

ESECUZIONE IMMOBILIARE SUB R.G.E. 7/2025**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO – PRIMO ESPERIMENTO**

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Avv. Giancarlo Ressani,
con Studio in Trieste, Via Cesare Beccaria n. 8, e-mail:

info@studiolegaleressani.it (conto corrente n. 000004016X73 intestato alla
procedura al nome di “Esecuzione immobiliare R.G.E. N. 7/2025
TRIBUNALE DI TRIESTE” acceso presso la Banca Popolare di Sondrio,
identificato da codice IBAN IT87Q0569602200000004016X73).

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 **10 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 autorizzato Astalegale.net S.p.a.
sulla piattaforma di vendita telematica www.spazioaste.it dell’immobile di
seguito descritto:

Lotto unico

Unità immobiliare residenziale sita al secondo piano del condominio di Via
Amerigo Vespucci n. 8, Trieste, composta da ingresso, bagno-w.c.,
soggiorno con angolo cottura con relativa veranda sulla corte, corridoio,

ripostiglio e due stanze, per una superficie commerciale dell'alloggio di 92,00 mq.

Dal punto di vista impiantistico l'alloggio è dotato di impianto idrico, impianto elettrico, impianto gas e riscaldamento (con la caldaia nella veranda e caloriferi in alluminio). Gli impianti sono stati oggetto di manutenzione e/o rifacimento una decina di anni fa. Non risultano reperite le documentazioni inerenti le certificazioni di conformità degli impianti.

Per quanto riguarda lo stabile di Via Amerigo Vespucci n. 8, Trieste, lo stesso, per quanto attiene alle parti comuni, si presenta in ottime condizioni generali di conservazione e manutenzione, in quanto è stato oggetto di recente straordinaria manutenzione delle parti comuni con intervento di efficientamento energetico delle facciate (sia lato strada che lato cortile interno). L'edificio è dotato di ascensore condominiale.

Risultanze tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste:

Partita Tavolare 12509 del Comune Catastale di Trieste, descritto come ente indipendente costituito dall'alloggio sito al secondo piano della casa N. 8 della via Amerigo Vespucci, costruita sulla P.T. 2687 di Trieste, composto di tre stanze, cucina con poggiolo sulla corte, bagno-w.c., corridoio e ripostiglio, orlato in colore verde chiaro e marcato "M", Piano al G.N. 1691/53, con inscindibilmente congiunta la comproprietà di 334/10.000 p.i. della P.T. 2687 di Trieste.

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 (L424) (TS), Sez. Urb. V, Foglio 29, Particella 6670/1, Subalterno 12, Rendita: Euro 582,31, Rendita: Lire 1.127.500, Zona censuaria 1, Categoria A/3 a), Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Indirizzo: Via Amerigo Vespucci n. 8, Piano 2, Dati di superficie: Totale: 92 mq, Totale escluse aree scoperte b): 92 mq.

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

Prezzo base euro **158.500,00 (centocinquantaottomilacinquecento//00)**, rilancio minimo euro 2.000,00 (duemila//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 (ossia pari ad almeno euro 118.875,00 (centodiciottomilaottocentosestantacinque//00))**, 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:

- Con riferimento alla situazione urbanistica, si rende noto che:
 - a) l'immobile è legittimato urbanisticamente essendo stato costruito con Licenza di costruzione: DECRETO – 737/1-51 – 31/10/1951. Abitabilità: Ufficio Tecnico, prot. corr. n. 737/5 – 1951 dd. 10/01/1953;
 - b) l'immobile ricade in zona B0 del vigente PRGC e non ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 42/2004;
 - c) per la singola unità immobiliare oggetto di vendita è stata rilasciata l'Autorizzazione edilizia in sanatoria dd. 04/08/1997, per la realizzazione di una veranda in profili metallici (alluminio naturale)

posta sul poggiolo dell'alloggio sito al secondo piano prot. corr.

