

ESECUZIONE IMMOBILIARE SUB R.G.E. 13/2025**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO – PRIMO ESPERIMENTO**

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Avv. Costanza Zotti, con Studio in Trieste, Via Cesare Beccaria n. 8, e-mail: costanzazotti@gmail.com

(conto corrente n. 000002306X12 intestato alla procedura al nome di “PROC. ESEC. IMM. R.G.E. 13/2025 TRIB. TRIESTE” acceso presso la Banca Popolare di Sondrio S.p.A., identificato da codice IBAN IT49B0569602200000002306X12).

Coadiutore di custodia: Studio Rigotti, Gestione Servizi Immobiliari, Via Ruggero Timeus n. 7, tel. 348.1300469 – 040.370547, e-mail: studiorigotti@libero.it, presso cui potranno essere acquisite le informazioni necessarie a chiunque vi abbia interesse.

Si rende noto che il giorno **17 dicembre 2025 alle ore 10:30** avanti al Professionista delegato, presso il cui Studio saranno eseguite tutte le attività di cui agli artt. 571 ss. c.p.c., avrà luogo la vendita senza incanto con le modalità della **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** per il tramite del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. sulla piattaforma di vendita telematica www.astetelematiche.it degli immobili pignorati di seguito descritti:

LOTTO 1:

Unità immobiliare ubicata al sesto piano dello stabile al civico 3 di Via Capodistria a Trieste, composta da un ingresso che funge da disimpegno per la distribuzione ai vari ambienti dell'alloggio, un ripostiglio, un soggiorno dal quale si accede ad un poggio, una cucina, un corridoio che porta alla zona

notte composta da una stanza, un bagno-wc e da una camera con accesso ad un poggiolo, per una superficie commerciale di 119,00 mq, con altezza interna utile di 2,80 ml.

L'unità immobiliare è dotata dei servizi di acqua, elettricità e gas, in relazione ai quali non sono stati reperiti progetti e certificati di conformità degli impianti.

L'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento risultano centralizzati e vengono forniti dalla centrale termica condominiale che serve più condomini.

L'emissione del riscaldamento avviene tramite termosifoni in alluminio.

Internamente gli ambienti si presentano con le pareti intonacate e tinteggiate prevalentemente di colore bianco, ad eccezione del soggiorno dove è stata posata una carta da pareti su tutto il perimetro.

In tutti gli ambienti è stato posato un parquet, ad eccezione del bagno e cucina dove sono presenti rivestimenti ceramici sia per il pavimento che per le pareti.

La porta d'ingresso è blindata, mentre le porte interne di accesso agli ambienti sono in legno di cui alcune con inserti in vetro.

I serramenti esterni dell'immobile sono tutti in alluminio di colore bianco.

Lo stabile in cui è collocato l'immobile è un edificio costruito nel 1971 composto da 10 piani fuori terra ed un piano seminterrato, costituito principalmente da unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, mentre al piano terra è presente un'unità a destinazione d'uso commerciale.

La tipologia costruttiva dell'epoca è costituita da struttura portante in muratura e cemento armato, solai in latero cemento e copertura piana.

L'edificio fa parte di un più ampio complesso residenziale omogeneo, caratterizzato da tipologie edilizie e soluzioni architettoniche analoghe.

Gli immobili all'interno del complesso possono beneficiare dell'uso esclusivo di campi da tennis condominiali, situati in adiacenza agli edifici, in quanto beni di proprietà del condominio.

Nel complesso le condizioni di manutenzione delle parti comuni dell'immobile risultano in buono stato d'uso, sia le facciate costituite da klinker che il vano scala condominiale.

È presente l'impianto ascensore costituito da due elevatori ed in aggiunta un montacarichi che viste le generose dimensioni permette di trasportare carichi ingombranti.

Risultanze tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste:

Partita Tavolare 4646 del Comune Catastale di Chiarbola, corpo tavolare 1°, descritto come unità condominiale costituita dall'alloggio sito al sesto piano della casa civ. n. 3 di via Capodistria, costruita sulla p.c.n. 353/3 in P.T. 4528 marcato "D6" in verde.

Si rende evidente che all'unità condominiale del c.t. 1° sono di pertinenza 18.78/1000 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 4528 di Chiarbola, nonché 20.28/4000 p.i. del c.t. 2° in P.T. 2354.

