

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 12/2026
AVVISO DI VENDITA - PRIMO ESPERIMENTO

Professionista delegato: dott.ssa Michela Raffaelli, con studio in Trieste, via Santa Caterina da Siena n. 7 (tel. 040 763709);

Coadiutore di custodia: dott.ssa Quaira Dell'Adami de Tarczal, con studio in Trieste, via S. Lazzaro n. 2 (cell. 345 3228883).

Si rende noto che il giorno **6 ottobre 2026 alle ore 15.30**, 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, mediante modalità di vendita sincrona mista tramite il gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A. sulla piattaforma vendita telematica www.spazioaste.it, del compendio immobiliare pignorato sito **in Trieste, via del Lazzaretto Vecchio n. 22** qui di seguito descritto:

LOTTO UNICO

RISULTANZE TAVOLARI presso l'Ufficio Tavolare di Trieste

P.T. 76034 ct.1° del C.C. di Trieste, ente indipendente costituito da alloggio sito al terzo piano con ripostiglio al piano soffitto della casa civ. n. 22 di via Lazzaretto Vecchio costruita sulla p.c.n. in P.T. 1489 subalterno "64" in arancio – Piano al G.N. 1337/05. Con 9/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 1489 di Trieste. (Pres. 07.02.2006 G.N. 1377)

RISULTANZE CATASTALI presso l'Ufficio del Territorio di Trieste

Catasto Fabbricati

sezione **V**, foglio **20**, particella **5619** sub **64**, via del Lazzaretto Vecchio n. 22, piano **3-5**, zona censuaria **1**, categoria **A/3**, classe **2**, vani **3**, superficie catastale totale mq. **78**, rendita catastale **€ 271,14**.

Utilità comuni (9/1000 parti indivise)

Portineria

sezione **V**, foglio **20**, particella **5619** sub **72**, via dell'Università n. 13, piano **T**, zona censuaria **1**, categoria **A/5**, classe **5**, vani **1**, rendita **77,47**

Utilità comuni

sezione **V**, foglio **20**, particella **5619** sub **73**, via del Lazzaretto Vecchio n. 22, piano **T**, zona censuaria **1**, categoria **C/2**, classe **8**, **14** mq., rendita **28,92**

L'ingresso, attraverso un portone di pregio in legno e ferro lavorato, porta al piccolo atrio d'ingresso allo stabile di Viale Lazzaretto Vecchio n.22, pavimentato e rivestito fino ad una quota di circa 1,50 mt in piastrelle, intervento ascrivibile ad una seconda fase, molto più recente. E' presente un ascensore. La facciata verso Via del Lazzaretto Vecchio si presenta in buone condizioni.

Si entra nell'appartamento, ristrutturato recentemente, del 3° piano attraverso una porta in legno. L'atrio d'ingresso distribuisce gli ambienti, da una parte verso il soggiorno/cucina *open-space*, con angolo studiolo annesso.

Frontalmente vi è il bagno, entrando sulla destra l'ingresso alla camera matrimoniale e al successivo vano guardaroba.

L'altezza dell'appartamento, riporta una misura 2,83 mt., leggermente ribassata nella camera da letto e guardaroba a 2,76 mt.

Le finiture sono figlie della recente ristrutturazione, quindi in ottimo stato. La pavimentazione nell'appartamento è in laminato legno chiaro, eccetto nel vano adibito a bagno, in cui la pavimentazione è costituita da piastrelle, anche come rivestimento verticale. Le restanti pareti sono tinteggiate di color "bianco", con effetti materici murari di pietra a vista, anch'essa tinteggiata di "bianco".

I serramenti esterni (finestra) sono recenti, In PVC vetrocamera.

Gli impianti sono funzionanti, con conformità annesse (da valutare la completezza di quella termo-idraulica).

Il LOTTO UNICO viene posto in vendita **al prezzo base di Euro 152.000,00** 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 eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia di stima redatta dal arch. Raffaele Baldini in data 12 maggio 2026 sulla base del sopralluogo effettuato in data 27.03.2026 che è pubblicata sui siti www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet: <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/> alla quale si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento, evidenziando che:

- l'immobile risulta provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) valido fino al 2032;
- L'appartamento presenta opere abusive in senso urbanistico, di tipo "minore", non abusi edili. Partendo dal presupposto legato alla disamina sugli atti depositati presso il Comune di Trieste, lo spostamento del bagno, le modifiche interne relativi all'appartamento oggetto di perizia, devono essere allineati con quanto previsto dai regolamenti vigenti. Altresì si evince che la situazione è sanabile, attraverso una "CILA/SCIA in sanatoria", in cui vengono riportati tutti i documenti necessari al suo espletamento.

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 alla vendita deve essere pertanto almeno pari ad Euro 114.000,00 (75% del prezzo base d'asta).**

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; che, 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 gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, ove consentito, sarà possibile ricorrere alla disciplina dell'art. 40 della l. 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.

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.

Ai sensi dell'art. 560, c.p.c. novellato, se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato sgombero, mentre l'azione legale eventualmente necessaria ad ottenere coattivamente la liberazione dei locali sarà svolta dal Custode Giudiziario senza oneri per l'acquirente, salvo espresso esonero.

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del professionista delegato **entro e non oltre le ore 12.00 del 01.10.2026** o, in alternativa, con modalità telematica **entro e non oltre le ore 12.00 del 01.10.2026.**

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 comparando innanzi al professionista delegato presso lo studio di quest'ultimo.

