

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 93/2025
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: avv. Stefano Blasone, con Studio in Trieste, via San Francesco n. 14, tel. 040631168 (dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00), e-mail studiolegaleblasone@yahoo.it.

Si rende noto che il **giorno 23 ottobre 2026, alle ore 11.00**, 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 *Astalegale.net s.p.a.* sulla piattaforma di vendita telematica www.spazioaste.it del diritto di proprietà degli immobili pignorati di seguito descritti:

Lotto unico.

Alloggio di mq. 53,00, sito al terzo piano del condominio di Viale dei Campi Elisi, 20, a Trieste, composto da corridoio, cucina, due stanze, doccia w.c. e da un piccolo ripostiglio nicchia.

Risultanze tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste:

P.T. 50592 del C.C. di Trieste, c.t. 1°, unità condominiale costituita dall'alloggio sito al 3° piano della casa civ. n. 20 di viale Campi Elisi, costruita sulla p.c.n. 6133/17 in P.T. 50400 marcato "8" in verde, piano al G.N. 774/1983, cui sono congiunte 68,23/1000 p.i. di permanente comproprietà condominiale della p.c.n. 6133/17, del c.t. 1° in P.T. 50400 di Trieste, cui sono pertinenti 12/133 p.i. della p.c. 6133/3 corte di mq. 3460, del c.t. 1° in P.T. 50613 di Trieste;

Risultanze catastali presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Trieste, Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, Comune di Trieste, gli immobili risultano così censiti:

Catasto Fabbricati:

Sez. urb. V, Foglio 28, **p.c.n. 6133/17, sub. 13**, Z. Cens. 1, cat. A/3, Cl. 3, cons. 3,5 vani, Sup. Cat. 53 mq. (totale escluse aree scoperte: 53 mq.), rendita € 370,56, indirizzo: viale dei Campi Elisi, 20, piano 3, proprietà 1/1;

bene comune non censibile autonomamente (corte): Sez. urb. V, Foglio 28, p.c.n. 6133/3, viale dei Campi Elisi, piano T (pro quota come da risultanze tavolari sopra indicate);

L'immobile è posto in vendita **in un unico lotto** al prezzo base di € **77.000,00** (settantasettemila/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 pertinenze e le eventuali accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

L'immobile è descritto nell'elaborato peritale del geom. Silvano Purinani, dd. 18.4.2026, parte integrante del presente avviso, che qui deve intendersi integralmente richiamata ed a cui si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Il presente avviso di vendita e l'elaborato peritale ed i suoi allegati saranno pubblicati e disponibili per la consultazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet: <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/>, e sui siti autorizzati www.astalegale.net (incluso l'inserimento nella sezione Vetrina Permanente dei beni in vendita) e www.astegiudiziarie.it, (incluso l'inserimento nella sezione Vetrina Permanente dei beni in vendita), accessibili da dispositivi fissi e mobili. Sarà inoltre pubblicato un annuncio di vendita nel periodico free press digitale Newspaper Aste del Tribunale di Trieste della società Astalegale.net s.p.a. e sulle relative pagine Facebook e Instagram. Sarà altresì pubblicato un annuncio di vendita sul periodico "Aste giudiziarie" Ed. nazionale in versione digitale della società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. e sui portali immobiliari privati www.idealista.it, www.casa.it, www.bakeca.it e www.subito.it, compatibilmente alla tipologia di beni pubblicizzabili sugli stessi.

Si rappresenta che la planimetria catastale non risulta pienamente conforme allo stato di fatto dell'immobile. In particolare, non è stato rilevato che il piccolo ripostiglio/nicchia accessibile dal corridoio di ingresso presenta una forma irregolare, non perfettamente rettangolare, diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale a causa della presenza delle canne fumarie delle cucine. Del costo per la variazione catastale il perito ne ha tenuto conto nella determinazione del valore dell'immobile.