Piano al G.N. 8795/1972.

Risultanze catastali presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Trieste, Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, **Catasto dei**

Fabbricati del Comune di Trieste:

Comune di Trieste – Catasto Fabbricati – Comune Censuario di Chiarbola, Sezione Urbana E, Foglio 6, particella 353/3, Subalterno 43, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 vani, superficie catastale 122 mq,

superficie catastale escluse aree scoperte 116 mq, Rendita euro 723,04, Via Capodistria n. 3, piano 6.

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Sezione Urbana E, Foglio 6, p.c.n. 353/3, sub. 149 (B.C.C.) e Sezione Urbana E, Foglio 6, p.c.n. 353/1 (B.C.N.C.).

LOTTO 2:

Unità immobiliare costituita dal box auto sito al piano primo seminterrato dello stabile al civico 3 di Via Capodistria a Trieste, con altezza interna utile di 3,30 ml con superficie calpestabile di 13,00 mq.

La superficie lorda commerciale corrisponde a 14,00 mq.

L'unità immobiliare presenta finiture semplici e risulta pavimentata con piastrelle.

A chiusura del box è presente una serranda in alluminio che scorre su una guida a terra non automatizzata.

Risultanze tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste:

Partita Tavolare 4646 del Comune Catastale di Chiabola, corpo tavolare 2°, descritto come unità condominiale costituita dal box auto sito al piano scantinato della casa civ. n. 3 di via Capodistria, costruita sulla p.c.n. 353/3 in P.T. 4528 marcato "37" in verde.

Si rende evidente che all'unità condominiale del c.t. 2° sono di pertinenza 0.87/1000 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 4528 di Chiabola.

Piano al G.N. 8795/1972.

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

Comune di Trieste – Catasto Fabbricati – Comune Censuario di Chiarbola, Sezione Urbana E, Foglio 6, particella 353/3, Subalterno 67, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 mq, superficie catastale 14 mq, Rendita euro 84,60, Via Capodistria n. 3, piano S1.

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Sezione Urbana E, Foglio 6, p.c.n. 353/3, sub. 149 (B.C.C.) e Sezione Urbana E, Foglio 6, p.c.n. 353/1 (B.C.N.C.).

LOTTO 3:

Unità immobiliare costituita dal box auto sito al piano primo seminterrato dello stabile al civico 3 di Via Capodistria a Trieste, con altezza interna utile di 3,30 ml con superficie calpestabile di 13,00 mq.

La superficie lorda commerciale corrisponde a 16,00 mq.

L'unità immobiliare presenta finiture semplici e pavimentata con piastrelle.

A chiusura del box è presente una serranda in alluminio che scorre su una guida a terra non automatizzata.

Risultanze tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste:

Partita Tavolare 4646 del Comune Catastale di Chiarbola, corpo tavolare 3°, descritto come unità condominiale costituita dal box auto sito al piano scantinato della casa civ. n. 3 di via Capodistria, costruita sulla p.c.n. 353/3 in P.T. 4528 marcato "38" in verde.

Si rende evidente che all'unità condominiale del c.t. 2° sono di pertinenza 0.87/1000 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 4528 di Chiarbola.

Piano al G.N. 8795/1972.

Risultanze catastali presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Trieste, Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, **Catasto dei**

Fabbricati del Comune di Trieste:

Comune di Trieste – Catasto Fabbricati – Comune Censuario di Chiarbola, Sezione Urbana E, Foglio 6, particella 353/3, Subalterno 66, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 mq, superficie catastale 16 mq, Rendita 84,60, Via Capodistria n. 3, piano S1.

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Sezione Urbana E, Foglio 6, p.c.n. 353/3, sub. 149 (B.C.C.) e Sezione Urbana E, Foglio 6, p.c.n. 353/1 (B.C.N.C.).

Di seguito i prezzi di vendita e l'importo minimo dei rilanci in sede di gara tra più offerenti:

Lotto 1 – prezzo base **euro 160.800,00 (centosessantamilaottocento//00)**, rilancio minimo euro 1.000,00 (mille//00);

Lotto 2 – prezzo base **euro 35.950,00 (trentacinquemila-novecentocinquanta//00)**, rilancio minimo euro 1.000,00 (mille//00);

Lotto 3 – prezzo base **euro 31.300,00 (trentunmilatrecento//00)**, rilancio minimo euro 1.000,00 (mille//00).

