

AVVISO DI VENDITA

Professionista Delegato: **AVV. STEFANO SABINI**

Si rende noto che il giorno **28 maggio 2026** alle ore **15.30** avanti al professionista delegato, presso il cui con Studio in Trieste, via F. Severo, 37, tel. 040.637787 (ore 16.30 – 18.30 dal lunedì al giovedì) email: info@studiolegalesabini.it, ove saranno effettuate tutte le attività di cui agli articoli 571 e seguenti c.p.c., avrà luogo la vendita senza incanto con le modalità della vendita telematica sincrona mista per il tramite del Gestore della vendita telematica Asatlegale.net S.p.A., sulla piattaforma di vendita telematica www.spazioaste.it dell'immobile pignorato di seguito descritto:

Alloggio 63 mq sito al terzo piano con un poggiolo e cantina al piano terra della casa civico n. 47/1 di Via Baiamonti

Prezzo base **€ 102.000,00 (centoduemila/00) offerta minima ex art. 571 c.p.c. € 76.500,00 (settantaseimilacinquecento/00)** gara con rilanci non inferiori ad euro 1.000,00.

P.T. 4631 del C.C. di Servola Corpo Tavolare 1° Consistenza Unità Condominiale costituita dall'alloggio sito al terzo piano con un poggiolo, della casa civico n. 47/1 di Via Baiamonti, costruita sulla p.c.n. 506/1, in P.T. 4597 c.t. 1°, marcato "20" in grigio, Piano al G.N. 4628/67, con 26/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 4597 Catasto dei Fabbricati: Sez. urbana T; Foglio 4; Particella 566/1; Sub 20; Zona censuaria 2; Categoria A2; Classe 2; Consistenza 4 vani; Superficie catastale 63 mq rendita € 537,12 **P.T. 4611 del C.C. di Servola** Corpo Tavolare 1° Consistenza Unità Condominiale costituita da cantina sita al pianoterra elevato della casa civ.n. 47/1 di via di Via Baiamonti, costruita sulla p.c.n. 506/1, in P.T. 4597 c.t. 1°, marcato "P" in pisello. Piano al G.N. 4628/67, con 14/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 4597. Nella P.T. 4597 risulta iscritta al G.N. 7057/1967 servitù attiva a favore della p.c. 566/1 ed a peso della P.T. 4644 (p.c. 564/33) proprietà 1/14 p.i.. Catasto dei Fabbricati: Sez. urbana T; Foglio 4; Particella 566/1; Sub 44; Zona censuaria 2; Categoria C2; Classe 3; Consistenza 76 mq; Superficie catastale 81 mq rendita € 149,15 proprietà 1/14 p.i.

.

Per quanto attiene alla concordanza tavolare catastale, alla verifica degli atti abilitativi, alla conformità edilizia, alla zona del piano regolatore in cui ricadono gli immobili in oggetto, alla regolarità edilizia ovvero alla sussistenza di abusi si fa, sotto ogni aspetto, integrale riferimento, all'elaborato di stima del geom. Mitja Rapotez nella sua relazione dd. 05.10.2025. Si evidenzia quanto segue: 1) CONCORDANZA TAVOLARE – CATASTALE Si conferma la corrispondenza tra le

