

ESECUZIONE IMMOBILIARE DEL TRIBUNALE DI TRIESTE**-R.E.9/25****AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto avv. Giuliano Marin (C.F. MRNGLN88C01M089W) con studio in Trieste in via Fabio Severo n. 8 (Tel. 040.2235809 – cell. 340.9860670 – email: studiolegalemarints@gmail.com – pec: giuliano.marin@pec.it) professionista delegato alla vendita nominato dal Tribunale di Trieste ex art. 591 bis c.p.c. in data 15.10.2025 nel procedimento esecutivo n. R.G.E. 9/25, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **9 gennaio 2026 alle ore 11.00** avrà luogo la vendita senza incanto con le modalità della **vendita sincrona mista** per il tramite del gestore delle aste telematiche www.astetelematiche.it degli immobili pignorati meglio di seguito descritti:

LOTTO UNICO**Descrizione.**

L'immobile oggetto di stima è un alloggio della superficie interna lorda (SIL) di circa 74,74 mq, situato al quinto piano dello stabile sito al civico 13/2 di viale Raffaello Sanzio, con pertinenza di una cantina al pianoterra. L'edificio è ubicato nel rione di San Giovanni, zona residenziale ben servita da mezzi pubblici, infrastrutture e servizi di quartiere.

L'edificio, ultimato nel 1970, fa parte di un ampio complesso immobiliare costituito da sette fabbricati simili, sviluppato tra viale Raffaello Sanzio e via delle Linfe. Le caratteristiche strutturali sono le seguenti: fondazioni e struttura portante in cemento armato; solai in laterocemento; copertura piana.

Dal punto di vista architettonico, lo stabile presenta le caratteristiche tipiche delle costruzioni residenziali degli anni '60-'70: volumi semplici e compatti, facciate lineari prive di elementi decorativi rilevanti, finiture essenziali, utilizzo di materiali come intonaco civile tinteggiato, serramenti metallici o in legno, e balconi con parapetti in metallo e muratura. Tali edifici riflettono un'impostazione funzionale dell'abitare, orientata alla razionalizzazione degli spazi interni e alla standardizzazione dei componenti edilizi.

Le condizioni generali dell'edificio sono buone.

L'alloggio si compone di una cucina abitabile, tre camere spaziose (di cui una attualmente adibita a soggiorno), atrio e corridoio di distribuzione, un bagno completo con vasca, un ripostiglio e un poggio.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato con contabilizzatore di calore, radiatori e valvole termostatiche. Le condizioni generali di manutenzione sono discrete, sebbene le finiture interne siano in gran parte quelle originarie, come evidenziato nella documentazione fotografica allegata. I serramenti esterni (finestre e portafinestra) risultano di recente sostituzione e in ottimo stato.

L'appartamento risulta arredato e attualmente abitato dalla proprietaria.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità degli impianti; pertanto, tutti gli impianti dovranno essere sottoposti a verifica tecnica al fine di accertarne la rispondenza alle normative vigenti

Prezzo

Prezzo base: € 154.000,00 (Euro centocinquantaquattromila /00)

Offerta minima: € 115.500,00 (Euro centoquindicimila e cinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Risultanze tavolari

P.T. 5493 di Guardiella – C.T. 1

Unità condominiale costituita da alloggio sito al quinto piano della casa civ.n. 13/2 di viale Raffaello Sanzio costruita sulla p.c.n. 2152 in P.T. 3398 con poggiolo e cantina marcato 113 in viola Partita Tavolare 2067 del C.C. di Trieste a cui sono di pertinenza 61/10.000 i.p., di permanente proprietà del C.T. 1 in P.T. 3398 di Guardiella

Risultanze Catastali

Le unità immobiliari sopra individuate risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio – Sezione Fabbricati del Comune di Trieste (**L424**) con i seguenti identificativi:

Comune di Trieste (L424) – Sezione Urbana J Fm 12 p.c.n. 2152 Sub 113 Z.C. 1 Categoria A/3 Classe 4 Cons. 4,5 vani Sup.Cat. 75 mq Rendita € 557,77

Indirizzo: viale raffaello sanzio n. 13/2, Piano 5

C'è concordanza fra le iscrizioni tavolari e quelle catastali.