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **saranno ritenute ammissibili offerte anche inferiori, purché pari ad almeno il 75% del prezzo base sopra indicato per ciascun lotto (ossia pari ad almeno euro 120.600,00**

(centoventimilaseicento//00) quanto al Lotto 1, pari ad almeno euro

26.962,50 (ventiseimilanovecentosessantadue//50) quanto al Lotto 2 e

pari ad almeno euro **23.475,00** (ventitremilaquattrocento-

settantacinque//00) quanto al Lotto 3), salva in quest'ultimo caso la facoltà

di non dar corso alla vendita in forza di quanto previsto dall'art. 572 c.p.c.

Si rende evidente che:

Quanto al Lotto 1:

- Con riferimento alla situazione urbanistica, si rende noto che l'edificio

in via Capodistria n. 3 è stato costruito in forza dei seguenti titoli
abilitativi:

- Licenza di costruzione dd. 08/05/1971 prot.gen. 1861
prot.corr. 396/12-70 rilasciata per la costruzione di un
complesso edilizio sul fondo P.T. 2354 c.t. 1° di Chiabola
Superiore;
- Licenza di costruzione dd. 14/09/1951 prot.gen. 39156
prot.corr. 396/33-70 rilasciata per le varianti in corso d'opera
al complesso edilizio;
- Licenza di costruzione dd. 30/10/1971 prot.gen. 53828
prot.corr. 396/37-70 rilasciata per la realizzazione di servizi
secondari nei locali fuori copertura del complesso edilizio;
- Licenza di costruzione in sanatoria dd. 07/04/1973 prot.gen.
53609 prot.corr. 396/45-70 rilasciata per le modifiche
apportate in corso d'opera al complesso edilizio in
costruzione;

- Abitabilità ed utilizzazione rilasciata con atto dd. 14/05/1973 prot.gen. 67229 prot.corr. 396/51-70 nella quale viene concessa l'autorizzazione ad abitare agli alloggi siti al I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII piano e ad utilizzare, per scopi diversi dall'abitazione, i vani sottotetto (considerati agibili esclusivamente come vani accessibili degli appartamenti sottostanti ai quali devono essere collegati con scala interna) e quelli al piano terra degli stabili di via Capodistria n. 1 e n. 3 costruiti sulla base delle licenze di costruzione sopra elencate. Dalla presente utilizzazione rimanevano esclusi i vani al seminterrato in quanto non ultimati ed il vano al pianoterra dello stabile n. 3 di via Capodistria;

- Abitabilità ed utilizzazione rilasciata con atto dd. 03/12/1973 prot.gen. 30565 prot.corr. 396/77-70 nella quale si concede l'autorizzazione ad abitare gli appartamenti siti al I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII piano e ad utilizzare, per scopi diversi dall'abitazione i vani siti al sottotetto degli stabili di via Capodistria n. 5 e 5/1, nonché ad usare i vani al piano seminterrato degli stabili di via Capodistria n. 1 e 3.

L'immobile ricade in zona "Bo1 – Città degli oggetti 1" del vigente PRGC (si tratta delle zone caratterizzate da edifici pluripiano in serie chiusa o aperta, che ripropongono anche la tipologia dell'isolato della città storica, ma di recente formazione, con valori molto elevati di volumetria e superficie coperta) e non ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Il bene non risulta essere vincolato dal Piano Paesaggistico Regionale.

- Con riferimento all'abitabilità, si rende noto che l'edificio sito in via Capodistria n. 3 possiede le seguenti agibilità ed utilizzazioni:

- o Abitabilità ed utilizzazione rilasciata con atto dd. 14/05/1973

prot.gen. 67229 prot.corr. 396/51-70 nella quale viene concessa l'autorizzazione ad abitare gli alloggi siti al I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII piano e ad utilizzare, per scopi diversi dall'abitazione, i vani sottotetto (considerati agibili esclusivamente come vani accessibili degli appartamenti sottostanti ai quali devono essere collegati con scala interna) e quelli al piano terra degli stabili di via Capodistria n. 1 e n. 3.

