TRIBUNALE DI TRIESTE

Esecuzione immobiliare R.G.E. 35/2026

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: **avv. Mariela Carolina Ceballos**, con studio in Trieste, via Valdirivo n. 40, Piano 1, tel. 0407600807 (da lunedì al venerdì dalle 9 alle 13) e-mail: avv.carolinaceballos@gmail.com

Si rende noto che il giorno **14 gennaio 2027 ore 15** 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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sulla piattaforma di vendita www.astetelematiche.it, del diritto di proprietà dell'immobile pignorato di seguito descritto:

Lotto unico composto da alloggio sito al 5° piano e cantina della casa civ. n. 3 di via Vergerio - Trieste

Risultanze tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste:

- **P.T. 2130 del C.C. di Rozzol, c.t. 1°**, unità condominiale costituita da alloggio sito al quinto piano della casa civ.n. 3 di via Pier Paolo Vergerio, costruita sulla in P.T. 2103 di Trieste, composto da quattro stanze, cucina con poggiolo, bagno, latrina con antilatrina, due ripostigli, corridoio, il tutto orlato in "verde" marcato "W", nonché della parte di cantina pure orlata in "verde" marcata "W" – piano al G.N.584/52, nonché servitù ed aggravi come nella perizia dell'arch. Gianfranco Beltramini del 29/7/2026

Risultanze catastali presso l'Ufficio del Territorio di Trieste:

- Catasto Fabbricati - Comune di Trieste - Sezione Urbana O - Foglio 8 - Particella: 386/2 – Sub: 18 – Zona Cens. 1 – Cat.: A/2 – Classe: 3 – Consistenza: 6 vani – superficie catastale: 112 m^2- Rendita: € 945,12=, indirizzo: via Pier Paolo Vergerio n.3 piano 5°, il tutto come descritto nella perizia dell'arch. Gianfranco Beltramini del 29/7/2026 cui si intende fatto, ad ogni buon fine, integrale riferimento in questa sede.

Il bene viene posto in vendita **in un unico lotto al prezzo base di € 186.000,00** (centoottantaseimila/00) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia redatta dall'arch. Gianfranco Beltramini il 29/7/2026, parte integrante del presente avviso e che qui deve intendersi integralmente richiamata, pubblicata, con i relativi allegati, sui siti www.astalegale.net e relativa app in versione iOS ed Android, sul periodico free press digitale "Newspaper Aste del Tribunale di

Trieste" versione digitale della società Astalegale.net S.p.A. e sulle 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://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/ a cui si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. saranno ritenute valide offerte anche inferiori al prezzo base, purché pari ad almeno il 75% del medesimo prezzo, 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, pertanto, dovrà essere di € 139.500,00 (centotrentanovemilacinquecento/00 - prezzo base diminuito del 25%).

***** * *****

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'arch. Gianfranco Beltramini nella sua relazione datata 29/7/2026.

Si evidenzia:

1. CONCORDANZA TAVOLARE – CATASTALE: è emersa una mancata corrispondenza grafica tra lo stato di fatto e la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto fabbricati); risulta la rimozione della parete divisoria interna tra cucina e stanza adiacente, rimozione di una parete del corridoio, formazione di un varco su una parete divisoria tra due camere. Per le suddette modifiche sarà necessaria la presentazione di una procedura informatica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Vi è concordanza tra le iscrizioni catastali e tavolari.

2. REGOLARITÀ EDILIZIA: La costruzione dell'edificio è stata approvata con licenza di costruzione prot. corr. 766/1-50 dd. 20/01/1951. L'abitabilità è stata rilasciata in data 15/05/1952 – prot. corr. 766/8-1950.

3. IMPIANTI: Gli impianti presenti (elettrico, gas e idrico) risultano privi delle dichiarazioni di conformità; il quadro elettrico non appare conforme alle vigenti normative; l'impianto termico è di tipo condominiale.

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. Si rende evidente che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28/2/1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001 n.

380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA: L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) rilasciato in data 20/10/2017 con protocollo n. TS1-REGAPE-2017-0030035. In ragione degli interventi di riqualificazione energetica eseguiti successivamente alla sua emissione nell'ambito del Superbonus 110%, si evidenzia la necessità di procedere all'aggiornamento dell'attestazione energetica mediante la predisposizione di un nuovo A.P.E. conforme allo stato di fatto dell'immobile per una spesa indicativa pari a €350,00.