Situazione edilizia e urbanistica

Presso l'Archivio Tecnico del Comune di Trieste sono depositati:

- progetto originale di costruzione approvato con licenza di costruzione Prot. gen. N. 33001 Reg. corr. N. 306/2-67 dd. 30.11.1967;
- variante del progetto originale di costruzione approvato con licenza di costruzione Prot. gen. N. 42785 Reg. corr. N. 306/19-67 dd. 09.09.1969;
- variante di progetto approvato con licenza di costruzione Prot. gen. N. 61222 Reg. corr. N. 306/24-67 dd. 14.02.1970;
- variante di progetto approvato con licenza di costruzione Prot. gen. N. 68047 Reg. corr. N. 306/29-67 dd. 29.01.1970;
- presso l'archivio edifici privati e pubblici del comune di Trieste risulta annotata agibilità rilasciata con Prot gen. N. 28483 Reg. corr. N. XII/1 - 306/18-67 dd. 14.07.1970;

Condoni edilizi

Presso il Comune di Trieste non risulta presente alcuna istanza di “*sanatoria edilizia*”. nè sussistono emessi provvedimenti sanzionatori ex Legge 47/85..

Si rende noto che:

- a. che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b. 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c. che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, 14n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d. che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e. che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;
- f. che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, accessibili da dispositivi fissi e mobile;
- g. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h. che maggiori informazioni possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
- i. che per l'acquisto di immobili in pubblica gara 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;

Modalità di vendita

La visita agli immobili può essere richiesta esclusivamente dal Portale delle Vendite Pubbliche tramite il pulsante presente nella relativa inserzione (art.560 c.p.c.)

Le offerte di acquisto sono irrevocabili ai sensi di legge; esse dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno feriale precedente la vendita (sabato escluso), ovvero entro le ore 12.00 del 8.01.2026.

Saranno ritenute valide offerte anche inferiori del prezzo base sopra indicato, purché pari ad almeno il 75% dello stesso (art.571 c.p.c.), salva in quest'ultimo caso la facoltà di non dar corso alla vendita in forza di quanto previsto dall'art. 572 c.p.c..

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

L'offerta di acquisto o la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate esclusivamente secondo le indicazioni che seguono.

Sintesi delle modalità di partecipazione alla vendita

L'offerta di acquisto o la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate con modalità telematica secondo le indicazioni che seguono o, in alternativa, su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del professionista delegato. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico parteciperanno comparendo innanzi al professionista delegato per la vendita.

In caso di offerta di acquisto o di domanda di partecipazione all'incanto presentate telematicamente il presentatore deve accedere e registrarsi 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 giorno di scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

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;
- 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.

Il presentatore deve inviare l'offerta criptata e i documenti ad essa 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 (Decreto, art.12 c.4 e 5). 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. La richiesta per la visita del bene in vendita dovrà essere presentata al custode giudiziario anche tramite portale delle vendite pubbliche.

In ogni caso:

La tempestività dell'accredito della cauzione versata tramite bonifico bancario è onere dell'offerente e la sua tardività è causa di nullità dell'offerta.

Non è ammessa la formulazione di offerte per conto 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 partendo dall'offerta più alta, con rilanci non inferiori a quelli previsti.

E' ammessa la partecipazione alla gara anche per mezzo di mandatario, purchè munito di procura speciale autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale.

Entro 90 giorni dall'aggiudicazione andranno improrogabilmente versati il prezzo di aggiudicazione, detratto l'acconto versato a titolo di cauzione, unitamente agli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista delegato che il d.m. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, e che saranno comunicate tempestivamente.

Dovranno inoltre essere corrisposte le spese vive connesse all'intavolazione ed all'accatastamento del diritto di proprietà, nonché il compenso dovuto al professionista delegato per tali attività.



Trieste, 28 ottobre 2025

Avv. Giuliano Marin