Come si svolgono le vendite immobiliari del Tribunale di Trieste

Le operazioni di vendita immobiliare vengono effettuate ai sensi dell'art. 569, 3° comma c.p.c. senza incanto nella data e nel luogo indicato nell'avviso di vendita al prezzo base d'asta indicato nello stesso avviso. Il prezzo di aggiudicazione, dedotto l'acconto versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, unitamente alla quota di compenso del professionista delegato posta a carico dell'aggiudicatario ai sensi del D.M. 15.10.2015, n. 227 ed alle spese di vendita per oneri fiscali e quelle poste dalla legge a carico dell'aggiudicatario, **andrà versato entro 90 gg. dall'aggiudicazione;** in caso di più offerte si procederà seduta stante alla gara tra gli offerenti partendo dall'offerta più alta, con il rilancio minimo indicato nell'avviso. L'importo degli oneri tributari, interamente a carico dell'aggiudicatario, sarà indicato allo stesso dopo l'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Nei casi previsti dalla legge saranno a carico dell'aggiudicatario eventuali spese condominiali da soddisfare con le modalità e nei termini previsti dalla legge. Rimarranno a carico dell'aggiudicatario gli adempimenti ed i costi relativi all'eventuale necessità di emissione dell'Attestazione di Prestazione Energetica dell'immobile. Qualora si tratti di procedura esecutiva individuale e tra i creditori vi siano Istituti di Credito Fondiario, parte del prezzo – che sarà successivamente indicata – corrispondente al credito dell'Istituto predetto, per capitale, accessori e spese, sarà versato direttamente al creditore fondiario, salva la facoltà per l'aggiudicatario di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore esecutato ai sensi dell'art. 41, V co. D. Lgs. 385/93.

Come partecipare alle vendite immobiliari del Tribunale di Trieste

In caso di offerta di acquisto su supporto analogico, essa deve essere redatta in carta resa legale (bollo da € 16,00) debitamente sottoscritta, con l'indicazione della procedura, del bene, del prezzo offerto e dei termini di pagamento, da presentare tassativamente in busta chiusa entro le ore 12.00 del 01.10.2026, presso lo Studio del professionista delegato alla vendita. Nella busta va inserito anche un assegno circolare non trasferibile con intestazione a "ES. IMM. R.G.E. 12/2026 TRIB. DI TS" di importo pari al 10% del prezzo offerto, quale cauzione. In alternativa all'assegno circolare l'offerente potrà versare l'importo a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 12/2026 - TRIBUNALE DI TRIESTE" IBAN: IT 43 I 05387 02200 000004830306 che dovrà risultare accreditato e visibile sul conto stesso al momento dell'apertura della gara. La ricevuta del bonifico andrà inserita nella busta contenente l'offerta. Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di apertura della gara determina l'invalidità dell'offerta e la conseguente esclusione dell'offerente dalla gara.

Nell'offerta l'offerente deve indicare le proprie generalità (allegando fotocopia di un proprio documento di identità in corso di validità), il proprio codice fiscale, la residenza o il domicilio eletto nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, un recapito telefonico, un indirizzo di email ordinaria ed un indirizzo di email PEC, se ne è in possesso (con l'avvertimento che in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale), e deve indicare, nella ricorrenza dei presupposti di legge, se intenda 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 offerta di acquisto effettuata da una società alla domanda deve essere allegata una visura camerale attestante il potere di rappresentanza, nonché quello di procedere all'acquisto immobiliare per conto della società, di chi sottoscrive la proposta.

Sul lato esterno della busta devono essere indicate esclusivamente le generalità del professionista delegato, il numero della procedura di esecuzione, la data della vendita ed il nome della persona che deposita l'offerta.

In caso invece di offerta telematica essa deve essere presentata accedendo e registrandosi al portale del gestore della vendita telematica (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 giorno di scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

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, allegando fotocopia del documento d'identità e del 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);
- 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 sul conto corrente intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 12/2026 - TRIBUNALE DI TRIESTE" il cui IBAN è: IT 43 I 05387 02200 000004830306;
- 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.

Nella ricorrenza dei presupposti di legge l'offerente 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.

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 dell’offerente dalla gara.

Il gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, 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.

La guida Ministeriale completa per la presentazione dell’offerta telematica è scaricabile al seguente link: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567>.

Agli offerenti che hanno partecipato all’asta e che non si sono resi aggiudicatari dell’immobile esitato verrà immediatamente restituita la cauzione depositata. A coloro che non risulteranno aggiudicatari e che avranno partecipato telematicamente, la cauzione verrà restituita entro 10 giorni lavorativi alle coordinate IBAN indicate all’interno dell’offerta presentata.

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.).

Il prezzo di aggiudicazione, dedotto l’acconto versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, unitamente alla quota di compenso del professionista delegato a carico dell’aggiudicatario ed alle spese di vendita per oneri fiscali e quelle poste dalla legge a carico dell’aggiudicatario secondo le modalità indicate nell’avviso di vendita, **andrà versato entro 90 gg. dall’aggiudicazione.** Oltre al prezzo di aggiudicazione debbono essere corrisposti gli oneri fiscali nella misura di legge con l’applicazione delle eventuali agevolazioni, ove spettanti, le spese vive connesse all’intavolazione ed all’accatastamento del diritto di proprietà.

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 2.000,00.

È ammessa la partecipazione alla gara anche per mezzo di un mandatario, purché munito di procura speciale autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale.

Chi può partecipare

Tutti, tranne il debitore esecutato, possono partecipare alle aste giudiziarie.

Come ottenere ulteriori informazioni sull’immobile

La richiesta per la visita del bene in vendita dovrà essere presentata al custode giudiziario anche tramite portale delle vendite pubbliche. Per ottenere ulteriori informazioni rivolgersi al professionista delegato indicato in calce all’annuncio nonché consultare la perizia di stima disponibile sui siti, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>.

Il presente avviso è inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet: <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/> nonché pubblicato sui siti www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it.

Il Professionista Delegato
dott.ssa Michela Raffaelli

