

TRIBUNALE DI TRIESTE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 54/2025

AVVISO DI VENDITA

Professionista Delegato: Avv. Caterina Masoli, con studio in Trieste, via del Coroneo n. 33 (CAP: 34133), tel. 040-365465, email avv.masoli@studiolegalepiemontesi.it

*

Si rende noto che il giorno **10 giugno 2026, alle ore 16:00** avanti all'Avv. Caterina Masoli, professionista delegato, presso il cui studio saranno eseguite tutte le attività di cui agli artt. 571 eseguenti c.p.c., avrà luogo la vendita senza incanto, con modalità **telematica sincrona mista**, tramite il Gestore "Astalegale.net S.p.A." (www.spazioaste.it) del bene immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO:

Alloggio sito al secondo piano, con cantina al pianoterra, della casa civ. n. 13 di via Carnaro in Trieste.

○ **Risultanze Tavolari** presso l'Ufficio Tavolare di Trieste:

P.T. 4879, C.C. di Chiarbola Superiore, Corpo Tavolare 1°, alloggio sito al secondo piano con cantina al pianoterra della casa civ. n. 13 di via Carnaro, costruita sulla p.c.n. 310/14 in P.T. 1570 di Chiarbola, il tutto colorato in giallo e segnato "4" nel piano sub G.N. 2795/1974, con congiunte 100/1.000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 1570 di Chiarbola.

○ **Risultanze catastali** presso l'Agenzia Entrate-Ufficio Provinciale di Trieste-Territorio:

Catasto dei Fabbricati:

Alloggio:

Comune di Trieste (L424), Sez. Urbana E, Foglio 6, Particella 310/14, sub. 5, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 87mq (totale escluse aree scoperte 84mq), rendita catastale €619,75.

Cantina pertinenziale:

Comune di Trieste (L424), Sez. Urbana E, Foglio 6, Particella 310/14, sub. 11, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 13mq, superficie catastale totale 16mq, rendita catastale €35,58.

Il bene viene posto in vendita **al prezzo base di €93.400,00** nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente 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.21.01.2026 redatta dal geom. Giancarlo Vellani e pubblicata nel "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sui siti internet www.astalegale.net e relativa app, www.astegiudiziarie.it e relativa app, e sul "Newspaper Aste" versione digitale edito da Astalegale.net S.p.A. (<https://www.astalegale.net/Pages/Newspaper>), perizia che deve essere consultata dall'offerente prima di presentare l'offerta e alla quale si fa rinvio per la descrizione dello stato di fatto e di diritto dei beni e per ciò che concerne eventuali vincoli, oneri, pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, comprese irregolarità edilizie ed in genere la situazione edilizia e urbanistica.

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 (**quindi pari ad almeno €70.050,00**), salva in quest'ultimo caso la facoltà di non dar corso alla vendita in forza di quanto previsto dall'art. 572 c.p.c.

I

In base alle risultanze della perizia di cui sopra, si rappresenta che:

- l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato nel 1958 e dotato di abitabilità rilasciata con atto del Comune di Trieste sub prot. Corr. 721/4-57 dd. 15/01/1960;
- l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) risulta scaduto;
- l'immobile non è soggetto a vincoli paesaggistici ai sensi del D.lgs. 42/2004;
- quanto alla concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali, risulta corrispondenza in ordine alla titolarità dell'immobile; quanto alla consistenza, sarà necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale relativa all'alloggio, mentre vi è rispondenza per la cantina;
- non risultano emessi provvedimenti sanzionatori ai sensi della Legge n. 47/1985;
- non sono presenti abusi edilizi condonati né da condonare;
- non risultano in essere contratti di locazione o di altro tipo alla data del sopralluogo effettuata dal geom. Vellani;
- risultano arretrati condominiali relativi ad annualità precedenti (ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'esercizio in corso e a quello immediatamente precedente);

- l'immobile risulta altresì abitato dal debitore e dalla di lui famiglia;
- le spese fisse della gestione ordinaria condominiale ammontano a circa €2.500,00 annuali (comprehensive di riscaldamento in quanto centralizzato);
- risultano spese straordinarie già deliberate (sostituzione impianto citofonico con altro impianto dotato di video).

Per una più completa descrizione del bene immobile, si rinvia integralmente alla perizia estimativa redatta dall'esperto dott. Vellani, di cui si raccomanda agli interessati di prenderne attenta e preventiva visione prima della presentazione dell'offerta di acquisto.

I

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

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.

La vendita forzata non è altresì 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.

Si precisa 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.

Agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D.Lgs n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Ogni onere fiscale derivante nonché il compenso e le spese generali del Delegato per l'attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15/10/2015 n. 227, sarà a carico dell'aggiudicatario.

