

Avviso di vendita

Professionista Delegato: avv. Giancarlo Augusto, con studio a Trieste in largo don Francesco Bonifacio n.1, telefono 040 636782, e-mail: [segreteria@studiolegaleaugusto.com](mailto:segreteria@studiolegaleaugusto.com).

Si rende noto che il giorno 16 ottobre 2025 alle ore 9.30 (lotto n.1), alle ore 11.00 (lotto n.2) avanti al professionista delegato, presso il cui studio saranno eseguite tutte le attività di cui all'art. 571, 1° e 2° comma c.p.c., avrà luogo la vendita senza incanto 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](http://www.spazioaste.it) degli immobili di seguito descritti:

Lotto 1 - locale d'affari sito a Trieste in via Baiamonti 43/a;

Lotto 2 - terreni siti a San Dorligo della Valle.

Viene messa in vendita la piena proprietà dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (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 del 18.12.2024 – 12.03.2025 e nella nota integrativa del del 10.04. 2025, redatte dal C.T.U. dott. Giancarlo Vellani e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia nonché sui siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), e relativa app in versione iOS ed Android, incluso l'inserimento nella sezione Vetrina Permanente dei beni in vendita, della pubblicazione di un annuncio di vendita sul periodico free press digitale Newspaper Aste del Tribunale di Trieste e sulle apposite pagine delle piattaforme social Facebook ed Instagram; [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), e relativa app in versione iOS ed Android, incluso l'inserimento nella sezione Vetrina Permanente dei beni in vendita, della pubblicazione di un annuncio di vendita 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), compatibilmente con la tipologia dei beni pubblicizzabili sugli stessi, cui si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento, e di seguito indicati, ciascuno al rispettivo prezzo.

Bene posto in vendita alle ore 9.30 del giorno 16 ottobre 2025

**Lotto 1**

Risultanze tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste.

**P.T. 1794 di Servola c.t.1°**

Ente indipendente costituito dal locale d'affari sito al pianoterra della casa civ. 11/1 di via Baiamonti (nota del c.t.u.ora 43/a) composto da un ambiente ripostiglio e cesso nello scantinato, il tutto marcato "A" e segnato in verde nel piano al G.N.4477/1953, con 1000/1000 p.i. del c.t.1° della P.T. 1702 di Servola ex art.1117 c.c.

Risultanze catastali presso l'Ufficio del Territorio di Trieste, Catasto Fabbricati, Sezione T, Foglio 4, particella 1630/28, sub. 1, via Baiamonti 43/a, piano T, Zona Censuaria 2, Categoria C/1, classe 5, mq. 57, superficie catastale mq.60, rendita € 579,93.

Il bene viene posto in vendita al prezzo di € 38.750,00 (euro trentottomilasettecentocinquanta/00).

\*\*\* \*\*

Bene posto in vendita alle ore 11.00 del giorno 16 ottobre 2025

**Lotto 2**

Risultanze tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste.

**P.T. Web 264 di San Dorligo della Valle**

p.c.n. 1978/1 vigna

p.c.n. 1979 vigna

Risultanze catastali presso l'Ufficio del Territorio di Trieste.

Catasto dei Terreni - Comune Censuario di San Dorligo della Valle - Foglio 3

– p.c.n. 1978/1 – Vigneti – Classe 4 – Superficie 569 – Reddito Dominicale € 4,11 – Reddito Agrario € 3,53;

– p.c.n. 1979 – Vigneti – Classe 4 – Superficie 529 – Reddito Dominicale € 3,82 – Reddito Agrario € 3,28.

Il bene viene posto in vendita al prezzo di € 9.442,80 (euro novemilaquattrocentoquarantadue/ 80).

\*\*\* \*\*

I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico 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 del 18.12.2024 - 12.03.2025, e nella nota integrativa del 0.04. 2025, redatte dal C.T.U. dott. Giancarlo Vellani, a disposizione per consultazione presso lo studio del professionista delegato e a cui si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento.

\*\*\* \*\*

### **Lotto 1**

Il palazzo 43 di via Baiamonti, al pianoterra del quale è ricavato lo specifico locale d'affari risulta essere stato realizzato a seguito di Licenza edilizia Prot. corr. 597/1-51 - 09/07/1951, così essendo antecedente alla data del 01/09/1967. L'Agibilità, relativa all'intero palazzo, risulta essere stata rilasciata con molteplici provvedimenti dal Comune di Trieste a cominciare da Prot. corr. n. 597/9-1951 dd. 31/07/1953.

L'unità immobiliare locale d'affari, sita al pianoterra, si risolve in un unico vano di dimensioni interne non superiori a 57 mq. effettivi per circa 3,50 mt. di altezza interna, cui si aggiunge il vano "cesso" esterno, in corte condominiale interna e quindi disgiunto dal locale d'affari, essendo raggiungibile solamente uscendo da quest'ultimo ed accedendo alla corte; tale vano non è indicato/compreso a livello della planimetria catastale, che sarà quindi da aggiornare con l'inserimento di tale ambiente, per un costo onnicomprensivo di Euro 600,00.

