



## TRIBUNALE DI TRIESTE

### ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.E. 24/2025

Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco Saverio Moscato



### AVVISO DI VENDITA



Professionista Delegato e Custode Giudiziario: avv. Martina Chiapolino con studio a Trieste, via Giacinto Gallina n. 3, tel. 040 2415796, mail [martina@annet.it](mailto:martina@annet.it)

Si rende noto che il giorno **19/03/2026 alle ore 10:00** avanti al professionista delegato, presso il cui studio saranno eseguite tutte le attività di cui all' artt. 571 e segg. c.p.c., avrà luogo la vendita senza incanto con le modalità della vendita telematica sincrona mista per il tramite del Gestore della vendita telematica Astalegal.net s.p.a. sulla piattaforma di vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) degli immobili sotto descritti.

Trattasi di un locale d'affari sito a Trieste, al piano terra della casa civ. n. 12 di via Udine, composto da un vano principale parzialmente soppalcato, un magazzino, un piccolo disimpegno e un vano wc.

Viene posta in vendita la piena proprietà dei beni 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 dd. 10/11/2025 redatta dal geom. Luca Valdemarin e pubblicata sui seguenti portali a cui si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento: Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e portali [www.astalegal.net](http://www.astalegal.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); un annuncio di vendita è altresì pubblicato sul periodico free press digitale Newspaper Aste del Tribunale di Trieste, sulle apposite pagine delle piattaforme social Facebook ed Instagram e sul periodico "Aste Giudiziarie" ed. nazionale in versione digitale nonché ove compatibile anche sui portali immobiliari privati [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it), [www.subito.it](http://www.subito.it).



### Lotto unico



Locale d'affari sito al piano terra della casa civ. n. 12 di via Udine, a Trieste, così censito:

### Risultanze tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste:

P.T. 15388 del C.C. di Trieste



Ente indipendente costituito dal locale d'affari sito al piano terra – sulla via Udine - della casa civ. n. 12 di via Udine, costruita sulla P.T. 2101 di Trieste p.c.n. 487 (G.N. 297/94), composto di due vani e ripostiglio, distinto in viola e segnato “7” – Piano al G.N. 4342/1955 con 54/1.000 p.i. della P.T. 2101 di Trieste, con 54/992 p.i. della P.T. 15384 di Trieste nonché 54/992 p.i. della P.T. 15411 di Trieste.

### Risultanze catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del territorio di Trieste:

Catasto dei Fabbricati:

Comune di Trieste – Comune Censuario di Trieste

Sezione Urbana V – Foglio 7 – Particella 487 – Sub 7 – zona censuaria 1 – categoria C/1 – Classe 7 – consistenza 50 mq. – superficie catastale 65 mq. – rendita € 751,45 – ubicazione via Udine 12 piano T – a cui accede la comproprietà condominiale gli immobili Sez. Urb. V foglio 7 pcn 487 sub 3 e Sez. Urb. V foglio 7 pcn 487 sub 30

**Il bene viene posto in vendita al prezzo di euro 47.000,00 (euro quarantasettemila/00).**

Il bene viene venduto 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. 10/11/2025 redatta dal CTU stimatore geom. Luca Valdemarin a disposizione per consultazione presso lo studio del professionista delegato e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e anche sui portali [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) a cui si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento; la vendita avviene a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; con riguardo alla situazione urbanistica, che risulta descritta nella perizia del geom. Valdemarin dd. 10/11/2025 si segnala che presso i competenti uffici del Comune di Trieste risulta che l'edificio di via Udine 12 dove è inserito l'immobile in vendita è stato costruito in forza del decreto del Magistrato Civico n. 24363 del 07/09/1883 e possiede l'abitabilità rilasciata con atto Magistrato Civico, esibito n. 21384/1884 F 3/10-1/1884 dd. 03/07/1884; risulta che l'immobile in vendita è stato oggetto di modifiche interne con regolare comunicazione ai sensi dell'art. 26 della L. 28/02/1985 n. 47 e dell'art. 5 della L.R. 03/12/1985 n. 47 con prot. Gen. 40706 prot. Corr. 85/68/9661/1 dd. 20/05/1987 che, per la normativa dell'epoca, non necessitano di rinnovo del certificato di abitabilità; si segnala in particolare che risulta abusivo e non sanabile e pertanto da abbattere il piccolo soppalco realizzato

nel magazzino; tale piccolo soppalco dovrà essere demolito con una spesa presunta di circa 2.300,00 euro (euro duemilatrecento//00) spesa che è stata tenuta in considerazione nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile. In ogni caso si precisa 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.

Si segnala inoltre che l'impianto di riscaldamento dell'immobile è costituito da split inverter. L'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica e il costo per la sua redazione è stato tenuto in considerazione nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

\*\*\*\*

Si specifica che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. C.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

Si precisa che la partecipazione alla vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né esonera dall'esame della perizia del perito stimatore Luca Valdemarin e dei relativi allegati essendo i dati ivi contenuti solo parzialmente sintetizzati nel presente avviso. Pertanto si fa espresso rinvio alla perizia per lo stato di fatto e di diritto del bene e per tutto ciò che concerne eventuali vincoli, oneri, pesi di qualsiasi titolo e per tutta la situazione urbanistica ed edilizia.