iscrizioni tavolari e quelle catastali in ordine all'intestazione del soggetto titolare del diritto e all'identificativo dell'immobile. Si evidenzia che la cantina di 81 mq catastali è in comproprietà con altri condomini che hanno suddiviso il locale in parti in uso di fatto esclusivo con staccionate rimovibili in legno. La parte di pertinenza dell'esecutato risulta evidenziata in rosso nella planimetria tavolare; non si rilevano sostanziali discrepanze tra l'assetto distributivo rappresentato nella planimetria catastale e lo stato di fatto dell'unità immobiliare riscontrato al momento del sopralluogo. Secondo il P.R.G.C. vigente del Comune di Trieste l'edificio in argomento ricade nell'ambito delle Zone Bo2 - Città degli oggetti 2. Atti abilitativi: l'immobile pignorato ricade in Zona Bo3 - Città degli oggetti 3. Si tratta di zona con edifici prevalentemente di 4/5 piani, con giardino o cortile, dove la densità edilizia è bassa. L'edificio risulta dotato di abitabilità con atto dell'Ufficio Tecnico prot.corr. 526/14-1965 d.d. 25/3/1968 in seguito alla licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Trieste in data 18/11/1967, prot.gen. 14241, prot.corr. 526/11-65. 2) VINCOLI: Da risultanze tavolari non emergono vincoli da censo, livello o uso civico e la proprietà non deriva da alcuno dei suddetti titoli. Inoltre non risultano iscrizioni di vincolo ai sensi del D.Leg.vo 42 dd. 22.01.2004 - beni culturali e paesaggistici, ex L. 1089/39; CONDONI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI Da quanto accertato non risultano essere presentate richieste di condono edilizio ai sensi delle L. 47/85, L. 724/94 e L.326/03. Non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori. 3) Si evidenzia che non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti tecnologici. L'impianto elettrico risulta funzionante e l'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con corpi scaldanti nei vari ambienti. 4) Dalle risultanze del sopralluogo sono emerse diversità rispetto a quanto depositato presso l'archivio comunale e precisamente:

* il poggiolo dell'alloggio è stato trasformato in veranda. Di fatto risulterebbe conforme alle disposizioni igienico sanitarie ed alla tipologia del serramento prevalente esistente in facciata. Però risulta disomogeneo nel materiale utilizzato, alluminio anodizzato argento a fronte degli altri eseguiti in colore bianco. Pertanto se ne prevede la rimozione per il ripristino della preesistenza per un costo di circa euro € 800; *, il locale cantina è stato suddiviso dai condomini con steccato in legno, seppur in linea di diritto le porzioni non sono di utilizzo esclusivo. Trattasi di situazione consolidata rilevabile anche dalla planimetria tavolare, evidentemente accettata dagli aventi diritto. La struttura, di facile rimozione, la si considera rientrante nell'alveo dell'attività edilizia libera, pertanto potrà essere mantenuta.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA l'immobile è privo di un attestato di prestazione energetica

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

L'immobile suddetto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al prezzo base su indicato.

Procedura delegata **all'avv. Stefano SABINI** con Studio in Trieste, via F. Severo, 37, tel. 040.637787 (ore 16.30 – 18.30 dal lunedì al giovedì) email: info@studiolegalesabini.it , ove saranno effettuate tutte le attività di cui agli articoli 571 e seguenti c.p.c..

Si rende noto che il **28.05.2026 alle ore 15.30, in Trieste, via F. Severo, 37, avanti al professionista delegato avrà luogo la vendita**, dell'immobile di cui al **lotto unico** Prezzo base **€ 102.000,00 (centoduemila/00) offerta minima ex art. 571 c.p.c. € 76.500,00 (settantaseimilacinquecento/00)**; in caso di più offerte si procederà immediatamente ad una gara sulla base dell'offerta più alta con rilanci non inferiori ad € 1.000,00.

La vendita è a corpo e non a misura e eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è altresì soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura. La liberazione dell'immobile, dei beni relitti dal debitore verrà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del professionista delegato **entro le ore 12:00 del 22.05.2026** o, in alternativa, con modalità telematica **entro le ore 12:00 del 22.05.2026**.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità. Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato.

