

ESECUZIONE IMMOBILIARE DEL TRIBUNALE DI TRIESTE

-R.E.111/24

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 dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trieste ex art. 591 bis c.p.c. in data 1.07.2026 nel procedimento esecutivo n. R.G.E. 111/24, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **17 settembre 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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sulla piattaforma di vendita telematica www.astetelematiche.it degli immobili pignorati meglio di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Descrizione.

Alloggio, posto in testa a una serie di tre case a schiera, costituito da piano terra e primo piano, con aree esterne anteriormente e posteriormente, in frazione Villaggio del Pescatore, 49 a Duino Aurisina.

L'alloggio è composto al piano terra da ingresso, dal quale parte la scala di collegamento con il piano superiore, disimpegno e soggiorno collegati direttamente (assenza porta), ripostiglio (finestrato), bagno e sottoscala; al primo piano da disimpegno, tre stanze e bagno. Una stanza al primo piano si apre su un poggiolo. Dalla parte posteriore del soggiorno si accede alla veranda in muratura posta nell'area posteriore non coperta, allestita a cucina, nella veranda è presente una cappa di aspirazione. Si evidenzia che la scala di collegamento tra il piano terra e il primo piano ha larghezza di m 0,80.

Il piano terra ha pavimento in piastrelle e pareti tinteggiate. Nel soggiorno è presente un abbassamento collegato con un elemento di rivestimento a parete, in legno e parte del soffitto e rivestito in quadrotti. Le parti della veranda allestita a cucina e del bagno sono parzialmente rivestite in piastrelle. Il bagno risulta allestito con lavandino e WC ed è presente un sistema di aspirazione forzata. La scala di collegamento tra i due livelli è rivestita in marmo.

Al primo piano il pavimento è con prefinito, le pareti sono in parte tinteggiate in parte rivestite con carta e il soffitto di una stanza è stato ribassato con un controsoffitto a quadrotti in due stanze e in cartongesso in una camera che è stata recentemente oggetto di riatto. Il bagno ha pavimento in piastrelle e pareti parzialmente rivestite in piastrelle. Il bagno risulta completo di lavandino, bidet, doccia e WC ed è presente uno scaldasalviette.

I serramenti esterni sono di varia tipologia, colore e materiali (legno-alluminio, alluminio e pvc) e non appaiono quelli originali. I serramenti interni sono in legno. In particolare il serramento della camera con balcone appare in situazione precarie in quanto il lavoro di montaggio e di sigillatura appare non completato ed il serramento sostituito nella camera affacciata sul retro non è stato oggetto di sigillatura finale delle spallette.

Dal primo piano si accede tramite una botola a soffitto al sottotetto/intercapedine dell'abitazione; lo spazio non è stato visitato.

Nella parte posteriore del bene è presente un'area esterna pavimentata parzialmente coperta da una tettoia e da una tenda da sole a bracci estensibili. La parte su cui insiste la tettoia è stata delimitata da delle divisioni in legno alte circa m 1,80.

L'unità è dotata di impianto elettrico, gas, idrico, di riscaldamento e di climatizzazione nel soggiorno e nel disimpegno al primo piano. I radiatori sono in alluminio.

Per gli impianti non sono state esibite le dichiarazioni di conformità né il libretto di caldaia. Si annota che lo scarico dei fumi della caldaia non è a norma.

Complessivamente lo stato di manutenzione del bene è discreto.

L'alloggio non risulta dotato di A.P.E.

L'immobile risulta attualmente abitato dall'esecutata e dal di lei figlio.

Prezzo

Il valore del bene con gli adeguamenti e le correzioni di stima stante le problematiche rilevate dal perito estimatore e la riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto è pari a **€ 137.926,70 (centotrentasettemila e novecentoventisei/70)**.

Offerta minima: € 103.445,025 (Euro centotremila e quattrocentoquarantacinque/025), 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. 572 del C.C. di Duino – c.t. 1° – p.c.n. 221 edificio civ. n. 49

Risultanze Catastali

Le unità immobiliari sopra individuate risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio – Sezione Fabbricati del Comune di DUINO-AURISINA (D383) (TS) Sez. Urb. B Foglio 10 Particella .221

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di DUINO-AURISINA (D383B) (TS) Foglio 10 Particella .221

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

Sono tuttavia presenti alcune difformità tra lo stato in natura e la planimetria catastale depositata dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali.

Situazione edilizia e urbanistica

La variante 27 del P.R.G.C. del Comune di Duino Aurisina colloca l'area in zona omogenea A3 – Nuclei dei villaggi istriani. La ricognizione dei vincoli contenuta nel P.R.G.C. pone l'area tra i beni soggetti a tutela ai sensi della Legge 1497/39 – Vincolo paesaggistico e bellezze naturali (ora D.Lgs 42/04). L'area risulta interna alla Fascia di 300 m dei territori costieri.

Il PPR del FVG inserisce l'area in cui è situato il bene tra il Paesaggio dei villaggi costieri – Centri borghi storici e rurali.

L'edificio rientra nel <<Villaggio Timavo>> e rientra della <<cellula tipo C11>>. Il permesso di costruzione è stato rilasciato in data 27 giugno 1958 previo Nulla osta della Soprintendenza prot. n. 1488 dd. 20.06.1958.

