

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E.73/2024**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

**Professionista Delegato e custode giudiziario: AVV. ELISABETTA SIMEONE**

con studio in Trieste Via XXIV Maggio 6 Piano Ammezzato, tel/fax. 040764129,  
(da lunedì a venerdì ore 14.30-18) e-mail: [vendite@studiosimeone.legal](mailto:vendite@studiosimeone.legal)

Si rende noto che il giorno **17 OTTOBRE 2025 alle ore 16,00** avanti al professionista delegato, presso il cui studio saranno effettuate tutte le attività di cui agli articoli 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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sulla piattaforma di vendita [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) della proprietà degli immobili pignorati di seguito descritti:

**Lotto unico composto da alloggio con cantina**

**Alloggio al quarto piano di edificio condominiale al civico 11 di via Baiamonti-Trieste con cantina al piano seminterrato**

**P.T. 3313 del C.C. di Servola c.t. 1°** unità condominiale costituita da Appartamento centro sito al 4° piano della gabbia scale “DL” della casa denominata “a” civ.n.ri 5/3 e 5/4 di via Baiamonti anagr. 1342 e 1343 di Servola) con portone di accesso al civ.n.5/3 di via A.Baiamonti, costruita sulla p.c.n. 1630/44 in PT 1545 con terrazzo e cantina al pianoterra, Marcato “B0” in bruno. Piano al G.N. 1106/1962 Piano al G.N. 5119/1962 Con 9/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 1545.

All’agenzia del territorio gli immobili sono così censiti:

Catasto Fabbricati: Comune di Trieste, Sez. Urb. T Foglio 4, particella 1630/44, sub.12 , zona censuaria 2 categoria A4, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale 41mq totale escluse aree scoperte:40mq, sito in Trieste, Via Baiamonti 11 Piano S1-4., rendita catastale € 340,86.

Il bene viene posto in vendita al prezzo di € **42.500,00** (

quarantademilaecinquecento/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 dd. 23.4.2025, sua successiva integrazione di data 28.4.2025 e parziale rettifica di data 9.5.2025 redatta dall'Ing.Roberto Marzi parte integrante del presente avviso e che qui si deve intendere integralmente richiamata, pubblicata, con i relativi allegati, sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), e relativa app in versione iOS ed Android [www.astegiudiziarie.it](http://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 e sui portali immobiliari privati [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) e [www.subito.it](http://www.subito.it) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet: <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/> a cui si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento.

**Per quanto attiene alla concordanza tavolare, catastale, alla verifica degli atti abilitativi , alla conformità edilizia, alla zona del Piano Regolatore in cui ricadono gli immobili in oggetto , alla regolarità edilizia ovvero alla presenza di abusi si fa, sotto ogni aspetto ,integrale riferimento , all'elaborato di stima dell'Ing.Marzi nella sua relazione datata 23.4.2025 con sua successiva integrazione di data 28.4.2025 e rettifica di data 9.5.2025**

Si evidenzia:

1. CONCORDANZA TAVOLARE – CATASTALE: Non c'è concordanza tra l'indirizzo riportato nella descrizione dell'immobile presso il tavolare, essendo stato cambiato, in epoca successiva all'originaria intavolazione, il numero civico del condominio nell'attuale n.11 di via Baiamonti.
2. REGOLARITÀ EDILIZIA: Licenza prot gen. 13312 prot. corr. 247/1-59 del 01.01.1959 Abitabilità e utilizzazione rilasciata con atto: Ripartizione XI Sanità ed

Igiene, prot. corr. n. 13/ 60 - 1962 dd. 19/09/1962, conservato in Ufficio Tecnico,  
prot corr. n. 247/13-1959

3. IMPIANTI Gli impianti presenti risultano privi delle dichiarazioni di conformità.

4. VINCOLI – CONDONI – PROVVEDIMENTI SANZIONATORI – ABUSI EDILIZI: L'immobile non ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico di cui alla L.42/2004. Non vi sono abusi edilizi condonati. Non ci sono provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85. Non sussistono abusi edilizi da condonare.

5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA: Manca l'attestazione di prestazione energetica il cui costo è pari ad € 350,00 + accessori

6. SPESE CONDOMINIALI: Importo annuo spese fisse di gestione per l'ente: l'ammontare annuo riferito all'ente è di circa € 430,00. Risultano deliberate spese straordinarie per il rifacimento impianto citofonico e l'importo a carico dell'ente pignorato è pari ad € 304,00. Non sono state deliberate altre spese straordinarie. Le spese scadute e non pagate negli ultimi due anni di gestione risultano pari ad € 5.964,17 per la gestione ordinaria 2024 e per la gestione ordinaria e straordinaria 2025 l'insoluti risultano pari ad € 734,00..

