

ESECUZIONE IMMOBILIARE DEL TRIBUNALE DI TRIESTE

-R.E.21/26

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. 21/26, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18 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 Astalegale.net S.p.A., sulla piattaforma di vendita telematica www.spazioaste.it degli immobili pignorati meglio di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Descrizione.

Ente Indipendente in C.t.1° della P.T.18706 del C.C. di S.M.Madd. Inf., costituito dal locale d'affari sito al piano terra della casa Civ.n. 1-2 di Campo Metastasio, marcato "202", nel piano in atti tavolari Sub. G.N. 5920/1997.

L'immobile è sito all'interno del grande complesso condominiale cosiddetto Piani & Poggi S. Anna, zona periferica della città ed inoltre zona con alloggi popolari. L'immobile è composto da un unico ampio vano e di un servizio igienico con regolare disimpegno di anti wc. L'accesso a detto bene è permesso da un serramento di porta in alluminio anodizzato (stesso materiale per i serramenti di finestra) le condizioni attuali della porta d'accesso sono ben evidenti dalle foto allegate, ovvero mancanza di vetri sostituiti da tavola in legno mal fissata al resto della struttura.

All'interno, come detto trovati un ampio vano unico con la presenza di colonne portanti della struttura del soprastante edificio, è presente un servizio igienico con relativo antiwc.

Le condizioni attuali non sono buone, con i soffitti (controsoffitto) in parte crollati, le pareti pitturate, il pavimento in piastrelle; il servizio igienico composto da tazza wc, mentre nell'antiwc/disimpegno è presente il lavandino.

Per gli impianti presenti si vede una caldaia – priva del coperchio di chiusura – che dovrebbe fornire l'acqua calda sanitaria per il servizio igienico, per quanto concerne il riscaldamento, la cosa non è rilevabile, nel senso che non si notano apparecchiature atte diffusione del calore, anche a causa di tutto il vario materiale depositato alla rinfusa, ostacolando anche l'accesso.

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

Vi sono spese condominiali non pagate alla data del 19/02/2026 per un importo di €6.782,55.

Prezzo

Il valore del bene con gli adeguamenti e le correzioni di stima detratte le spese condominiali non pagate è pari a **€ 50.000,00 (cinquantamila/00).**

Offerta minima: € 37.500 (Euro trentasettemila 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

Partita Tavolare 18706 di S.M.M. Inferiore

Risultanze Catastali

C.C. di TRIESTE

Sez. Q - FM. 21 - p.c.n. 4324 - Sub. 202 - R.C. 1074,23 - Ctg. C/1 -

classe 12 - cons. 75 mq. - Campo Pietro METASTASIO n.2-3 - P.T.C'è concordanza fra le iscrizioni tavolari e quelle catastali.

Situazione edilizia e urbanistica

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di TRIESTE, l'edificio eretto sulla p.c.n. 4324 del C.C. di S.M.M. Inferiore in cui insiste l'unità immobiliare locale d'affari sita al pianoterra, ricade in: Zona Bo2 - Città degli oggetti Sono zone caratterizzate da edifici pluripiano in serie semichiusa o aperta, che ripropongono, in alcuni casi, la tipologia dell'isolato della città storica, ma di recente formazione, con volumetrie elevate e densità edilizia media.

L'edificio fa parte di un complesso urbanistico di edilizia residenziale pubblica, realizzato in diritto di superficie ai sensi dell'art.5 della Legge 865/1971, con Convenzione Rep./Racc. 26343/1264 di data 26/10/1982 al n.4724/1/199, della durata 99 anni rinnovabili, eseguito dalla Impresa edile "CANTIERI EDILIZIA CONVENZIONATA", con contributi regionali e statali.

In particolare il fabbricato si sviluppa su più piani fuori terra e su due estesi corpi di fabbrica distinti, all'interno dei quali sono presenti oltre agli alloggi, anche posti auto, box auto, cantine ed alcuni locali commerciali tra i quali quello oggetto della presente relazione peritale. Le destinazioni ammesse in tale zona urbanistica sono: *residenziale, servizi, alberghiera, direzionale, commerciale al dettaglio, servizi e attrezzature collettive, parcheggi e autorimesse, pertinenziali e di relazione, attività connesse all'agricoltura.*

La modalità d'attuazione e gli interventi ammessi sono: Piano attuativo per tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica e per gli ampliamenti e nuova edificazione di edifici con il complessivo maggiore di 4,50 mc/mq.

Gli altri interventi si attuano con strumento diretto.

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 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 15.09.2026.

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 comparando 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@giustiziacerit.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