

TRIBUNALE DI TRIESTE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 83/2025

AVVISO DI VENDITA

Professionista delegato e custode giudiziario: Avv. Sarah Weber, con studio in Trieste (TS), Via San Francesco D'Assisi n. 4, tel. n. 393-1710204, e-mail sarah@studiolegaleweber.it

Si rende noto che il giorno **14.07.2026 alle ore 12:00** avanti al professionista delegato, presso il cui studio saranno eseguite tutte le attività di cui agli artt. 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 Astalegal.net S.p.a. sulla piattaforma di vendita telematica www.spazioaste.it dell'immobile pignorato di seguito descritto:

Lotto unico

Alloggio al piano terra di un condominio sito in Trieste, via Ugo Flumiani n. 17. È composto da corridoio dal quale si accede a due stanze, un ripostiglio, un bagno e un soggiorno con angolo cottura. Il soggiorno si apre su poggiolo con affaccio sulla parte posteriore dell'edificio (area esterna condominiale). Completa l'immobile una cantina al piano seminterrato.

La superficie commerciale è di 77,49 mq.

Risultanze tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste:

P.T. 6983 C.C. di ROZZOL, c.t. 1 °

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

Catasto fabbricati:

Comune di TRIESTE (TS) Sez. Urb. O, Foglio 9, Particella 896, Subalterno 6, Rendita 650,74 Z.C. 2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, via Ugo Flumiani n. 17, Piano T-S1, superficie totale 79 mq, totale escluse aree scoperte 77 mq.

Il bene viene posto in vendita al prezzo di **euro 118.570,00.-** (centodiciottomilacinquecentosettanta,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 (pari a **euro 88.927,50** <ottantottomilanovecentoventisette,50>) salva in quest'ultimo caso la facoltà di non dar corso alla vendita in forza di quanto previsto dall'art. 572

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, come descritto nella perizia dd. 06.02.2026 redatta dall'ing. Giulio Gregori, parte integrante del presente avviso e che qui deve intendersi integralmente richiamata, con i relativi allegati, e pubblicata sui siti www.astalegale.net, e relativa app in versione iOS ed Android, sul Newspaper Aste del Tribunale di Trieste, versione digitale della società Astalegale.net S.p.a. ed apposite pagine delle piattaforme social Facebook ed Instagram e www.astegiudiziarie.it e relativa app in versione iOS ed Android, 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, evidenziando che:

a) *Concordanza tavolare catastale*

Per quanto riguarda la concordanza tra gli identificativi catastali e tavolari; si segnala che catastalmente non è stato indicato il diritto di abitazione a favore di Xxxxxxx, trascritto invece in atti tavolari come da GN. 13821/23; il regime di separazione dei beni catastalmente iscritto, è riportato sul decreto tavolare relativo all'atto di compravendita tavolarmente iscritto sub GN 349/04 (non trascritto sul tomo).

Vi è concordanza planimetrica tra le trascrizioni catastali e tavolari.

b) *Descrizione bene*

Non è presente la porta tra il corridoio e il soggiorno con angolo cottura. Nell'angolo cucina, all'atto del sopralluogo, era presente una cappa di aspirazione per la quale, senza eseguire invasive opere di smontaggio, non era possibile accertare la presenza di una canna di esalazione fino alla copertura. Il rilievo viene fatto in quanto l'originaria posizione della cucina era nella prima stanza di fronte all'ingresso e nei disegni storici di costruzione è rappresentata una canna di esalazione in tale stanza e non è rappresentata una canna di esalazione dove ora si trova l'attuale

c) *Situazione edilizia ed urbanistica*

Il Nuovo P.R.G.C. della Città di Trieste colloca l'area in zona omogenea Bo3 - Aree della qualificazione e trasformazione – Città degli oggetti 3. La ricognizione dei vincoli contenuta nel Nuovo P.R.G.C. di Trieste non pone l'area tra i beni soggetti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/04. L'area risulta interna alla Fascia di rispetto osservatori non professionali ai sensi della L.R. 15/07.

L'atto abilitativo di costruzione – Progetto per la costruzione di una palazzina in via D'Angeli angolo via Flumiani sul fondo P.T. 5382 di Rozzol - risulta approvato in data 30.07.1968 con Prot. gen. 11036 – Reg. corr. n. 441/2-67. In data 24.10.1968 con prot. gen. 55285 – Reg. corr. 441/12-67 è stata approvata una variante al progetto. In data 21.07.1969 con prot. gen. 30516 – Reg. corr. 441/16-67 è stata approvata un'altra variante al progetto. In data 24.09.1968 con prot. gen. 55003 – Reg. corr. 441/10-67 è stato approvato il Progetto della recinzione della palazzina in costruzione sul fondo P.T. 5382 di Rozzol in via D'Angeli ang. via Flumiani.

In data 03.02.2009 prot. corr 11/211/2009 risulta presentata una D.I.A. ai sensi degli art. 22, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e 48 della L.R. 5/2007 per <<manutenzione straordinaria alloggio al p.terra con demolizione parziale di alcune pareti in laterizio forato allo scopo di unificare due stanze esistenti in un unico vano, soggiorno con zona cottura, si trasformerà poi l'attuale cucina in seconda stanza da 9,00 mq. In ultimo verrà realizzato un controsoffitto in cartongesso nel disimpegno, con altezza finale di 2,75m>>. In data 23.06.2017 è stata presentata la fine lavori per il giorno 03.08.2009.