Dalla presente utilizzazione rimanevano esclusi i vani al seminterrato in quanto non ultimati ed il vano al pianoterra dello stabile n. 3 di via Capodistria;

- o Abitabilità ed utilizzazione rilasciata con atto dd. 03/12/1973

prot.gen. 30565 prot.corr. 396/77-70 nella quale si concede l'autorizzazione ad abitare gli appartamenti siti al I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII piano e ad utilizzare, per scopi diversi dall'abitazione, i vani siti al sottotetto degli stabili di via Capodistria n. 5 e 5/1, nonché ad usare i vani al piano seminterrato degli stabili di via Capodistria n. 1 e 3.

- Non risultano provvedimenti sanzionatori pendenti emessi dal Comune ex L. 47/85 e successive modificazioni.

- Con riferimento alla regolarità edilizia, si rende noto che l'unità

immobiliare non risulta conforme in quanto sono state rilevate alcune difformità interne ed esterne di seguito meglio descritte.

È stato rilevato che la finestra del bagno risulta decentrata rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie agli atti. Tale differenza è

evidente che non risale ad una modifica successiva alla costruzione

dell'immobile in quanto comporterebbe l'esecuzione di importanti ed

onerose opere di demolizione e ripristino della facciata; a supporto di

tale ragionamento la posizione della finestra è allineata con quelle

degli altri piani dell'edificio.

Per la risoluzione di tale difformità sarà necessario incaricare un tecnico abilitato, previa l'esecuzione di un rilievo di dettaglio, alla

presentazione presso il Comune di Trieste di un'attestazione di stato

legittimo secondo l'art. 27 *bis* della L.R. 19/2009, il cui costo si stima

prudenzialmente in euro 2.800,00 compresa iva, cassa e spese.

Per la presentazione di tale pratica sarà necessario aggiornare la

planimetria catastale in atti ed in questa occasione sarà possibile

anche regolarizzare il posizionamento della porta di accesso alla

prima stanza della zona notte in quanto risulta spostata. Tale modifica

è riconducibile ad intervento realizzato in attività edilizia libera art. 16

della L.R. 19/2009.

Si segnala che dall'ultimo elaborato reperito in Comune risulta

rimosso il muro di divisione interna al ripostiglio, contestualmente

nella planimetria catastale agli atti depositata prima dell'accertamento

per il rilascio dell'agibilità d.d. 29/05/1973, la situazione risulta

conforme. Per cui si ritiene che la modifica sia già stata assentita dal Comune e pertanto regolare.

Infine si segnala che la planimetria catastale dell'unità immobiliare non si presenta conforme con quanto riscontrato in natura per le ragioni superiormente indicate. Sarà necessario procedere con il deposito di una nuova planimetria catastale con procedura DO.C.FA., per la quale procedura, il costo, comprensivo di diritti, spese e prestazioni tecniche, viene quantificato in euro 800,00 compreso di iva, cassa e spese.

- L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato, non risultando allo stato rapporti di locazione o di altro tipo conferenti il godimento del bene a terzi come da verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate in data 18/04/2025.
- Non è stato reperito, allo stato, l'attestato di prestazione energetica dell'immobile. Del costo per la redazione dello stesso si è tenuto conto nella determinazione del valore dell'immobile.
- L'importo annuo delle spese condominiali fisse di gestione o manutenzione ammonta ad euro 2.575,02.

Le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data del 24.06.2025 ammontano ad euro 6.116,20.

Quanto al Lotto 2:

- Con riferimento alla situazione urbanistica, si rende noto che l'edificio in via Capodistria n. 3 è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione dd. 08/05/1971 prot.gen. 1861 prot.corr. 396/12-70 rilasciata per la costruzione di un complesso edilizio sul fondo P.T. 2354 c.t. 1° di Chiarbola Superiore;

- Licenza di costruzione dd. 14/09/1951 prot.gen. 39156 prot.corr. 396/33-70 rilasciata per le varianti in corso d'opera al complesso edilizio;

- Licenza di costruzione dd. 30/10/1971 prot.gen. 53828 prot.corr. 396/37-70 rilasciata per la realizzazione di servizi secondari nei locali fuori copertura del complesso edilizio;

- Licenza di costruzione in sanatoria dd. 07/04/1973 prot.gen. 53609 prot.corr. 396/45-70 rilasciata per le modifiche apportate in corso d'opera al complesso edilizio in costruzione;

- Abitabilità ed utilizzazione rilasciata con atto dd. 14/05/1973 prot.gen. 67229 prot.corr. 396/51-70 nella quale viene concessa l'autorizzazione ad abitare gli alloggi siti al I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII piano e ad utilizzare, per scopi diversi dall'abitazione, i vani sottotetto (considerati agibili esclusivamente come vani accessibili degli appartamenti sottostanti ai quali devono essere collegati con scala interna) e quelli al piano terra degli stabili di via Capodistria n. 1 e n. 3 costruiti sulla base delle licenze di costruzione sopra elencate.