Le facciate del condominio si presentano in condizioni carenti e richiedono interventi di manutenzione e conservazione, al pari dei serramenti delle finestre del vano scale, come indicato nella perizia.

Si evidenzia che non è presente l'impianto ascensore.

L'edificio ed il cortile pertinenziale, dal punto di vista urbanistico, ricadono secondo il Piano Regolatore Generale Comunale di Trieste, in zona omogenea "Bo2 – città degli oggetti 2" in merito alla cui regolamentazione si rinvia al Piano stesso ed alla perizia.

Nel corridoio dell'appartamento sono presenti le tubazioni dismesse della preesistente linea del gas metano che dovranno essere rimosse, e la pavimentazione e le tinteggiature sono da rifare. Nella stanza da letto i pavimenti e le tinteggiature sono da rifare ed il serramento della finestra deve essere sostituito. Nel soggiorno i serramenti della finestra sono da sostituire, al pari dei battiscopa e del corpo radiante e le tinteggiature sono da rifare. Nel w.c. i sanitari, il box doccia ed il serramento della finestra devono essere sostituiti e non è presente il bidet. Il serramento del cucinino è da sostituire.

Nel vano è presente una caldaia murale a gas metano per riscaldamento e produzione di acqua calda. Non è stato reperito il libretto di manutenzione dell'impianto di riscaldamento, né la documentazione progettuale, i certificati di collaudo o le dichiarazioni di conformità. Non è stata fornita copia dell'**Attestazione di Prestazione Energetica (APE) che risulta comunque allegata alla compravendita ed ancora valido**. Il piano cottura a gas metano è dotato di cappa ma non è stato possibile verificarne il collegamento ad una canna fumaria fino alla copertura.

Tutti i serramenti andranno sostituiti con elementi conformi per tipologia e colorazione ai prospetti unitari ed il relativo costo stimato dal perito è stato considerato per la determinazione del valore dell'alloggio.

In merito agli impianti non è disponibile alcuna documentazione. Il contatore del gas risulta sigillato e la fornitura di energia elettrica disattivata. Gli oneri di verifica, adeguamento, sostituzioni ed ottenimento della documentazione mancante relativi all'impianto termico ed elettrico sono a carico dell'aggiudicatario.

Al momento della redazione del presente avviso, **l'immobile è occupato dal debitore esecutato**. La liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.

La **costruzione dell'edificio** di cui fa parte l'immobile oggetto della presente vendita è anteriore al 1.9.1967. La licenza di costruzione presso il Comune di Trieste è così rubricata: Prot. Gen. 21567 – n 30149 Reg. Corr. 335/1-46 e 335/2-46 di data 16.1.1947.

L'**abitabilità** è stata rilasciata con Prot. Gen. N. 7660 Reg. Corr. 335/7-46 di data 23/03/1949.

Il condominio è privo di un amministratore stabili e le spese condominiali sono gestite direttamente dall'ATER Trieste e le morosità inerenti all'alloggio in vendita sono state conteggiate dal perito in detrazione del valore dell'immobile.

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

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, salva in quest'ultimo caso la facoltà di non dar corso alla vendita in forza di quanto previsto dall'art. 572 c.p.c. **L'offerta minima di partecipazione, pertanto, dovrà essere non inferiore di oltre ¼ del prezzo base e, quindi, di € 57.750,00.**

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; 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 annotazioni di pignoramenti ed iscrizioni di sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico mediante deposito presso lo Studio del professionista delegato entro le ore 12.00 del 19.10.2026 o, in alternativa, con modalità telematica entro le ore 12.00 del 19.10.2026.

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 comparendo innanzi al professionista delegato.

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 a <<TRIBUNALE DI TRIESTE-R.G.E. 93/2025>> o, in alternativa, ricevuta del bonifico bancario sul conto corrente intestato a "TRIBUNALE DI TRIESTE-R.G.E. 93/2025" con IBAN: IT 60 M 08631 02200 000001053899, codice BIC: CCRTIT2TTER per un importo pari 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. 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 invece di offerta telematica essa deve essere presentata accedendo e registrandosi al portale del gestore delle vendite telematiche indicato nell'ordinanza di vendita Astalegale.net s.p.a. presso il sito 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 19.10.2026**.