In caso di offerta di acquisto su supporto analogico essa deve essere presentata in carta, resa legale attraverso il versamento della marca da bollo di € 16,00, debitamente sottoscritta con l'indicazione

della procedura, del bene, del prezzo offerto e dei termini di pagamento e di quant'altro in seguito specificatamente indicato, tassativamente in busta chiusa. Nella busta va inserito anche un assegno circolare non trasferibile intestato a ES. IMM. RGE 37/2025 TRIBUNALE DI TRIESTE o, in alternativa, ricevuta del bonifico bancario sul conto corrente acceso Banca Popolare di Sondrio Intestato ES. IMM. RGE 37/2025 TRIBUNALE DI TRIESTE IBAN **IT26H0569602200000004021X78** se effettuato entro il 19.04.2026 e sul c/c conto corrente acceso BPER Intestato ES. IMM. RGE 37/2025 TRIBUNALE DI TRIESTE IBAN **IT40X0538702200000049662415** se effettuato dal 20.04.2026 per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Nell'offerta, l'offerente deve indicare le proprie generalità, allegando fotocopia del documento d'identità, il proprio codice fiscale, la residenza o il domicilio eletto nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (con l'avvertimento che in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale), un recapito telefonico; nella ricorrenza dei presupposti di legge deve altresì indicare se intende avvalersi dell'agevolazione fiscale prima casa, nonché, nel caso in cui sia coniugato, se si trova in regime di separazione o comunione dei beni. Nel caso di offerente società, alla domanda deve essere allegata una visura camerale dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la proposta allegando fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale di quest'ultimo. Sul lato esterno della busta devono essere indicate esclusivamente le generalità del professionista delegato, il numero della procedura, la data della vendita ed il nome di chi deposita l'offerta.

In caso invece di offerta telematica essa deve essere presentata accedendo e registrandosi al portale del gestore delle vendite telematiche indicato nell'avviso di vendita, ove l'interessato selezionerà l'esperimento di vendita di interesse ed accederà al modulo *web* per la presentazione dell'offerta tramite il relativo *link*. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, in seguito specificatamente indicati, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel portale entro le ore **12:00 del 22.05.2026**

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 mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato Banca Popolare di Sondrio Intestato ES. IMM. RGE 37/2025 TRIBUNALE DI TRIESTE IBAN **IT26H0569602200000004021X78** se effettuato entro il 19.04.2026 e sul c/c conto corrente acceso BPER Intestato ES. IMM. RGE 37/2025 TRIBUNALE DI TRIESTE IBAN **IT40X0538702200000049662415** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione va allegata la ricevuta;
- 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.
- p) la ricevuta contenete l'attestazione del versamento del bollo di euro 16,00.
- q) fotocopia del documento d'identità e codice fiscale e se l'offerente è una società visura camerale dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la proposta allegando fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale di quest'ultimo
- Essa deve, infine, essere inviata unitamente ai documenti allegati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, mediante casella di posta certificata con offerta firmata digitalmente prima di essere criptata. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia. La cauzione si riterrà validamente versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato e visibile sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura della gara, determinandosi altrimenti la nullità dell'offerta e la conseguente esclusione dalla gara.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso.

Non è ammessa la formulazione di offerte per conto di terzi, se non da procuratore legale che agisca in forza di mandato (art 571 c.p.c.).

L'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo prezzo entro 90 giorni dall'aggiudicazione. Dovranno inoltre essere corrisposte, entro lo stesso termine e previa comunicazione del loro ammontare, gli oneri tributari, le spese vive connesse all'intavolazione ed all'accatastamento del diritto di proprietà, nonché il compenso dovuto al professionista delegato per tali attività, con il cenno che 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.

Il presente avviso è inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet: <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/> nonché pubblicato sui siti www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it

Si evidenzia altresì che: il Tribunale non ha conferito alcun mandato a intermediari o ad agenti immobiliari per la pubblicità giudiziaria e che per l'acquisto in pubblica gara non sono dovuti compensi a terzi per alcun genere di mediazioni e che trattandosi di vendita pubblica gli interessati non hanno alcuna necessità di avvalersi di attività di intermediazione realizzata da parte di agenzie immobiliari private e che pertanto queste nulla potranno pretendere ad alcun titolo dalla procedura o dal professionista delegato

Trieste, 18 marzo 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Stefano Sabini