Dalla presente utilizzazione rimanevano esclusi i vani al

seminterrato in quanto non ultimati ed il vano al pianoterra dello stabile n. 3 di via Capodistria;

- Abitabilità ed utilizzazione rilasciata con atto dd. 03/12/1973 prot.gen. 30565 prot.corr. 396/77-70 nella quale si concede l'autorizzazione ad abitare gli appartamenti siti al I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII piano e ad utilizzare, per scopi diversi dall'abitazione, i vani siti al sottotetto degli stabili di via Capodistria n. 5 e 5/1, nonché ad usare i vani al piano seminterrato degli stabili di via Capodistria n. 1 e 3;

L'immobile ricade in zona "Bo1 – Città degli oggetti 1" del vigente PRGC (si tratta delle zone caratterizzate da edifici pluripiano in serie chiusa o aperta, che ripropongono anche la tipologia dell'isolato della città storica, ma di recente formazione, con valori molto elevati di volumetria e superficie coperta) e non ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Il bene non risulta essere vincolato dal Piano Paesaggistico Regionale.

- Con riferimento all'abitabilità, si rende noto che l'edificio sito in via Capodistria n. 3 possiede le seguenti agibilità ed utilizzazioni:

- Abitabilità ed utilizzazione rilasciata con atto dd. 14/05/1973 prot.gen. 67229 prot.corr. 396/51-70 nella quale viene concessa l'autorizzazione ad abitare gli alloggi siti al I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII piano e ad utilizzare, per scopi diversi dall'abitazione, i vani sottotetto (considerati agibili esclusivamente come vani accessibili degli appartamenti

sottostanti ai quali devono essere collegati con scala interna)

e quelli al piano terra degli stabili di via Capodistria n. 1 e n. 3.

Dalla presente utilizzazione rimanevano esclusi i vani al seminterrato in quanto non ultimati ed il vano al pianoterra dello stabile n. 3 di via Capodistria;

- Abitabilità ed utilizzazione rilasciata con atto dd. 03/12/1973

prot.gen. 30565 prot.corr. 396/77-70 nella quale si concede

l'autorizzazione ad abitare gli appartamenti siti al I, II, III, IV, V,

VI, VII e VIII piano e ad utilizzare, per scopi diversi

dall'abitazione, i vani siti al sottotetto degli stabili di via

Capodistria n. 5 e 5/1, nonché ad usare i vani al piano

seminterrato degli stabili di via Capodistria n. 1 e 3.

- Non risultano provvedimenti sanzionatori pendenti emessi dal Comune ex L. 47/85 e successive modificazioni.

- Con riferimento alla regolarità edilizia, si rende noto che l'unità immobiliare non risulta conforme in quanto è stato realizzato un soppalco privo di autorizzazione. Pertanto esso dovrà essere rimosso in quanto non risulta sanabile. Il costo per la sua rimozione e smaltimento in discarica si quantifica prudenzialmente in euro 900,00 compresa iva.

- L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato, non risultando allo stato rapporti di locazione o di altro tipo conferenti il godimento del bene a terzi come da verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate in data 18/04/2025.

- Ai sensi della normativa vigente le unità immobiliari costituite dai box non devono essere dotate dell'attestato di prestazione energetica.

- L'importo annuo delle spese condominiali fisse di gestione o manutenzione ammonta ad euro 52,46.

Le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data del 24.06.2025 ammontano ad euro 141,11.