Il Lotto 1 risulta locato con contratto di locazione avente natura non abitativa (e perciò commerciale, di durata 6+6), privo di data di stipula ma regolarmente registrato a Trieste il 18/02/2014 num. 914 serie 3, avente decorrenza dal giorno 01/02/2014 e "primo termine" al 31/01/2020 (oltre rinnovo automatico). Il tutto a fronte di un canone annuo allora indicato in Euro 4.440,00 (corrispondente ad Euro 370,00/mese). Esaminato tale documento, il C.T.U. evidenzia come all'art. 19 del medesimo sia previsto il diritto di prelazione a favore della parte conduttrice in caso di vendita dell'immobile, come da artt. 38, 39 e 40 L. 392/78 (c.d. Legge Equo Canone).

**Lotto 2**

Nessun progetto/concessione edilizia risulta in essere per le pp.cc.nn. 1978/1 e 1979 (adiacenti tra loro), nulla essendo edificato al di sopra di esse.

Entrambe le particelle sono inquadrare entro l'ambito della "zona omogenea E5", che corrisponde alle aree di prevalente interesse agricolo. Ne consegue che, allo stato attuale, è inibita qualsiasi attività edificatoria a fini residenziali essendo ambedue le pp.cc.nn. destinate all'attività agricola.

I terreni sono indistinti ed indistinguibili tra loro, lasciati in parte alla vegetazione spontanea (quasi esclusivamente alberata) e con presenza di piantumazioni di viti da uva. Entrambe le aree sono giuridicamente intercluse non avendo diretto accesso alla pubblica via, essendo la sola p.c.n. 1979 a diretto contatto, su un lato, con la p.c.n. 2867/4 catastalmente censita quale "acque fondiario". Le 2 particelle 1978/1 e 1979 si sviluppano su una superficie catastale pari a mq. 1.098, interamente classificati "vigneto".

\*\*\* \*\*

Si precisa che la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dall'esame della perizia del C.T.U. dott. Giancarlo Vellani e dei relativi allegati, essendo i dati ivi contenuti soltanto parzialmente sintetizzati nel presente avviso.

\*\*\* \*\*

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, o a cura del cancelliere, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

Si precisa che la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dall'esame della perizia del C.T.U. dott. Giancarlo Vellani, e delle sue integrazioni e dei relativi allegati, essendo i dati ivi contenuti soltanto parzialmente sintetizzati nel presente avviso.

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.

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.

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.

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

\*\*\* \*\*

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del professionista delegato entro le ore 12.00 del 10 ottobre 2025 o, in alternativa, con modalità telematica entro le ore 12.00 del 10 ottobre 2025.

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.

**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, in busta chiusa. Nella busta va inserito anche un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura o, in alternativa, contabile della disposizione di bonifico bancario sul conto corrente UniCredit s.p.a. intestato

a "Divisione Imm.re R.G.3732/20" e identificato dal seguente codice Iban IT 96 X 02008 02242 000107345375, per un importo pari 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, il codice iban da utilizzare per la restituzione della cauzione in caso di non aggiudicazione, che deve individuare lo stesso conto da cui è pervenuta la cauzione; nella ricorrenza dei presupposti di legge può indicare, 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 l'offerta.

All'esterno della busta devono essere indicate esclusivamente le generalità del professionista delegato, il numero della procedura, la data della vendita e il nome di chi deposita l'offerta.

**In caso invece di offerta telematica** essa deve essere presentata accedendo e registrandosi al portale del gestore delle vendite telematiche indicato nell'avviso di vendita, ove l'interessato selezionerà l'esperimento di vendita di interesse e accederà al modulo *web* per la presentazione dell'offerta tramite il relativo *link*. Una volta inseriti i dati e 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 10 ottobre 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 sul conto corrente UniCredit s.p.a. intestato a "Divisione Imm.re R.G.3732/20" e identificato dal seguente codice Iban IT 96 X 02008 02242 000107345375;

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) e sul quale verrà restituita la cauzione in caso di mancata aggiudicazione;

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 ove ricevere le comunicazioni.

Essa deve, infine, essere inviata unitamente ai documenti 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. 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.).

Il prezzo di aggiudicazione, detratto l'acconto versato a titolo di cauzione, unitamente alle spese di vendita e per oneri fiscali, andrà versato entro 90 giorni dall'aggiudicazione, precisandosi 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.

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

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 a € 1.000,00 (euro mille/00) per i Lotto 1 e 2; in caso di offerte del medesimo ammontare il bene verrà aggiudicato a chi abbia presentato prima l'offerta.

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 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 internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [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 periodico free press digitale Newspaper Aste del Tribunale di Trieste e sulle apposite pagine delle piattaforme social Facebook ed Instagram.

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.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Trieste, 22 agosto 2025

Il professionista delegato

avv. Giancarlo Augusto