L'offerta deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA con allegazione di copia del documento di identità e, nel caso di offerente società, anche di una visura camerale dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la proposta. Nel caso in cui sia coniugato, se si trova in regime di separazione o comunione dei beni;
- 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;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario a “TRIBUNALE DI TRIESTE-R.G.E. 93/2025” con IBAN: IT 60 M 08631 02200 000001053899, codice BIC: CCRIT2TTER”;
- 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 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 1.000,00.

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.

L'aggiudicatario avrà facoltà – ove ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di mutuo fondiario stipulato dal debitore con l'Istituto fondiario esecutante, Banca di Cividale s.p.a. Società Benefit, assumendo gli obblighi relativi e provvedendo, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, degli accessori e delle spese (art. 41, co. 5, d.lgs. n. 385/1993). Ove non intendesse avvalersi della facoltà di subentro nel contratto, l'aggiudicatario dovrà provvedere a pagare direttamente al suddetto Istituto, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'esecutante, al netto delle spese di procedura. In tal caso, infatti, il delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura e dell'eventuale definitiva liberazione del bene, ove tale attività sia ancora da compiere, in modo da poter comunicare quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario – nel termine indicato nell'offerta e con bonifico a mezzo di IBAN che sarà comunicato al momento dell'aggiudicazione – e quale parte dovrà, invece, essere versata sul conto corrente della procedura sopra indicato o consegnata al delegato con assegno circolare intestato a <<TRIBUNALE DI TRIESTE-R.G.E. 93/2025>>. Entro 10 giorni successivi al pagamento l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. In caso di mancato pagamento nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione – e comunque entro e non oltre il versamento del saldo prezzo al creditore fondiario – della quota di saldo prezzo al creditore fondiario, dell'eventuale residuo del prezzo alla procedura, dell'eventuale quota di spese di procedura indicata dal delegato sopra indicata, e, in ogni caso, delle imposte sul trasferimento a carico dell'aggiudicatario, questi verrà considerato inadempiente e, pertanto, sopravvenuta la decadenza, perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e l'aggiudicazione verrà revocata (art. 41, co. 4, d.lgs. citato).

Dovranno inoltre essere corrisposte dall'aggiudicatario, entro lo stesso termine previsto per il saldo prezzo e previa tempestiva comunicazione del loro ammontare da parte del delegato – oltre alle imposte sul trasferimento del bene, l'imposta ipotecaria e catastale – le spese vive connesse all'intavolazione ed all'accatastamento del diritto di proprietà, nonché il compenso dovuto al professionista delegato per tali attività.

Si rende noto, inoltre, che, ai sensi dell'art. 585, co. 4, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. n. 231 dd. 21.11.2007 (c.d. **dichiarazione antiriciclaggio**) e che il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., potrà essere emesso dal giudice dell'esecuzione previa verifica dell'assolvimento di tale obbligo, oltre che dell'avvenuto versamento del prezzo.

Le richieste di visita potranno essere presentate a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche o richieste direttamente al custode giudiziario.

Si rende noto che per l'acquisto in pubblica gara non sono dovuti compensi a terzi per alcun genere di mediazioni e che il Tribunale non ha conferito alcun mandato ad intermediari o ad agenti immobiliari per la pubblicità giudiziaria, né si avvale di consulenti. Si precisa, inoltre, che, trattandosi di vendita pubblica, gli interessati non hanno alcuna necessità di avvalersi di agenzie immobiliari o di qualsiasi intermediario che, quindi, nulla potranno richiedere ad alcun titolo alla procedura od al professionista delegato.

Trieste, 29.6.2026

Il professionista delegato
avv. Stefano Blasone