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, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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.

Si precisa, infine, che maggiori informazioni possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

I

Le offerte d'acquisto devono essere presentate **entro e non oltre le ore 12:00 del 5 giugno 2026** su supporto analogico (in forma cartacea) mediante deposito presso lo studio del professionista delegato o, in alternativa, con modalità telematica.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al professionista delegato; gli offerenti che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni collegandosi al portale del gestore indicato.

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 indicazione delle credenziali per l'accesso, in modo da poter permettere all'offerente telematico di partecipare seguendo le indicazioni ivi riportate.

➤ **In caso di offerta di acquisto su supporto analogico (in busta chiusa cartacea)**, la stessa deve essere presentata in busta chiusa sigillata, recante all'esterno:

- il nome del professionista delegato,
- il numero di ruolo della procedura,
- la data della vendita.

All'interno della busta deve essere inserita l'offerta redatta su carta resa legale, debitamente **sottoscritta** (firmata) dall'offerente, e con *apposizione* di una **marca da bollo da €16,00**.

Nell'offerta andranno altresì indicati:

- i dati della procedura e l'identificazione del bene;
- il prezzo offerto, che non può essere inferiore al 75% del prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (massimo 90 giorni);
- il codice IBAN per l'eventuale restituzione della cauzione;
- la residenza o il domicilio eletto nel Comune di Trieste (in mancanza, le comunicazioni avverranno presso la Cancelleria del Tribunale);
- un recapito telefonico;
- la dichiarazione se si intende usufruire delle agevolazioni "prima casa", ove ne ricorrano i presupposti.

All'offerta andrà altresì allegata copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente.

Nella busta va inserito anche un **assegno circolare** non trasferibile intestato a "**TRIBUNALE DI TRIESTE - R.G.E. 54/2025**" o, in alternativa, la **ricevuta del bonifico bancario** sul conto corrente **IBAN** (Banca di appoggio: BANCA 360 CREDITO COOPERATIVO FVG, filiale di Trieste) **IT 43 R 08631 02200 000001051655** intestato a "**TRIBUNALE DI TRIESTE - R.G.E. 54/2025**" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione; in caso di bonifico, inoltre, 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.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato determina la nullità dell'offerta e la conseguente esclusione dalla gara.

La busta può essere consegnata anche da persona diversa dall'offerente: verrà quindi indicato, a cura del professionista delegato che riceve la busta, le generalità di chi presenta materialmente l'offerta.

- **In caso di offerta d'acquisto presentata telematicamente**, il presentatore deve accedere e registrarsi al portale del gestore delle vendite telematiche indicato nel presente 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 il termine di presentazione dell'offerta indicato nel presente avviso.

L'offerta telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con allegazione del documento di identità, 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 (massimo 90 giorni), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente **IT 43 R 08631 02200 000001051655** intestato a "**TRIBUNALE DI TRIESTE - R.G.E. 54/2025**";
- 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.

Essa deve, infine, essere inviata unitamente ai documenti allegati (gli allegati sono i medesimi come sopra indicati per l'offerta cartacea) 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.

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 le credenziali per l'accesso.

L'offerente telematico deve altresì procedere al pagamento del bollo (pari a € 16,00) in modalità telematica seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Data la complessità delle predette operazioni, **si raccomanda di iniziare il processo di compilazione e di invio dell'offerta telematica con largo anticipo.**

I

Le offerte di acquisto debbono essere fatte personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579 ultimo comma, che agisca in forza di procura speciale notarile: in particolare, quindi, se l'offerente non potrà essere personalmente presente alla gara, potrà delegare l'incombente esclusivamente a un avvocato, rilasciandogli procura redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata dal Notaio.

Inoltre, se l'offerente è **coniugato o unito civilmente** dovrà essere dichiarato e comprovato anche il regime patrimoniale vigente tra i coniugi o tra i conviventi legati con unione civile e, se l'acquisto viene effettuato in regime di comunione legale tra i coniugi o tra i conviventi uniti civilmente, nell'offerta dovranno essere indicati anche cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e copia del documento di identità del coniuge che diverrà cointestatario del bene.

Nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge o il convivente non partecipante all'atto, per tramite del partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. (recante espressa esclusione dalla comunione) mediante scrittura privata con firma del coniuge autenticata da notaio, successivamente ed in caso di aggiudicazione.

Se l'offerente è **minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal Tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è interdetto, inabilitato o è sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale **legale rappresentante di altro soggetto** (ad es. Società), dovrà essere allegata una visura aggiornata (non oltre 30 giorni dal deposito) del Registro delle Imprese, ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al Registro delle Imprese), da cui risultino la effettiva vigenza dell'ente, i poteri ovvero la procura notarile o l'atto di nomina per estratto autentico notarile che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita.