7. STATO DI POSSESSO: L'alloggio è libero da persone. La liberazione dai beni mobili presenti e non oggetto di esecuzione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario.

**Si precisa che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali né dall'esaminare la relazione con le successive integrazioni e rettifiche dell'Ing.Marzi ed i relativi allegati, essendo i dati ivi contenuti, solo parzialmente sintetizzati in questo avviso.**

\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*

Il lotto viene posto in vendita al prezzo base di **€ 42.500,00** (euro quarantaduemilaecinquecento/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 **€ 31.875,00** (euro trentunomilaottocentosettantacinque/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..

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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

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. 2 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.

Laddove il procedimento si basi su credito fondiario e sussistano i presupposti,

l'aggiudicatario può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993, ed alle condizioni ivi previste. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi di tale facoltà, il pagamento, nel limite del credito azionato, sarà effettuato direttamente al Creditore Fondiario (art. 41, comma 4, d.lgs. 385/1993), nel medesimo termine fissato per il versamento del prezzo del presente avviso di vendita, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo con le modalità versamento, fatta pervenire al delegato entro 15 giorni dall'aggiudicazione, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato.

\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*

Le offerte di acquisto possono essere presentate su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del professionista delegato **entro le ore 12,00 del giorno 14.10.2025** o, in alternativa, con modalità telematica **entro le ore 12,00 del giorno 14.10.2025**.

Coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità. Coloro che avranno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato presso il suo studio.

**In caso di offerta su supporto analogico** essa dovrà 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 Tribunale di Trieste Esecuzione Immobiliare n.RGE 73/2024 o, in alternativa, ricevuta del bonifico bancario sul conto corrente acceso presso Unicredit - Filiale di Trieste Carducci e intestato a **Esecuzione Immobiliare n.RGE73/2024 Tribunale di Trieste** il cui **IBAN è il seguente:**

**IT41B0200802242000107267763 per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.** Le cauzioni, prestate con assegni circolari, verranno restituite agli offerenti non assegnatari alla fine delle operazioni di gara. 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 l'offerente sia una 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 d'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, il numero del lotto a cui si riferisce l'offerta ed il nome di chi deposita l'offerta.

**In caso di offerta presentata telematicamente,** il presentatore deve accedere e registrarsi al portale del gestore delle vendite telematiche indicato nell'avviso di vendita ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 14.10.2025.**

L'offerta 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 (per un importo pari al 10% del prezzo offerto)** mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente acceso presso Unicredit - Filiale di Trieste Carducci e intestato a **Esecuzione Immobiliare n.RGE73/2024 Tribunale di Trieste il cui IBAN è il seguente: IT41B0200802242000107267763.**
- 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](mailto: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.

**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 immediatamente ad una gara sulla base dell'offerta più alta con rilanci non inferiori a € 1.000,00.**

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, gli oneri tributari le spese vive connesse all'intavolazione ed all'accatastamento del diritto di proprietà, nonché il compenso dovuto al professionista delegato per tali attività, comunicando che le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e quindi al pagamento del saldo del prezzo.



Si rende noto, inoltre, che, ai sensi dell'art.585,4°co.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. 231/2007 (c.d. dichiarazione antiriciclaggio) e che il decreto di trasferimento potrà essere emesso dal Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art.586 c.p.c., solo previa verifica dell'assolvimento di tale obbligo, oltre che dell'avvenuto versamento del prezzo.

Si rende noto che ove nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione – o in quello minore indicato nell'offerta - non si provveda al pagamento del saldo prezzo e delle imposte sul trasferimento o non venga trasmessa la dichiarazione ex art.585,4°co.c.p.c. l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente e, pertanto, sopravvenuta la decadenza, perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e l'aggiudicazione verrà revocata

Si rende noto 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 giudiziaria.

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](http://www.astalegale.net), e relativa app in versione iOS ed Android [www.astegiudiziarie.it](http://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 e sui portali immobiliari privati [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) e [www.subito.it](http://www.subito.it)

Le richieste per la visita del bene in vendita dovranno essere presentata al custode giudiziario tramite portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

Qualsiasi informazione può essere richiesta presso lo studio del professionista delegato (tel. 040764129 da lunedì a venerdì ore 14.30-18) e-mail: [vendite@studiosimeone.legal](mailto:vendite@studiosimeone.legal)

Trieste, lì 3 luglio 2025

Il professionista delegato  
avv. Elisabetta Simeone