Quanto al Lotto 3:

- Con riferimento alla situazione urbanistica, si rende noto che l'edificio in via Capodistria n. 3 è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione dd. 08/05/1971 prot.gen. 1861 prot.corr. 396/12-70 rilasciata per la costruzione di un complesso edilizio sul fondo P.T. 2354 c.t. 1° di Chiarbola Superiore;
- Licenza di costruzione dd. 14/09/1951 prot.gen. 39156 prot.corr. 396/33-70 rilasciata per le varianti in corso d'opera al complesso edilizio;
- Licenza di costruzione dd. 30/10/1971 prot.gen. 53828 prot.corr. 396/37-70 rilasciata per la realizzazione di servizi secondari nei locali fuori copertura del complesso edilizio;
- Licenza di costruzione in sanatoria dd. 07/04/1973 prot.gen. 53609 prot.corr. 396/45-70 rilasciata per le modifiche apportate in corso d'opera al complesso edilizio in costruzione;

- Abitabilità ed utilizzazione rilasciata con atto dd. 14/05/1973 prot.gen. 67229 prot.corr. 396/51-70 nella quale viene concessa l'autorizzazione ad abitare gli alloggi siti al I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII piano e ad utilizzare, per scopi diversi dall'abitazione, i vani sottotetto (considerati agibili esclusivamente come vani accessibili degli appartamenti sottostanti ai quali devono essere collegati con scala interna) e quelli al piano terra degli stabili di via Capodistria n. 1 e n. 3 costruiti sulla base delle licenze di costruzione sopra elencate. Dalla presente utilizzazione rimanevano esclusi i vani al seminterrato in quanto non ultimati ed il vano al pianoterra dello stabile n. 3 di via Capodistria;

- Abitabilità ed utilizzazione rilasciata con atto dd. 03/12/1973 prot.gen. 30565 prot.corr. 396/77-70 nella quale si concede l'autorizzazione ad abitare gli appartamenti siti al I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII piano e ad utilizzare, per scopi diversi dall'abitazione, i vani siti al sottotetto degli stabili di via Capodistria n. 5 e 5/1, nonché ad usare i vani al piano seminterrato degli stabili di via Capodistria n. 1 e 3;

L'immobile ricade in zona "Bo1 – Città degli oggetti 1" del vigente PRGC (si tratta delle zone caratterizzate da edifici pluripiano in serie chiusa o aperta, che ripropongono anche la tipologia dell'isolato della città storica, ma di recente formazione, con valori molto elevati di volumetria e superficie coperta) e non ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Il bene non risulta essere vincolato dal Piano Paesaggistico Regionale.

- Con riferimento all'abitabilità, si rende noto che l'edificio sito in via Capodistria n. 3 possiede le seguenti agibilità ed utilizzazioni:

- Abitabilità ed utilizzazione rilasciata con atto dd. 14/05/1973

prot.gen. 67229 prot.corr. 396/51-70 nella quale viene

concessa l'autorizzazione ad abitare gli alloggi siti al I, II, III,

IV, V, VI, VII e VIII piano e ad utilizzare, per scopi diversi

dall'abitazione, i vani sottotetto (considerati agibili

esclusivamente come vani accessibili degli appartamenti

sottostanti ai quali devono essere collegati con scala interna)

e quelli al piano terra degli stabili di via Capodistria n. 1 e n. 3.

Dalla presente utilizzazione rimanevano esclusi i vani al

seminterrato in quanto non ultimati ed il vano al pianoterra

dello stabile n. 3 di via Capodistria;

- Abitabilità ed utilizzazione rilasciata con atto dd. 03/12/1973

prot.gen. 30565 prot.corr. 396/77-70 nella quale si concede

l'autorizzazione ad abitare gli appartamenti siti al I, II, III, IV, V,

VI, VII e VIII piano e ad utilizzare, per scopi diversi

dall'abitazione, i vani siti al sottotetto degli stabili di via

Capodistria n. 5 e 5/1, nonché ad usare i vani al piano

seminterrato degli stabili di via Capodistria n. 1 e 3.

- Non risultano provvedimenti sanzionatori pendenti emessi dal Comune ex L. 47/85 e successive modificazioni;

- Con riferimento alla regolarità edilizia, si rende noto che l'unità immobiliare non risulta conforme in quanto è stato realizzato un soppalco privo di autorizzazione. Pertanto esso dovrà essere rimosso in quanto non risulta sanabile. Il costo per la sua rimozione e smaltimento in discarica si quantifica prudenzialmente in euro 900,00 compresa iva.

- L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato, non risultando allo stato rapporti di locazione o di altro tipo conferenti il godimento del bene a terzi come da verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate in data 18/04/2025.