Il prezzo di vendita è di € 47.000,00.-

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 quindi pari almeno ad euro 35.250,00.- (euro trentacinquemiladuecentocinquanta), salvo 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 ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è altresì soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo;

conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'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.

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.

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.

In base all'art. 624 bis c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione può sospendere, per una sola volta, il processo sino a 24 mesi con le modalità e ricorrendo i requisiti di cui alla norma citata e dell'art. 161 bis disp. Att. c.p.c.

Si precisa che per l'acquisto di immobili in pubblica gara il Tribunale di Trieste non ha conferito alcun mandato a intermediari o ad agenti immobiliari.

**L'offerta di acquisto** può essere presentata su supporto analogico mediante deposito in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato **entro le ore 12:00 del giorno 12/03/2026** o, in alternativa, con modalità telematica **entro le ore 12:00 del giorno 12/03/2026** procedendo dall'interno del Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero di Giustizia o dal Portale del gestore della vendita telematica Astalegal.net s.p.a. seguendo le indicazioni descritte all'interno dei portali stessi.

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 alle operazioni di vendita comparendo innanzi al professionista delegato; coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le stesse modalità.

In caso di offerta di acquisto su supporto analogico essa deve essere debitamente sottoscritta e presentata in carta resa legale con applicazione di una marca da bollo di € 16,00; deve contenere l'indicazione della procedura, del bene, del prezzo offerto e dei termini di pagamento e di quant'altro in seguito specificatamente indicato; l'offerta va presentata tassativamente in busta chiusa. Nella busta va inserito anche un assegno circolare non trasferibile intestato a “ES. IMM. 24/2025 TRIBUNALE TRIESTE” (o, in alternativa, la ricevuta del bonifico bancario eseguito a favore della procedura esecutiva sul conto corrente intestato “ES. IMM. 24/2025 TRIBUNALE TRIESTE” IBAN IT05H0569602200000004020X77) per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Nell'offerta, l'offerente deve indicare le proprie generalità e il proprio codice fiscale, allegando fotocopia del documento d'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), un recapito telefonico, il codice IBAN da utilizzare per la restituzione della cauzione in caso di non aggiudicazione, che deve individuare lo stesso conto da cui è pervenuta la cauzione. Deve dichiarare di aver preso visione della perizia di stima e del certificato di destinazione urbanistica. Nella ricorrenza dei presupposti di legge deve altresì indicare se intende avvalersi dell'agevolazione fiscale prima casa; qualora l'offerente sia coniugato, deve dichiarare se si trova in regime di separazione o comunione dei beni e, in tale ultimo caso, deve indicare le generalità del coniuge. Nel caso di offerente società, alla domanda deve essere allegata una visura camerale dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi sottoscrive l'offerta. All'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 materialmente deposita l'offerta, che verrà identificato al momento del deposito.

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



invia tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel portale entro le ore 12:00 del giorno 12/03/2026

L'offerta deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto (non inferiore al 75 % del prezzo base di vendita) e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario sul c/c della Banca Popolare di Sondrio – agenzia di Trieste, piazza S. Giovanni 1 intestato a “ES. IMM. 24/2025 TRIBUNALE TRIESTE” e identificato dal codice IBAN IT05H0569602200000004020X77
- 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) e sul quale verrà restituita la cauzione in caso di mancata aggiudicazione;
- 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 ove ricevere le comunicazioni.

Va inoltre allegata la ricevuta di pagamento del bollo da 16,00 euro, eseguito secondo le modalità indicate nel portale. Essa deve, infine, essere inviata, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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. Non saranno accettate offerte depositate dopo il termine fissato; si consiglia pertanto di iniziare la procedura per la presentazione dell'offerta con il dovuto anticipo rispetto al termine di presentazione. 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.

ooo

Sia per le modalità tradizionali che per quelle telematiche 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.).

Gli oneri tributari e le spese dell'attività de professionista che il d.m. 15/10/2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo. Il prezzo di aggiudicazione, detratto l'acconto versato a titolo di cauzione, unitamente alle spese di vendita e per oneri fiscali, andrà versato entro 90 giorni dall'aggiudicazione. Si precisa che le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate ad oneri e spese e quindi al saldo prezzo.

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 1.000,00** (euro mille/00); in caso di offerte del medesimo ammontare il bene verrà aggiudicato a chi abbia presentato per primo l'offerta.

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 è inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); un annuncio di vendita è altresì pubblicato sul periodico free press digitale Newspaper Aste del



Tribunale di Trieste, sulle apposite pagine delle piattaforme social Facebook ed Instagram e sul periodico “Aste Giudiziarie” ed. nazionale in versione digitale nonché ove compatibile anche sui portali immobiliari privati [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it), [www.subito.it](http://www.subito.it)

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.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Trieste, 2 gennaio 2026

Il Professionista Delegato

(avv. Martina Chiapolino)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