In caso di presentazione di offerta da parte di più persone (**co-offerenti**), la domanda dovrà, alternativamente:

- essere sottoscritta da *tutti* i co-offerenti (in tal caso, ai fini della gara, tutti i coofferenti dovranno presentarsi personalmente ovvero essere rappresentati da soggetto munito di procura speciale, poiché, in difetto, l'offerta resterà valida ma non potranno essere effettuati rilanci);
- essere sottoscritta da un *unico offerente munito di procura speciale notarile* conferita dagli altri: detta procura dovrà essere allegata all'offerta (anche in copia per immagine) a pena di irricevibilità.

In ogni caso, nell'offerta deve essere specificata la quota di acquisto di ciascun co-offerente, con allegazione dei documenti di identità e dei codici fiscali di *tutti* i co-offerenti.

È consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare. In ogni caso, l'offerente deve dichiarare di aver preso visione della perizia di stima e di tutti gli allegati, nonché delle eventuali perizie integrative (e pertanto delle caratteristiche e dello stato dei cespiti oggetto della procedura, con conseguente dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica) e del presente avviso integrale di vendita.

Le offerte che non rispettano i requisiti di legge o le modalità indicate nell'avviso (a titolo esemplificativo e non esaustivo: offerta pervenuta oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita, offerta inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita, mancanza della cauzione, cauzione prestata in misura inferiore al 10% del prezzo offerto, mancanza di copia dei documenti di identità, assenza di sottoscrizione, ecc.) **saranno considerate invalide e, conseguentemente, escluse dalla gara.**

L'offerta d'acquisto è per legge irrevocabile.

Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente.

La persona indicata nell'offerta come intestatario del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche all'unico offerente non presente.

In caso di mancata partecipazione o adesione alla gara, l'offerta resta comunque valida; in tal caso l'aggiudicazione avviene a favore di colui che abbia presentato l'offerta più alta, ovvero, in caso di pluralità di offerte del medesimo importo, 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 €1.000,00.**

Dopo il termine della gara, agli offerenti che non si saranno resi aggiudicatari verrà restituita la cauzione depositata mediante restituzione dell'assegno circolare inserito nella busta contenente l'offerta d'acquisto, oppure tramite bonifico bancario al netto della commissione bancaria.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del prezzo di aggiudicazione, dedotto l'acconto versato a titolo di cauzione, unitamente alle spese di vendita per oneri fiscali ed a quelle poste ai sensi dell'art. 2, comma 7 del D.M. n. 227/15 a carico dell'aggiudicatario, per compenso e spese del professionista delegato relative alla fase di trasferimento, intavolazione del diritto di proprietà e voltura catastale, **entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione** a mezzo assegno circolare o bonifico sul conto corrente intestato alla procedura.

Gli oneri tributari e la parte di compenso *ex art. 2, comma 7 del D.M. n. 227/15* a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati tempestivamente dal professionista delegato e dovranno essere versati dall'aggiudicatario entro lo stesso termine previsto per il pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione, con l'avvertimento che l'importo corrisposto con il saldo prezzo di aggiudicazione verrà imputato principalmente a copertura delle imposte di trasferimento e del compenso dovuto al professionista e quindi, per la restante parte, al saldo del prezzo di aggiudicazione.

I

VISITE PRESSO L'IMMOBILE

Per quanto concerne le modalità di prenotazione delle visite, gli interessati a visitare l'immobile oggetto della presente procedura dovranno farne richiesta per il tramite del "*Portale delle Vendite Pubbliche*" del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) a norma dell'art. 560 c.p.c.

Il custode giudiziario potrà evadere soltanto le richieste di visita che gli perverranno per il tramite del P.V.P. e a condizione che la richiesta gli sia pervenuta almeno 15 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte cartacee.

Eventuali richieste pervenutegli – sempre per il tramite del P.V.P. – oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

Si precisa che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi per mediazioni di alcun genere a terzi e che il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o agenzie 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.

Il presente avviso di vendita in forma integrale è pubblicato, unitamente alla perizia, nel "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) e sui siti internet e sui siti www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, accessibili da dispositivi fissi e mobile, e sul "Newspaper Aste" versione digitale edito da Astalegale.net S.p.A. (<https://www.astalegale.net/Pages/Newspaper>).

Per maggiori informazioni, si prega di contattare il professionista delegato e custode giudiziario Avv. Caterina Masoli ai seguenti recapiti:

- 040-365465
- avv.masoli@studiolegalepiemontesi.it

Trieste, 16 aprile 2026.

Il professionista delegato

-avv. Caterina Masoli-