

**AVVISO DI VENDITA**

**Professionista Delegato:** dott. Giorgio Bommarco, con studio in Trieste, via Dante Alighieri n. 5, tel. 0400642411, e-mail [giorgio.bommarco@crowe-boscolo.it](mailto:giorgio.bommarco@crowe-boscolo.it).

Si rende noto che il giorno **29 giugno 2026 alle ore 10.00** 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 Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. sulla piattaforma di vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dell'immobile di seguito descritto:

**Lotto unico**

Alloggio sito al quinto piano del civ. 73 di via del Roncheto (Trieste) di un edificio multipiano condominiale risalente al 1964, dotato di ascensore, composto da ingresso, soggiorno con angolo cucina, due camere, bagno e terrazzo oltre a una cantina al piano terra dell'edificio: superficie commerciale mq. 84, altezza interna m. 2,80, in ottimo stato di conservazione, buone finiture, pavimenti in piastrelle, soffitti con ribassamenti e luci a led, riscaldamento autonomo a metano e installazione di alcuni split per il raffreddamento estivo, serramenti esterni in pvc, tapparelle avvolgibili, terrazzo con vista sulla città.

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

P.T. 3640 del C.C. di Servola c.t. 1°: unità condominiale costituita da alloggio al quinto piano, con cantina al secondo sottostrada, con le congiunte 38/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 2447 del C.C. di Servola.

**Risultanze catastali** presso l'Ufficio del Territorio di Trieste - Catasto dei Fabbricati: sez. urb. T, foglio 4, particella 1156/5, sub 19, via del Roncheto 73, piano 4, z.c. 2, cat. A/3, cl. 3, cons. 4,5 vani, superficie catastale mq. 84, rendita catastale € 476,43.

Il bene viene posto in vendita al **prezzo base di euro 160.000,00** 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. 6.2.2026 redatta dal Dott. Ing. Roberto Marzi e pubblicata sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del

Ministero della Giustizia sul sito internet <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/>, alla quale si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento.

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 ad **euro 120.000,00**), salva in quest'ultimo caso la facoltà di non dar corso alla vendita in forza di quanto previsto dall'art. 572 c.p.c..

Il certificato di abitabilità dell'immobile è stato rilasciato dal Comune di Trieste in data 3.4.1964; non risultano presentate richieste di condono edilizio e abusi da condonare; non risultano in essere provvedimenti sanzionatori ai sensi della Legge 28.2.1985 n. 47 e l'unità immobiliare non presenta illeciti urbanistici. Si segnala che la distribuzione interna dell'appartamento è stata leggermente modificata rispetto a quella originaria: le modifiche effettuate sono configurabili come opere di manutenzione ordinaria di cui all'art. 4, comma 2 a) 1) della L.R. n. 19/2009 e realizzabili in edilizia libera ai sensi dell'art. 16 della medesima legge. La conformità alle norme igienico-sanitarie si otterrà completando i lavori mediante l'installazione di una porta nell'attuale varco di passaggio tra zona giorno e zona notte per disimpegnare il bagno w.c.

L'immobile è dotato di attestato di qualificazione energetica di data 23.10.2019.

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

Si precisa che per l'acquisto dell'immobile non sono dovuti compensi a terzi per mediazioni e che il Tribunale non ha conferito alcun mandato a intermediari o ad agenti immobiliari per la pubblicità giudiziaria.

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; 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.

In quanto l'immobile risulta occupato dai comproprietari, la sua liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.

### **Offerte di acquisto**

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del professionista delegato **entro le ore 12.00 del 25 giugno 2026** o, in alternativa, con modalità telematica, nel predetto termine.

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.

**Le offerte sono irrevocabili: 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.).**

#### **1. Offerta di acquisto su supporto analogico**

L'offerta 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 a Tribunale Civile di Trieste – RGE 91/2025 o, in alternativa, ricevuta del bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (IBAN IT93 V030 6902 2331 0000 0590 086) per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione (in tale ultimo caso la cauzione si riterrà validamente versata solo se l'importo risulterà effettivamente accreditato e visibile sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura della gara, determinandosi, altrimenti, l'inefficacia dell'offerta e la conseguente esclusione dalla gara).

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, unitamente al documento di identità del legale rappresentante.

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.

## 2. Offerta di acquisto telematica

L'offerta 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, di 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 25 giugno 2026**.

L'offerta deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, specificando, in caso di procuratore legale, di agire in tale veste;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Trieste);
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (RGE 91/2025);
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto (unico);
- e) la descrizione del bene (dati tavolari e catastali);
- f) l'indicazione del professionista delegato alla vendita (dott. Giorgio Bommarco);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (29 giugno 2026 ore 10.00);
- h) il prezzo offerto e l'impegno al pagamento del saldo prezzo entro novanta giorni dall'eventuale aggiudicazione;
- 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 telefonico e l'indirizzo mail ove ricevere le comunicazioni.

L'offerta deve, infine, essere inviata unitamente ai documenti allegati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia 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.

### **Disciplina della gara**

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità. Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico parteciperanno comparando davanti al professionista delegato.

**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.**

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.

In caso di mancata partecipazione o adesione alla gara l'offerta, in quanto irrevocabile, resta comunque valida: in questo caso l'aggiudicazione avviene in favore di colui che abbia presentato l'offerta migliore, ovvero, in caso di pluralità di pari offerte, in favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo.

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**.

I rilanci potranno essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in caso di partecipazione in presenza sia telematica. Agli offerenti che non si saranno resi aggiudicatari dell'immobile esitato verrà immediatamente restituita la cauzione depositata e con consegna a mano degli assegni circolari o tramite bonifico bancario alle coordinate indicate nell'offerta.

### **Aggiudicazione e versamento prezzo**

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 ai sensi dell'art. 2, D.M. n. 227/2015.

Si precisa che il saldo prezzo verrà imputato prima alle spese e poi al saldo prezzo di aggiudicazione. Il mancato versamento del prezzo comporterà l'applicazione dell'art. 587 c.p.c..

Il decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione costituirà titolo per il perfezionamento del passaggio della proprietà in capo all'aggiudicatario.

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](http://www.astalegale.net) (e nei propri canali social Facebook e Instagram), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (e nei propri canali social Facebook e Instagram), e sui portali privati [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it), [www.subito.it](http://www.subito.it) e sui periodici *free press* digitale Newspaper Aste del Tribunale di Trieste e "Aste Giudiziarie" Ed. nazionale in versione digitale.

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.

Trieste, 28 aprile 2026

Il professionista delegato  
Dott. Giorgio Bommarco

