

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

– AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA –

– ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 126/2024 –

L'avv. Erik MARTELLANI, con Studio professionale corrente in Trieste, via della Ginnastica 24, tel: 040/2034235, fax: 040/2034848, PEC: erik.martellani@pectriesteavvocati.it, PEO: erik.martellani@studiomartellani.it, in qualità di Professionista delegato con ordinanza di vendita dd. 18 febbraio 2026 dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco Saverio MOSCATO nel procedimento in epigrafe,

– RENDE NOTO –

che il giorno

18 GIUGNO 2026 ALLE ORE 15:00

innanzi allo stesso e presso il suo Studio, si terrà la vendita senza incanto con la modalità della VENDITA SINCRONA MISTA (cartacea e telematica) dell'immobile individuato *infra*, con termine per la trasmissione delle offerte fissato al 15 giugno 2026, ore 12:00, con eventuale deliberazione sull'offerta e con successiva gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., per tramite dei servizi forniti da ASTALEGALE.NET S.P.A. tramite il suo sito internet www.spazioaste.it.

– DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE –

L'immobile oggetto della presente vendita è costituito da un alloggio di civile abitazione sito al quarto piano dello stabile sito in Trieste, via Pirano n. 4.

Presso l'Ufficio Tavolare di Trieste, il bene è così individuato:

Comune Catastale di Chiarbola Superiore, P.T. 4338, c.t. 1°, unità condominiale costituita dall'alloggio marcato "38" in bruno nel piano al G.N. 7922/1970, con le relative pertinenze di 35/1.000 p.i. di comproprietà del c.t. 1° in P.T. 4031 di Chiarbola Superiore, nonché delle quote di 1/42 p.i. del c.t. 1° in P.T. 4323 e 1/44 p.i. del c.t. 1° in P.T. 2605.

Presso il Catasto Fabbricati di Trieste, l'unità è così censita:

Comune di Trieste (L424), Sez. Urb. E, Foglio 6, Particella 412/47, Subalterno 38, via Pirano n. 4, piano 4, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 93 m² (escluse aree scoperte: 91 m²), Rendita Catastale € 619,75.

All'unità compete il diritto sui beni comuni non censibili di cui alla Sez. Urb. E, Foglio 6, Particella 412/26.

L'immobile risulta attualmente occupato da uno dei comproprietari esecutati, che lo utilizza quale abitazione personale.

– MODALITÀ DI VENDITA –

La vendita avverrà con le modalità della vendita telematica sincrona mista attraverso i servizi forniti dal gestore ASTALEGALE.NET S.P.A. sul suo sito internet www.spazioaste.it nonché presenziando alle operazioni presso lo Studio del Professionista delegato sito in Trieste, via della Ginnastica 24.

Il bene viene posto in vendita al valore di stima pari ad

€ 91.500,00 (novantunomilacinquecento/00)

così come individuato nell'allegata perizia di stima dell'Esperto stimatore già al netto delle spese condominiali arretrate.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., sono valide offerte anche inferiori a tale prezzo, purché pari o superiori al 75% del prezzo base e, dunque, ad

€ 68.625,00 (sessantottomilaseicentoventicinque/00)

salva la facoltà, in questo caso, di non dar corso alla vendita ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

Nel caso pervengano al Professionista delegato più offerte, si procederà immediatamente ad una gara sulla base dell'offerta più alta con rilanci non inferiori ad € 1.500,00, con tempo massimo di rilancio pari a 2 minuti.

L'aggiudicatario dovrà comunque versare il saldo del prezzo entro 90 GIORNI dall'aggiudicazione, poiché in caso di mancato pagamento tempestivo si procederà alla revoca dell'aggiudicazione e all'incameramento definitivo della cauzione.

Le offerte dovranno pervenire allo scrivente Professionista delegato in uno dei seguenti due modi:

- 1) in **forma cartacea**, mediante deposito presso lo Studio del Professionista delegato in busta chiusa dell'offerta redatta su carta resa legale dall'apposizione di un bollo da € 16,00 e firmata dall'offerente. Dovrà necessariamente contenere i seguenti dati:
 - a) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio eletto nel Comune di Trieste, stato civile e regime patrimoniale dell'offerente (se coniugato in regime di comunione dei beni, anche i dati del coniuge);
 - b) se l'offerente è società, i dati legali e la visura camerale aggiornata;
 - c) dati della procedura, del prezzo offerto e del termine di pagamento;
 - d) recapito telefonico ed e-mail, ed eventuale PEC;
 - e) la volontà di usufruire o meno dell'agevolazione fiscale per l'acquisto della c.d. "prima casa";
 - f) indicazione dell'importo offerto, oltre che le modalità e termine di pagamento del

saldo prezzo;

g) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

Dovrà essere allegata copia del documento d'identità dell'offerente, nonché copia conforme dell'eventuale procura speciale notarile sulla quale si fonda il potere di rappresentanza nella partecipazione alla gara per conto di un diverso soggetto.

Nella busta dovrà essere accluso un assegno circolare non trasferibile intestato a ESECUZIONE IMM.RE R.G.E. N.126-2024 TRIB.TRIESTE, ovvero la distinta del bonifico bancario effettuato verso il conto intestato ad ESECUZIONE IMM.RE R.G.E. N.126-2024 TRIB.TRIESTE, acceso presso l'Istituto bancario UNICREDIT S.P.A., filiale di Trieste, via Battisti 16, con IBAN IT 50 P 02008 02242 000107416146, con causale "R.G.E. 126/2024 - Cauzione offerta lotto unico".

