi 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 di scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

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;
- 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;
- 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.

Il presentatore deve inviare l'offerta criptata e i documenti ad essa 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 (Decreto, art.12 c.4 e 5). 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. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il predetto termine invierà alla casella le credenziali per l'accesso al proprio portale. La richiesta per la visita del bene in vendita dovrà essere presentata al custode giudiziario anche tramite portale delle vendite pubbliche.

In ogni caso:

La tempestività dell'accredito della cauzione versata tramite bonifico bancario è onere dell'offerente e la sua tardività è causa di nullità dell'offerta.

Non è ammessa la formulazione di offerte per conto 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 partendo dall'offerta più alta, con rilanci non inferiori a quelli previsti.

E' ammessa la partecipazione alla gara anche per mezzo di mandatario, purchè munito di procura speciale autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale.

Entro 90 giorni dall'aggiudicazione andranno improrogabilmente versati il prezzo di aggiudicazione, detratto l'acconto versato a titolo di cauzione, unitamente agli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista delegato che il d.m. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, e che saranno comunicate tempestivamente.

Dovranno inoltre essere corrisposte le spese vive connesse all'intavolazione ed all'accatastamento del diritto di proprietà, nonché il compenso dovuto al professionista delegato per tali attività.

Trieste, 19 novembre 2025

Avv. Giuliano Marin