

TRIBUNALE DI TRIESTE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 21/2025

AVVISO DI VENDITA

Professionista delegato e custode giudiziario: Avv. Sarah Weber, con studio in Trieste (TS), Via San Francesco D'Assisi n. 4, tel. n. 393-1710204, e-mail sarah@studiolegaleweber.it

Si rende noto che il giorno **22.10.2026 alle ore 16:00** 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 della vendita telematica Astalegale.net S.p.a. sulla piattaforma di vendita telematica www.spazioaste.it dell'immobile pignorato di seguito descritto:

Lotto unico

Appartamento sito in Trieste, al primo piano della casa civ. n.10 di via Torrebianca, in condominio dotato di ascensore. L'unità immobiliare è composta da un grande ingresso/corridoio dal quale alla sua destra insiste un piccolo disimpegno a separazione di due stanze, mentre lungo lo stesso corridoio in fondo si accede ad altre due stanze. Sul lato sinistro dell'ingresso si accede ad uno stretto e piccolo bagno wc finestrato, ad una stanza (ex vano cucina) collegata direttamente ad un grande ripostiglio, a un bagno wc/doccia provvisto di finestra, oltre ad un grande terrazzo. L'unità immobiliare è stata attualmente destinata ad ufficio. La proprietà dispone anche di un ampio locale soffitta sito al 4° piano dello stesso fabbricato, di circa 25,00 mq. Totale superficie commerciale 250,43 mq.

Risultanze tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste:

P.T. 5282 C.C. di trieste, c.t. 1 °

Risultanze catastali presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Trieste, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali:

Catasto fabbricati:

Comune di TRIESTE (TS), Sez. urb. V, Foglio 10, Particella 707/2, Subalterno 5, Rendita catastale euro 1.074,23, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 8 vani, Via di Torre Bianca n.10, Piano 1-4, superficie totale 239 mq, totale escluse aree scoperte 231 mq.

Il bene viene posto in vendita al prezzo di **euro 596.000,00.-** (cinquecentonovantaseimila,00).

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 (pari a **euro 447.000,00.-** <quattrocentoquarantasettemila,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. Il bene viene posto in vendita 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 dd. 02.10.2025 e successiva integrazione dd. 14.10.2025 redatte dal CTU geom. Corrado Ferluga, parte integrante del presente avviso e che qui devono intendersi integralmente richiamate, con i relativi allegati, e pubblicate sui siti www.astalegale.net, e relativa app in versione iOS ed Android, sul Newspaper Aste del Tribunale di Trieste, versione digitale della società Astalegale.net S.p.a. ed apposite pagine delle piattaforme social Facebook ed Instagram e www.astegiudiziarie.it e relativa app in versione iOS ed Android, sul periodico "Aste Giudiziarie" Ed. nazionale in versione digitale e sui portali immobiliari privati www.idealista.it, www.casa.it, www.bakeca.it e www.subito.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp> a cui si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento, evidenziando che:

a) CONCORDANZA TAVOLARE - CASTATALE

L'unità immobiliare ora ufficio sita al primo piano dell'edificio di via Torrebianca n.10, non risulta in concordanza tavolare e rispetto alla planimetria catastale, mentre la sua configurazione planimetrica corrisponde allo stato in natura dell'immobile.

b) SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Trieste, l'edificio eretto sulla p.c.n. 707/2 in cui insiste l'unità immobiliare alloggio al primo piano e piano soffitta, ricade in: Zona A0 – Centro Storico. È il complesso urbanistico di rilevante interesse storico, artistico, monumentale e di pregio ambientale della città di Trieste, compreso nel perimetro del Centro storico primario, che include anche tutti gli edifici e aree con destinazioni diversa che sono riconducibili ai medesimi caratteri storici ed urbanistici. Le zone A sono le parti del territorio

interessate da agglomerati urbani che rivestono particolare pregio ambientale, in quanto mantengono pressoché intatta la matrice insediativa originaria e l'edificazione presenta, per buona parte, valore storico, artistico, architettonico o documentale ed etnografico. Tali zone includono il nucleo soggetto al rispetto del "Piano Particolareggiato del Centro Storico" ed al "Piano colore" della Città.

