TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

Esecuzione immobiliare R.E. 67/2024

AVVISO DI VENDITA

Professionista Delegato**: AVV. STEFANO SABINI**

Si rende noto che il giorno **04 dicembre 2025** alle ore **10.30** 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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sulla piattaforma di vendita telematica www.astetelematiche.it dell'immobile pignorato di seguito descritto:

Alloggio di 50 mq con balcone sito al 4° piano della casa di via Vercelli, 4.

Prezzo base **€ 84.750,00 (ottantaquattroimilasettecentocinquanta/00) offerta minima ex art. 571 c.p.c. € 63.562,50 (sessantatremilacinquecentosessantadue/50)** gara con rilanci non inferiori ad euro 1.000,00.

P.T. 2658 del C.C. di Chiadino Corpo tavolare 1° Unità condominiale costituita dall' alloggio con balcone sito al 4° piano della casa civ.n. 115 di Via dei Porta costruita sulla p.c.n. 482/24 in P.T. 2464 marcato "CC" in rosa, Piano al G.N. 4615/63 nonché ripostiglio al p.terra in azzurro marcato "3"

Catasto Urbano Sez. Urb. D Foglio 5 Particella 482/24 Subalterno 25 Rendita: Euro 371,85 Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3 vani Indirizzo: VIA FRANCESCO VERCELLI n. 4 Piano T – 4; Superficie Totale: 52 m2 Totale escluse aree scoperte: 50 m2

.

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 fà, sotto ogni aspetto, integrale riferimento, all'elaborato di stima dell'ing. Carlotta Bullo nella sua relazione dd. 12.12.2024. Si evidenzia quanto segue: 1) CONCORDANZA TAVOLARE – CATASTALE Le iscrizioni e la titolarità dell'immobile pignorato sono in concordanza tra i due Uffici; 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: Licenza di costruzione prot. gen. n. 18103 prot.corr. n. 404/1-62 dd. 25.08.1962 e successive varianti con

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

Licenze di costruzione prot. gen. n. 6915 prot.corr. n. 404/7-62 dd. 16.07.1963 e prot. gen. n. 44056 prot.corr. n. 404/10-62 dd. 14.08.1963. L'abitabilità è stata rilasciata con atto Ripartizione XI Sanità ed Igiene, Prot. gen. n. 71344 prot. corr. n. II - 10/20589 - 63 dd. 30.04.1964. Per l'edificio condominiale è emersa, altresì, l'esistenza della pratica prot. 97/150/2015 per interventi di manutenzione straordinaria – riqualificazione della centrale termica condominiale. Inoltre, risulta l'esistenza di una CILAS Superbonus Cod. Istanza n. 3060/2022 prot. n. 63453 dd.31.03.2022 e successiva CILAS Cod. Istanza n. 16015/2023 prot. n.242132 dd.25.10.2023, nonché una Comunicazione di Fine lavori Cod. Istanza 21109/2023 prot. n. 290996 dd. 27.12.2023 per intervento edilizio di riqualificazione energetica dell'edificio. 2) VINCOLI CONDONI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI Non si evince l'esistenza di censo, livello o uso civico. Non sono emerse istanze di condono ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e successive modifiche relative all'unità immobiliare pignorata. Non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori. 3) Si evidenzia altresì quanto indicato nella perizia di stima sopra richiamata con riferimento alla situazione relativa ai serramenti dell'alloggio riconducibili all'intervento di sostituzione eseguito con D.I.A. dd.16.11.1998; l'assenza di attestazioni di conformità degli impianti, l'assenza dell'allacciamento dell'impianto a gas; nonché impossibilità di stabilire compiutamente l'esistenza di eventuali abusi edilizi e/o altre fattispecie relativamente al ripostiglio adibito a cantina ubicato al pianoterra dell'edificio,

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 **04.12.2025 alle ore 10.30, in Trieste, via F. Severo, 37, avanti al professionista delegato avrà luogo la vendita,** dell'immobile di cui al **lotto unico al Prezzo base € 84.750,00 (ottantaquattromilasettecentocinquanta/00) offerta minima ex art. 571 c.p.c. € 63.562,50 (sessantatremilacinquecentosessantadue/50) ;** 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

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

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 28.11.2025** o, in alternativa, con modalità telematica **entro le ore 12:00 del 28.11.2025**.

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 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 al Tribunale di Trieste Esec. Imm. RGE 67/2024 o, in alternativa, ricevuta del bonifico bancario sul conto corrente acceso presso UniCredit e intestato a **ESECUZIONE IMM.RE R.G.E. 67/2024 TRIB. TRIESTE** contraddistinto dalle seguenti coordinate IBAN **IT 02 W 02008 02242 000107300144** 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

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

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 28.11.2025

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 acceso presso UniCredit e intestato a **ESECUZIONE IMM.RE R.G.E. 67/2024 TRIB. TRIESTE** contraddistinto dalle seguenti coordinate IBAN **IT 02 W 02008 02242 000107300144** 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.

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

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 e un suo estratto sul quotidiano "Il Piccolo".

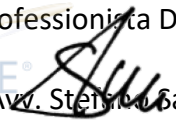
Si evidenzia altresì che: il Tribunale non ha conferito alcun mandato a intermediari o ad agenti immobiliari per la pubblicità giudiziaria e che per l'acquisto in pubblica gara non sono dovuti compensi a terzi per alcun genere di mediazioni e che trattandosi di vendita pubblica gli interessati

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

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, 25 settembre 2025

Il Professionista Delegato



Avv. Stefano Sabini

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