L'agibilità è stata rilasciata con prot. corr. n. 441/18 – 1967 dd. 07.10.1969.

d) *Accertamento abusi da condonare, non condonati e possibili sanatorie o condoni*

Lo stato di fatto dell'immobile al momento del sopralluogo coincide planimetricamente con quanto agli atti del Comune, con la sola mancanza della porta tra il soggiorno con angolo cottura e il corridoio.

Il costo per l'inserimento della porta, comprese opere murarie risulta pari a € 2.000,00 + IVA.

Non avendo contezza sulla presenza di una canna di esalazione nell'attuale cucina, il perito ha indicato l'eventuale necessità di riallestire la stanza di fronte all'ingresso a cucina, come in origine. Il costo con la conseguente diminuzione di valore per la perdita di una camera singola è stato considerato nel valore unitario di stima attribuito. Per gli impianti non sono state esibite le dichiarazioni di conformità. Pertanto, la stima del bene è stata eseguita in tale condizione.

e) *Spese condominiali*

A seguito di avanzamento di formale istanza, l'Amministrazione Stabili Tergeste s.r.l., amministratore del condominio, in data 2 febbraio 2026 ha riscontrato la richiesta inviando quanto segue:

- a) importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: € 1.200,00
- b) spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili: l'amministrazione ha indicato la deliberazione di spese straordinarie per l'esecuzione di una rampa di accesso per disabili senza indicare l'esigibilità e l'importo
- c) spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data della perizia: € 6.126,85.

f) *Attestato di qualificazione energetica*

Si rappresenta che l'immobile è privo di APE, il cui costo è stato considerato dal perito nella determinazione del valore.

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 precisa che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali né dall'esaminare la relazione redatta dal Perito nominato ed i relativi allegati, essendo i dati ivi contenuti solo

parzialmente sintetizzati in questo avviso.

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 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 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.

L'eventuale liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.

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.

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del professionista delegato (dal lunedì al giovedì dalle ore 10:00 alle ore 12:30 o dalle 16:00 alle 18:00) o, in alternativa, con modalità telematica **entro le ore 12:00 del 09.07.2026.**

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 comparando innanzi al professionista delegato presso il suo studio.

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 € 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 professionista delegato o, in alternativa, ricevuta del bonifico bancario (dalla quale devono risultare la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato) sul conto corrente intestato alla procedura (TRIBUNALE DI TRIESTE R.G.E n. 83/2025 IBAN: IT18Q0548402201000005000450) per un importo pari almeno 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 di 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 di offerta telematica essa deve essere presentata accedendo e registrandosi al portale del gestore delle vendite telematiche indicato nell'avviso di vendita (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 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 giorno 09.07.2026.**

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, allegando fotocopia del documento di 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) e nel caso di offerente società, anche di una visura camerale dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la proposta allegando fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo;

- 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 – almeno pari al 10% del prezzo offerto - mediante bonifico bancario sul c/c intestato a TRIBUNALE DI TRIESTE R.G.E n. 83/2025 IBAN: IT18Q0548402201000005000450;
 - 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 le comunicazioni.
- L'offerente nel caso sia coniugato deve altresì indicare se si trova in regime di separazione o comunione dei beni.

L'offerta deve, infine, essere inviata 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 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.).

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.-

È 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 prezzo di aggiudicazione, detratto l'acconto versato a titolo di cauzione, unitamente alle spese di vendita per oneri fiscali, andrà versato entro 90 giorni dall'aggiudicazione.

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

Si rende noto, inoltre, che, ai sensi dell'art. 585, 4° comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale per dichiarazioni

false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231/2007 (c.d. dichiarazione antiriciclaggio) e che il decreto di trasferimento potrà essere emesso dal Giudice designato, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., solo previa verifica dell'assolvimento di tale obbligo, oltre che dell'avvenuto versamento del prezzo. In caso di mancato pagamento nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione - o a quello minore indicato nell'offerta - del saldo prezzo e delle imposte sul trasferimento a carico dell'aggiudicatario o in caso di mancata trasmissione della dichiarazione ex art. 585, 4° comma, c.p.c., il Giudice dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita della cauzione.

Il presente avviso di vendita è inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché pubblicato sui siti www.astalegale.net e relativa app in versione iOS ed Android e www.astegiudiziarie.it e relativa app in versione iOS ed Android, sul "Newspaper Aste del Tribunale di Trieste" versione digitale della società Astalegale.net S.p.A. e apposite pagine delle piattaforme social Facebook ed Instagram, sul periodico "Aste Giudiziarie" Ed. nazionale in versione digitale della società Aste Giudiziarie in Linea S.p.a. e sui portali immobiliari privati www.idealista.it, www.casa.it, www.bakeca.it e www.subito.it.

La richiesta per la visita del bene in vendita dovrà essere presentata anche tramite portale delle vendite pubbliche a norma dell'art. 560 c.p.c.

Trieste, 5 maggio 2026

Il professionista delegato

(avv. Sarah Weber)