Vincoli

L'edificio condominiale residenziale di Via di Torrebianca n.10 all'interno del quale insiste al primo piano l'unità immobiliare in esame, non risulta iscritto nell'elenco degli immobili sottoposti a tutela ai sensi dell'art.10 commi 1 - 3 lett. a) - d) - 4 lett. f) - g) del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., è invece compreso nelle aree soggette al vincolo paesaggistico a tutela di immobili ed aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art.136 del D.Lgs n.42/2004 (ex L. 1497/1939).

Dati edilizi d'archivio

L'edificio di via Torrebianca n.10, risulta eretto con licenza del Magistrato Civico, Sez. IV, prot. corr. n. 879/11 - 1913 di data 31/08/1914.

Premesso che, l'accesso agli atti del Comune di Trieste non garantisce il completo reperimento di tutta la documentazione ivi depositata, tant'è che lo stesso Comune non rilascia attestazioni in merito alle pratiche depositate nel tempo presso i propri uffici, siano esse archiviate che in corso di istruttoria, tutto ciò premesso, in data 07/10/2025, il C.T.U. ha avuto accesso all'Archivio Generale di Trieste assumendo tutta la documentazione fotografica conservata in atti del Comune, sia riguardo ai disegni che ai provvedimenti edilizi depositati, che di seguito si riportano: (copia provvedimenti e disegni Sub 5a - 5b - 5c - 5d - 5e).

In data 11/06/2008 - Prot.Gen.n.103363 - Prot.n.11/1445-1/2008, è stata deposita una D.I.A. per opere interne relativamente ad interventi migliorativi ex art.87 R.E.;

In data 11/05/2011 - Prot.Gen.n.75877 - Prot.n.11/1445-2/2008, è stata presentata una seconda D.I.A. di Variante sempre per opere interne rispetto alla precedente.

In data 10/06/2017 - Prot.Gen.n.53995 - Prot.n.11/336-1/2017, è stata deposita un ultimo provvedimento C.I.L.A. per la creazione di un nuovo bagno-wc.

Tutte le pratiche sono ancora aperte e mai concluse; la situazione planimetrica accertata in fase di sopralluogo, evidenzia che tutte le opere interne di demolizione e ricostruzione corrispondono a quelle riportate nella D.I.A. di Variante di data 11/05/2011.

La formazione del nuovo bagno-wc proposta con la C.I.L.A. di data 10/06/2017, non è stata mai eseguita.

Si rileva che le pratiche edilizie suesposte non hanno riguardato il cambio di destinazione d'uso in "direzionale" accertato in fase di sopralluogo.

La situazione planimetrica catastale non è aggiornata con le modifiche attuate con la D.I.A. del 11/05/2001 e necessita della presentazione di una Variazione catastale DOCFA.

Abusi edilizi e sanzioni

L'Unità immobiliare in esame non risulta interessata da provvedimenti sanzionatori per eventuali abusi edilizi emessi dal Servizio Edilizia Privata del Comune di Trieste. Dall'esame dei documenti e progetti d'archivio del Comune di Trieste come sopra anticipato, non risulta presentata la pratica edilizia per la regolarizzazione del cambio di "destinazione d'uso in direzionale" dell'immobile. In relazione alle pratiche da presentare e ai costi da sostenere si vedano per maggiori dettagli i capitoli "*abusi edilizi e sanzioni*" e "*conteggio dettagliato degli oneri e costi*" rispettivamente a pag. 19 e 22 della perizia dd. 02.10.2025 e il capitolo "*conteggio dettagliato degli oneri e costi*" a pagg. 4-5 dell'integrazione alla perizia dd. 14.10.2025.

c) CENSO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è alcuna affrancazione conseguente a tali pesi.

d) SPESE CONDOMINIALI E DI GESTIONE

Si rileva a carico dell'immobile oggetto di valutazione, il mancato pagamento da parte della proprietà di una rata condominiale pari a euro 911,60, relativa a lavori straordinari per il periodo compreso tra il 01.01.2024 al 31.12.2024.