L'importo dell'assegno circolare o del bonifico, che varrà quale cauzione, dovrà essere pari ad almeno il 10% dell'offerta, e dovrà essere consegnato o accreditato sul conto della procedura entro il termine del 15 giugno 2026, ore 12:00: vista l'incognita dei tempi di accredito dei bonifici bancari ordinari, si suggerisce di inserire l'ordine di bonifico con un certo anticipo ovvero utilizzare la modalità del bonifico istantaneo.

Si rammenta che l'offerta sarà inefficace nel caso 1) giunga al Professionista delegato oltre il termine indicato, 2) sia di importo inferiore a quello indicato come offerta minima, ovvero 3) non sia accompagnato da cauzione almeno pari al 10% dell'importo offerto.

- 2) in **forma telematica**, mediante accesso e registrazione al portale del gestore delle vendite telematiche indicato nell'avviso di vendita, ossia ASTALEGALE.NET S.P.A. tramite il suo sito internet 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 il 15 giugno 2026, ore 12:00.

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, lo stato civile e il regime patrimoniale;
- 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 verso il conto intestato ad ESECUZIONE IMM.RE R.G.E. N.126-2024 TRIB.TRIESTE, acceso presso l'Istituto bancario UNICREDIT S.P.A., filiale di Trieste, via Battisti 16, con IBAN IT 50 P 02008 02242 000107416146, con causale "R.G.E. 126/2024 - Cauzione offerta lotto unico";
- 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.

A prescindere dalla modalità scelta, l'offerente deve, contestualmente all'offerta, dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; si avvisa che, in caso di mancato adempimento di tale onere, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale stesso.

La partecipazione alle operazioni di vendita avverrà con le medesime modalità scelte per la proposta di acquisto: chi avrà optato per la modalità analogica potrà partecipare comparando innanzi al professionista; chi avrà optato per la modalità telematica dovrà interagire per tramite del portale del Gestore ASTALEGALE.NET S.P.A. www.spazioaste.it.

L'apertura delle buste e l'esame delle offerte, cartacee e telematiche, avverrà presso lo Studio del Professionista delegato, corrente in via della Ginnastica 24, Trieste, il giorno 18 giugno 2026 alle ore 15:00.

In caso di offerte multiple, si procederà in tale occasione alla gara tra gli offerenti presenti, con prezzo base pari all'offerta più alta e con rilanci fissati in almeno € 1.500,00 e tempo di attesa massimo tra le offerte pari a 2 minuti.

Scaduto il termine di 2 minuti senza ulteriori offerte, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente; in tal caso, tale soggetto sarà obbligato al versamento del saldo prezzo, delle imposte, delle spese di trasferimento e della quota del compenso del Professionista gravante sullo stesso, entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, avvisando sin d'ora che, in caso di mancato pagamento tempestivo, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione e all'incameramento definitivo della cauzione.

Restano a carico dell'aggiudicatario le imposte di registro, ipotecarie e catastali, nonché l'eventuale IVA se dovuta, con le agevolazioni fiscali eventualmente spettanti e richieste.

Si avvisa che gli oneri tributari e le spese dell'attività del Professionista Delegato previste dal D.M. 227 del 15 ottobre 2015, a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione.

Il pagamento potrà avvenire con le medesime modalità utilizzabili per il versamento della cauzione. Parimenti, nel medesimo termine e allo scopo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica gravanti sul Professionista delegato, l'aggiudicatario sarà tenuto a fornire tutte le informazioni e la documentazione necessaria per l'identificazione e la verifica della provenienza della provvista utilizzata per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori.

Anche in caso di mancata trasmissione della dichiarazione prevista dall'art. 585, IV comma, c.p.c. nel termine previsto per il pagamento del saldo prezzo, l'offerente decadrà dall'aggiudicazione e perderà la cauzione che verrà incamerata definitivamente dalla procedura.

Si precisa inoltre 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; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanze 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 che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

L'APE (Attestazione di Prestazione Energetica) non è presente, ma il relativo costo è stato tenuto in considerazione nella determinazione del valore dell'immobile.

Si precisa che l'immobile è ancora occupato da uno dei due condebitori comproprietari, e che se lo stesso non libererà l'immobile spontaneamente all'esito della procedura, la liberazione forzata sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 380 del 6 giugno 2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come meglio descritto nella Perizia di stima a firma dell'arch. Lara GREGORI, allegata al presente avviso e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>) e sui siti www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it, www.astegiudiziarie.it, www.idealista.it, www.casa.it, www.bakeca.it e www.subito.it. La vendita viene effettuata a corpo e non a misura, ed eventuali differenze di

quest'ultima non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo Studio.

Per qualsiasi ulteriore informazione, il Delegato alla vendita e Custode giudiziario potrà essere contattato al numero 040/2034235 ovvero 366/5024080, o anche via PEO erik.martellani@studio-martellani.it.

Per prenotare una visita all'immobile, dovrà essere utilizzato il sistema di prenotazione attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

Si precisa che il Tribunale e il Delegato non si avvalgono di mediatori. Nessun compenso di mediazione è dovuto per la partecipazione all'asta o per la visita dell'immobile.

Trieste, lì 9 aprile 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Erik MARTELLANI