In data 01.07.1986 con prot. 4860, risulta presentata comunicazione ai sensi dell'art. 48 della Legge 47/85 per modifiche interne all'immobile.

In data 06.07.1988 con prot. 6544/87 risulta rilasciata una concessione edilizia per la esecuzione di <<rifacimento della veranda dell'edificio n° civ. 49 del Villaggio del Pescatore, p.c. 221 del C.C. di Duino>>. Il progetto prevedeva anche la chiusura della finestra a servizio del wc al piano terra e la creazione all'interno del wc di un anti wc. L'ultimazione lavori è stata comunicata in data 19.06.2009.

In data 19.06.2009 risulta presentata domanda di archiviazione della domanda di condono n. 472 prot. 2178 dd. 29.03.1986 per l'avvenuta presentazione della concessione edilizia prot. n. 6544/87 dd. 06.07.1988.

L'agibilità è stata rilasciata con prot. corr. n. 958 dd. 18.07.1960

Lo stato di fatto dell'immobile al momento del sopralluogo presenta alcune differenze rispetto alla situazione risultante dall'ultimo atto abilitativo agli atti (concessione edilizia per il <<rifacimento della veranda dell'edificio n° civ. 49 del Villaggio del Pescatore, p.c. 221 del C.C. di Duino>> prot. 6544/87 dd. 06.07.1988); si deve rilevare inoltre che il progetto allegato non indica la presenza della cucina a servizio dell'alloggio. Riguardo le differenze presenti, al piano terra non è presente la porta tra l'atrio e il soggiorno e il wc non è suddiviso in anti wc e wc come progettualmente indicato. Inoltre anteriormente è presente una struttura aperta con profili in legno e posteriormente, in posizione antistante la veranda, un manufatto privo di porta con ingresso dallo spazio esterno posteriore.

Si rileva inoltre che i serramenti esterni risultano, come più sopra detto, di tipologia diversa, e, per quanto riguarda il prospetto posteriore, non corrispondenti a quanto agli atti. Sulla facciata laterale sono infine presenti due unità per la climatizzazione dell'alloggio.

Al fine della regolarizzazione di quanto sopra indicato, tralasciando le differenze rientranti nella manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 4 comma 2 della L.R. 19/09 che non inficiano sulla regolarità, risulta necessario realizzare l'anti wc tra il wc e il soggiorno e una cucina/angolo cottura interno.

Riguardo la difformità esterna costituita dal corpo posteriore antistante la veranda, considerando la necessità di procedere ad una valutazione statica, alla necessità conseguente di ottenere una compatibilità paesaggistica con la successiva presentazione di sanatoria edile, considerando anche la necessità di adeguare il manufatto stesso, si ritiene più economica la rimozione del manufatto. La regolarizzazione dei serramenti presenti potrà essere eseguita mediante l'ottenimento di una compatibilità paesaggistica che preveda la sostituzione con l'omogeneizzazione degli stessi. Con tale atto potranno essere anche regolarizzati la presenza dei condizionatori (con opere) e degli elementi in legno anteriori. Per quanto riguarda questi ultimi, si ritiene possibile, ma non certamente sicuro, l'ottenimento della compatibilità in ragione della presenza degli stessi anche nell'unità adiacente. Deve comunque essere considerato il possibile diniego per tale struttura.

Per gli impianti non sono state esibite le dichiarazioni di conformità e in particolare per l'impianto di riscaldamento non è stato esibito il libretto di caldaia e lo scarico della caldaia non risulta a norma. Risulta pertanto necessario un intervento di rifacimento degli impianti per l'emissione delle dichiarazioni di conformità ai sensi dell'art. 7 del D.M. 37/2008.

Il costo per la regolarizzazione di quanto sopra viene indicato (al netto di IVA) pari a € 5.000,00 per l'asporto del manufatto posteriore; € 14.000,00 per la sostituzione dei serramenti; € 1.000,00 per le opere di mitigazione delle unità per il condizionamento; € 1.500,00 per la creazione dell'antibagno; € 3.000,00 per la verifica della canna di esalazione della cucina preesistente e per la creazione della cucina; € 18.000,00 per la regolarizzazione degli impianti. A questi costi devono essere aggiunti € 11.000,00 per prestazioni professionali.

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, n.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
- l) che maggiori informazioni possono essere fornite dal custode avv. Giuliano Marin (Tel. 040.2235809 – cell. 340.9860670 – email: giuliano.marin@yahoo.it – pec: giuliano.marin@pec.it) a chiunque vi abbia interesse;

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 terzo giorno feriale precedente la vendita (sabato escluso), ovvero entro le ore 12.00 del 14.09.2026.

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) 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.

Si precisa che, ove ricorrano i presupposti, in applicazione dell'art. 41.T.U.B., l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentro nel contratto, sarà tenuto a versare direttamente all'istituto procedente (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso.

Il presente avviso è pubblicato, con la relazione di stima, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (pvp.giustizia.it/pvp/) e sul sito www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale di Trieste o dal delegato alla vendita a chiunque vi abbia interesse.

Trieste, 23 luglio 2026

Avv. Giuliano Marin