In relazione a lavori già deliberati e non ancora eseguiti, si rende evidente che da indicazione puntuale dell'amministratore, i signori condomini in data 14 aprile 2025, hanno richiesto all'ing. Basilisco, un computo metrico relativo alla manutenzione del tetto dello stabile.

e) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare deve essere dotata dell'attestato di prestazione energetica (APE); per tale documento si stima un costo di circa euro 300,00 oltre agli oneri fiscali. Il costo per la sua redazione è stato tenuto in considerazione nella determinazione del valore dell'immobile.

f) AGEVOLAZIONI FISCALI

Ai fini delle agevolazioni fiscali “prima casa”, dichiarando l’unità immobiliare di Via Torrebianca n.10 così come attualmente censita catastalmente ed urbanisticamente, a destinazione residenziale, l’aggiudicatario della presente procedura potrebbe avvalersi del regime fiscale agevolato per l’acquisto del bene, previo ripristino dell’originaria destinazione ad uso abitativo, dell’unità immobiliare.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l’aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, 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.

Si precisa che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali né dall’esaminare la relazione redatta dal Perito nominato ed i relativi allegati, essendo i dati ivi contenuti solo parzialmente sintetizzati in questo avviso.

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. Si evidenzia altresì che la vendita 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.

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

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.

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

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del professionista delegato (dal lunedì al giovedì dalle ore 10:00 alle ore 12:30 o dalle 16:00 alle 18:00) 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 presso il suo studio.

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 al professionista delegato o, in alternativa, ricevuta del bonifico bancario (dalla quale devono risultare la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato) sul conto corrente intestato alla procedura (TRIBUNALE DI TRIESTE R.G.E n. 21/2025 IBAN: IT73F0548402201000005000511) per un importo pari almeno 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 allegando

fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo. 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 di offerta telematica essa deve essere presentata accedendo e registrandosi al portale del gestore delle vendite telematiche indicato nell'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 le ore 12:00 del giorno 19.10.2026.**

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 di 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) e nel caso di offerente società, anche di una visura camerale dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la proposta allegando fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo;
- 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 – almeno pari al 10% del prezzo offerto - mediante bonifico bancario sul c/c intestato a TRIBUNALE DI TRIESTE R.G.E n. 21/2025 IBAN: IT73F0548402201000005000511;

- 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.

L'offerente nel caso sia coniugato deve altresì indicare se si trova in regime di separazione o comunione dei beni.

L'offerta 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 5.000,00.-

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.

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.

Dovranno inoltre essere corrisposte, entro lo stesso termine e previa comunicazione del loro ammontare, le spese vive connesse all'intavolazione ed all'accatastamento del diritto di proprietà, nonché il compenso dovuto al professionista delegato per tali attività che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario.

Si rende noto, inoltre, che, ai sensi dell'art. 585, 4° comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale per dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231/2007 (c.d. dichiarazione antiriciclaggio) e che il decreto di trasferimento potrà essere emesso dal Giudice designato, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., solo previa verifica dell'assolvimento di tale obbligo, oltre che dell'avvenuto versamento del prezzo. In caso di mancato pagamento nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione - o a quello minore indicato nell'offerta - del saldo prezzo e delle imposte sul trasferimento a carico dell'aggiudicatario o in caso di mancata trasmissione della dichiarazione ex art. 585, 4° comma, c.p.c., il Giudice dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita della cauzione.

Il presente avviso di vendita è inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché pubblicato sui siti www.astalegale.net e relativa app in versione iOS ed Android e www.astegiudiziarie.it e relativa app in versione iOS ed Android, sul "Newspaper Aste del Tribunale di Trieste" versione digitale della società Astalegale.net S.p.A. e apposite pagine delle piattaforme social Facebook ed Instagram, sul periodico "Aste Giudiziarie" Ed. nazionale in

versione digitale della società Aste Giudiziarie in Linea S.p.a. e sui portali immobiliari privati www.idealista.it, www.casa.it, www.bakeca.it e www.subito.it.

La richiesta per la visita del bene in vendita dovrà essere presentata anche tramite portale delle vendite pubbliche a norma dell'art. 560 c.p.c.

Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

Trieste, 22 luglio 2026

Il professionista delegato

(avv. Sarah Weber)