6. SPESE CONDOMINIALI: Importo annuo spese fisse di gestione per l'ente: l'ammontare annuo riferito all'ente è pari ad € 1.612,65. Non risultano deliberate spese straordinarie. Le spese scadute e non pagate negli ultimi due anni di gestione risultano pari ad € 4.942,02 alla data del 27/7/2026.

7. STATO DI POSSESSO: L'alloggio è attualmente occupato dall'esecutata. 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.

8. STATO DELL'IMMOBILE: si rimanda alla perizia dell'arch. Gianfranco Beltramini del 29/7/2026 e relativi allegati. Si rende, inoltre, evidente che lo stato complessivo di manutenzione dell'alloggio è scarso.

Si precisa che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dall'esaminare la perizia dell'arch. Gianfranco Beltramini del 29/7/2026 ed i relativi allegati, essendo i dati ivi contenuti soltanto parzialmente sintetizzati nel presente avviso. Maggiori informazioni possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

***** * *****

Si specifica che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. 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.

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; 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.

L'eventuale liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario. Allo stato l'immobile risulta occupato.

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.

*** * ***

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico (cartaceo) mediante deposito presso lo studio del professionista delegato o, in alternativa, con modalità telematica, entro le ore 12 del giorno 11 gennaio 2027 o, in alternativa, con modalità telematica entro le ore 12 del giorno 11 gennaio 2027.

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 (cartaceo) partecipano comparendo innanzi al professionista delegato presso il suo studio.

In caso di offerta di acquisto su supporto analogico (cartaceo) essa deve esser presentata in carta resa legale con applicazione di una marca da bollo di € 16,00, debitamente sottoscritta con l'indicazione: 1) della procedura, 2) del bene, 3) del prezzo offerto e 4) 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 a TRIBUNALE DI TRIESTE-R.G.E. 35/2026 ovvero, in alternativa, mediante inserimento della ricevuta di effettuazione di bonifico bancario sul conto della procedura IBAN: IT35W0863102200000001056136 (Banca 360 Credito Cooperativo FVG) con la causale "RGE 35/2026 Tribunale di Trieste- versamento cauzione", 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 di Trieste), 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 di 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 1) le generalità del professionista delegato, 2) il numero della procedura, 3) la data della vendita e 4) 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), 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 del giorno 11 gennaio 2027**.

L'offerta deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, con allegazione di copia del documento d'identità e, nel caso in cui l'offerente sia una società, anche di 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. Nel caso in cui sia coniugato, se si trova in regime di separazione o comunione dei beni;

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 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, almeno pari (e non inferiore) al 10% del prezzo offerto, unitamente all'importo della marca da bollo di € 16,00 da versare esclusivamente mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura **TRIBUNALE DI TRIESTE-R.G.E. 35/2026** sul conto della procedura **IBAN: IT35W0863102200000001056136** (Banca 360 Credito Cooperativo FVG) con la **causale "RGE 35/2026 Tribunale di Trieste- versamento cauzione e bollo"**;

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 - 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 alla **gara tra gli offerenti** con le modalità della vendita sincrona mista partendo dall'offerta più alta, con rilanci non inferiori di € 2.000,00.

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, con bonifico sul conto corrente

della procedura sopra decritto o consegnato al delegato con assegno circolare intestato a TRIBUNALE DI TRIESTE-ES.IMM.32/2026.

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. 15/10/2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, 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.n. 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.

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 non venga trasmessa la dichiarazione ex art. 585, 4°co., c.p.c., questi 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.

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

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, sul periodico free press digitale "Newspaper Aste del Tribunale di Trieste" versione digitale della società Astalegale.net S.p.A. e sulle 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.

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

Qualsiasi informazione può essere richiesta presso lo studio del professionista delegato (tel. 0407600807 - da lunedì al venerdì dalle 9 alle 13) e-mail: avv.carolinaceballos@gmail.com

Trieste, 5 novembre 2026

Il Professionista Delegato

avv. Mariela Carolina Ceballos



Firmato digitalmente da:

Mariela Carolina Ceballos