- Ai sensi della normativa vigente le unità immobiliari costituite dai box non devono essere dotate dell'attestato di prestazione energetica.
- L'importo annuo delle spese condominiali fisse di gestione o manutenzione ammonta ad euro 52,46.

Le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data del 24.06.2025 ammontano ad euro 141,11.

I beni vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (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 di data 24 giugno 2025 redatta dal Geom. Luca Bliznakoff e pubblicata sul sito internet www.astalegale.net e relativa app, sul periodico *free press* digitale "Newspaper Aste" del Tribunale di Trieste e sulle apposite pagine delle piattaforme social Facebook e Instagram, nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it e relativa app, 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.

Si precisa che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

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.

Si evidenzia altresì 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 nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà avvalersi, ove consentito, della disciplina di cui all'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 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

L'eventuale liberazione degli immobili sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario e a spese della procedura, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.

Si avverte che, in base a quanto disposto dall'art. 624-*bis* c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere per una sola volta il processo fino a 24 (ventiquattro) mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 (venti) giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c. il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

Si precisa che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi a terzi per mediazioni di alcun genere e che il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o ad agenti immobiliari per la pubblicità giudiziaria; trattandosi di vendita pubblica, gli interessati non hanno alcuna necessità di avvalersi di attività di intermediazione posta in essere da parte di agenzie immobiliari private, che quindi nulla potranno pretendere ad alcun titolo dalla presente procedura, né dal sottoscritto Professionista delegato.

L'offerta di acquisto può essere presentata presso lo Studio del Professionista delegato in Via Cesare Beccaria n. 8, Trieste, in orario di Segreteria (dal lunedì al venerdì dalle ore 10:00 alle ore 13:00 e dalle ore 16:30 alle ore 18:30) su supporto analogico, ossia in forma cartacea, con termine ultimo per la presentazione dell'offerta entro le ore 12:00 del 12 dicembre 2025 o, in alternativa, con modalità telematica, sempre entro le ore 12:00 del 12 dicembre 2025.

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 euro 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 specificamente indicato, tassativamente in busta chiusa non recante elementi di identificazione dell'offerente. Nella busta deve essere inserito anche un assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. ESEC. IMM. R.G.E. 13/2025 TRIB. TRIESTE" o, in alternativa, ricevuta del bonifico bancario sul conto corrente intestato a "PROC. ESEC. IMM. R.G.E. 13/2025 TRIB. TRIESTE" acceso presso la Banca Popolare di Sondrio S.p.A. alle seguenti **coordinate bancarie IBAN n. IT49B0569602200000002306X12** per un importo quantomeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Nell'offerta contenuta all'interno della busta, l'offerente deve indicare le proprie generalità, allegando fotocopia del documento di identità, il proprio

codice fiscale, la residenza o il domicilio eletto nel Comune in cui ha sede il Tribunale (con l'avvertimento che in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale), un recapito telefonico, nonché, nel caso in cui sia coniugato, se si trova in regime di separazione o comunione dei beni. Nel caso in cui offerente sia una società o una persona giuridica, 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 e il lotto per il quale si presenta l'offerta.

In caso invece di offerta telematica essa deve essere presentata accedendo e registrandosi al portale del gestore delle vendite telematiche Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sulla piattaforma di vendita telematica www.astetelematiche.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 specificamente 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 12 dicembre 2025.

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 mediante bonifico bancario;

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 comunicazioni.

Essa deve, infine, essere inviata criptata 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

notai 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.

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.).

Entro 90 giorni dall'aggiudicazione dovrà essere versato il prezzo di aggiudicazione, detratto l'acconto versato a titolo di cauzione, unitamente alle spese di vendita per oneri fiscali (imposte di registro, ipotecaria e catastale).

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.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

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 (mille//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 presente avviso assieme alla relazione di stima e alla ordinanza di delega delle operazioni di vendita è inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché sui siti internet www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it e relative app, sul periodico *free press* digitale "Newspaper Aste" del Tribunale di Trieste, sul periodico "Aste Giudiziarie" Ed. nazionale in versione digitale.

La richiesta per la visita dei beni in vendita dovrà essere presentata esclusivamente tramite portale delle vendite pubbliche a norma dell'art.

560 c.p.c.

Trieste, 20 ottobre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Costanza Zotti