C1051 dd. 04/08/1997 presentata il 27/11/1985.

- Con riferimento alla regolarità edilizia, si precisa quanto segue:

d) Abusi edilizi condonati: l'unica istanza per abusi edilizi condonati è quella inerente Autorizzazione edilizia in sanatoria dd. 04/08/1997 per

la realizzazione di una veranda in profili metallici (alluminio naturale)

posta sul poggiolo dell'alloggio sito al secondo piano prot. corr.

C1051 dd. 04/08/1997 presentata il 27/11/1985. Alla sanatoria non è

seguito alcun aggiornamento dell'agibilità in quanto non necessario,

come da circolare Dir. Centrale infrastrutture e territorio FVG dd.

18/04/2018;

e) Abusi edilizi da condonare: All'interno dell'unità immobiliare sono state realizzate modifiche interne con l'eliminazione, lo spostamento e

la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscono elementi costitutivi dell'edificio e sono quindi interventi

di ordinaria manutenzione di cui all'art. 4, comma 2, lettera a),

numero 1) della L.R. 19/2009 da realizzarsi in attività edilizia libera di

cui all'art. 16, comma 1), lettera a) della L.R. 19/2009. Inoltre nel corso degli anni sono stati sostituiti alcuni serramenti esterni e della

veranda dell'unità immobiliare, che sono interventi di ordinaria

manutenzione di cui all'art. 4, comma 2, lettera a), numero 1) della

L.R. 19/2009 da realizzarsi in attività edilizia libera di cui all'art. 16,

comma 1), lettera a) della L.R. 19/2009;

f) Provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ai sensi della legge

47/85: I provvedimenti sanzionatori ai sensi della legge 47/85 sono

quelli riguardanti il Condono edilizio prot. corr. C1051 dd. 04/08/1997

presentata il 27/11/1985 inerente la veranda. Il condono ha trovato
sua definizione con l'emissione dell'Autorizzazione edilizia in
sanatoria dd. 04/08/1997.

- Non risultano situazioni di discordanza pregiudizievoli alla procedura.
- L'unità immobiliare è adibita ad abitazione dove risiede l'esecutato,
che attualmente la occupa, come risulta da Certificato storico di
residenza rilasciato dal Comune di Trieste in data 08/05/2025, non
risultando in essere 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 06/05/2025.
- 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 1.165,97,00.

Il bene viene posto in vendita 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, così come descritto nella perizia di data 19 giugno 2025 redatta dal
Geom. David Simonettig e pubblicata sul sito internet www.astalegale.net e
sul "Newspaper Aste" versione digitale e sulle apposite pagine delle
piattaforme social Facebook e Instagram, nonché sul sito internet
www.astegiudiziarie.it e 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 dell'immobile 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, mediante deposito, con termine ultimo per la presentazione dell'offerta entro le ore 12:00 del 4 dicembre 2025 o, in alternativa, con modalità telematica, sempre entro le ore 12:00 del 4 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 "Esecuzione immobiliare R.G.E. N. 7/2025 TRIBUNALE DI TRIESTE" o, in alternativa, ricevuta del bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Esecuzione immobiliare R.G.E. N. 7/2025 TRIBUNALE DI TRIESTE" acceso presso la Banca Popolare di Sondrio alle seguenti **coordinate bancarie** **IBAN** **IT87Q0569602200000004016X73** 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, 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 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 e la data della vendita.

In caso invece di offerta telematica essa deve essere presentata accedendo e registrandosi al portale del gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.a. sulla piattaforma di vendita telematica www.spazioaste.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 4 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 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.

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 connesse all'intavolazione ed all'accatastamento del diritto di proprietà, nonché la parte di compenso

dovuto al professionista delegato che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario.

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 2.000,00 (duemila//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 pubblicato sui siti internet www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, accessibili da dispositivi fissi e mobili, e sul "Newspaper Aste" versione digitale e 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, 15 ottobre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Giancarlo Ressani