

Tribunale di Trieste
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 38/2024

Avviso di Vendita

Si rende noto che il giorno **20 novembre 2026 alle ore 12.00**, avanti al professionista delegato e custode giudiziario dott. Stefano Germani, con studio in Trieste, via del Coroneo n.4, mail : stefano.germani@studiorenier.it, presso il cui studio saranno eseguite tutte le attività di cui agli artt. 571 e ss. gg c.p.c., avrà luogo la vendita senza incanto del diritto di proprietà dell'immobile pignorato, di seguito descritto, 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

Lotto n.1

Descrizione

Alloggio posto al secondo piano nell'edificio di via Giulia n.48 in Trieste, composto da due stanze, cucina, corridoio e servizio, superficie lorda commerciale mq. 81,00.

Risultanze Tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste

P.T.60934 del C.C. di Trieste, Corpo Tavolare 1°, unità condominiale costituita da alloggio sito al 2° piano della casa civ.n.48 di via Giulia an.2364, costruita sulla p.c.n.1237 in P.T. 2757 del C.C. di Trieste, marcato "10", in Piano al G.N.225/92 con 48/1000 p.i. di permanente comproprietà del c.t.1° della P.T.2757.

Risultanze catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Trieste
Comune di Trieste (L424) catasto fabbricati

z.c	sezione	Foglio	particella	Subalterno	piano	rendita	categ.	classe	vani	mq.
1	V	13	1237	10	2	316,33	A/3	2	3,5	83

Prezzo

Il bene viene posto in vendita al prezzo base di **€ 83.200,00 (ottantatremiladuecento/00)** corrispondente al valore di stima.

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, ovvero ad **€ 62.400,00 (sessantaduemilaquattrocento/00)** salva, in quest'ultimo caso, la facoltà di non dare corso alla vendita in forza di quanto previsto dall'art. 572 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 € 2.000,00 (duemila/00).

L'immobile è 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 relazione di stima predisposta dal Geom. Gianfranco Tattoni, datata 01.10.2024, pubblicata sul sito www.spazioaste.it e sul Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia <https://pvp.giustizia.it>. La predetta relazione di stima costituisce parte integrante del presente avviso e ad essa si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento e dettaglio, ponendo attenzione al contenuto dei seguenti paragrafi : 5.1.3 Finiture – 5.1.4 Impianti tecnologici – 8 Situazione urbanistica – 10 Abusi da condonare – 13 Oneri condominiali – 17 Attestato di prestazione energetica.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dare 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione assegnata ai beni.

L'unità immobiliare necessita della predisposizione dell'attestato di qualificazione energetica, il relativo onere è stato considerato dal perito nella determinazione del valore.

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

Si evidenzia che l'immobile è tuttora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario/assegnatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, dalla 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.

Domande di partecipazione

Le domande di partecipazione potranno essere presentate in via cartacea (c.d. analogica) ovvero in via telematica e saranno, in entrambi i casi, irrevocabili.

Le offerte di acquisto possono essere presentate su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del professionista delegato ovvero, in alternativa, con modalità telematica, entro e non oltre il termine delle **ore 12,00 del 17 novembre 2026**.

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano all'esperimento di vendita comparando innanzi al professionista delegato.

In caso di offerta di acquisto su supporto analogico, deve essere presentata in carta resa legale con applicazione di 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 di seguito specificatamente indicato, tassativamente in busta chiusa. Nella busta va inserito l'assegno circolare non trasferibile intestato a **"RGE 38/2024 Tribunale Trieste"** ovvero, in alternativa, la ricevuta del bonifico a favore del conto corrente bancario, come sopra intestato, **IBAN: IT74W0862202200023000002253**, per importo pari al **10%** del prezzo offerto ed a titolo di cauzione.

L'offerente deve indicare nell'offerta le proprie generalità, allegando fotocopia del documento d'identità, del codice fiscale, la residenza od il domicilio eletto nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (con l'avvertimento che in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale), un recapito telefonico, nonché, nel caso in cui l'offerente sia coniugato, se si trova nel regime patrimoniale di separazione o comunione dei beni.

Nel caso di offerente società, alla domanda deve essere allegata una visura camerale dalla quale si evinca il potere di rappresentanza di chi sottoscrive l'offerta. 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 provvede al deposito dell'offerta.

In caso di offerta d'acquisto telematica, essa deve essere presentata accedendo e registrandosi al portale del gestore delle vendite telematiche indicato nell'avviso di vendita Astalegale.net S.p.A. presso il sito www.astalegale.it ove l'interessato selezionerà l'esperimento di vendita ed accederà al modulo 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 stesso entro le ore 12 del giorno di 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 partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Trieste);
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (R.G.E. 38/2024);
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto (lotto unico);
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (dott. Stefano Germani);
- g) la data (**20.11.2026**) e l'ora (**12.00**) fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto (non inferiore al 75 % del prezzo base) ed il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo, versato quale cauzione, con bonifico a favore del conto corrente bancario intestato alla procedura: **"RGE 38/2024 Tribunale Trieste"** - IBAN : **IT74W0862202200023000002253**;
- l) la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico disposto 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) (conto bancario di provenienza);
- 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 od 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 di 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.).

E' 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, mediante bonifico bancario a favore del conto corrente intestato alla procedura, più sopra specificato.

Dovranno inoltre essere corrisposte, entro lo stesso termine e previa comunicazione del loro ammontare, le spese vive connesse all'intavolazione ed accatastamento del diritto di proprietà, nonché il compenso dovuto al professionista delegato per tali attività.

Il presente avviso è inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet: <https://pvp.giustizia.it> pubblicato sul sito internet www.spazioaste.it.

Si precisa che la richiesta per la visita dell'immobile dovrà essere presentata esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche a norma dell'art. 560 c.p.c. La procedura si riserva l'attivazione del "Virtual Tour 360°" dell'immobile in vendita.

La partecipazione alle operazioni di vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure tavolari ed ipotecarie – catastali

Trieste, 14 settembre 2026

Il professionista delegato
-dott. Stefano Germani