

Professionista Delegato: **AVV. ASTRID VIDA**

Si rende noto che il giorno 06/02/2026 h. 15.00 avanti al Professionista Delegato, presso il suo studio sito in Trieste, via Fabio Severo n.31 (tel. 040/2601372 cell. 3337629774) (ore 14.30 – 17.00 dal lunedì al venerdì), e-mail [astrid@studiovida.it](mailto:astrid@studiovida.it), ove saranno effettuate tutte le attività di cui agli art. 571 e seguenti c.p.c., avrà luogo la vendita senza incanto, **con le modalità della vendita sincrona mista** per il tramite del gestore della vendita Astalegale.net S.p.a. sulla piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) dell'immobile pignorato di seguito descritto:

**LOTTO UNICO** costituito da:

edificio al grezzo, costruito su un fondo suddiviso in tre livelli di pastini, complessivamente recintato con materiali disomogenei tipo murature, recinzioni e reti metalliche; sul fondo insistono altri due manufatti ovvero una cantina e una legnaia; l'immobile si trova su lato monte della Strada del Friuli, anche se l'indirizzo della realtà è il civ. n. 9 di via dei Pruni, per accedervi bisogna passare da via Camaur:

**dati tavolari, Ufficio Tavolare di Trieste:**

a) **Partita Tavolare 1933 del C. C. di Gretta c.t.1°**, p.c.n. 754 ente urbano (in cui è stata commassata la p.c.n. 760/1 (G.N. 336/2022) ;

b) **Partita Tavolare 1900 del C.C. di Gretta, c.t. 1°**, p.c.756 passaggio orto III

**Dati catastali presso l'ufficio del Territorio di Trieste:**

**catasto urbano:**

sez. H, foglio 9 p.c.n. 754, sub 1, zona cens. A/3 cat. 5, 5,5 vani, rendita € 582,31 piano S2-T-S1 superfici cat. Escluse aree scoperte 77 mq

**catasto terreni:**

sez. H foglio 9 particella 754 sub / ente urbano sup. 510 mq

sez. Gretta foglio 9 particella 756 sub / pascoli 3 sup. 37 mq rd 0,04 r.a. 0,02

**Il bene viene posto in vendita in lotto unico al prezzo base di euro 87.100,00 e l'offerta minima valida ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è di euro 65.325,00**, in tal caso però è salva la facoltà del Delegato di non dar corso alla vendita ai sensi dell'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 per il tramite del gestore **Astalegale.net S.p.a.**, **partendo dall'offerta più alta, con rilanci non inferiori a € 1.000,00**. L'immobile è libero.

**INFORMAZIONI RELATIVE ALL'IMMOBILE PIGNORATO OGGETTO DI DIVISIONE ENDOESECUTIVA**

Il bene immobile viene posto in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 06/06/2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia dd. 27/11/2024, redatta dal geom. Gianfranco Tattoni pubblicata assieme agli allegati sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sul Newspaper Aste, su apposite pagine delle piattaforme social Facebook ed Instagram, 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, evidenziando quanto segue: **1) CONCORDANZA TAVOLARE - CATASTALE:** le iscrizioni tavolari/catastali concordano; **2) SITUAZIONE URBANISTICA – CONDONO EDILIZIO – REGOLARITA' EDILIZIA:** l'immobile è inserito nel P.R.G.C. del Comune di Trieste in zona Bg1 – città dei giardini; la casa è stata edificata con decreto di fabbrica sez. IV prot. n. 203/1 – 1913 del 18/6/1913; l'abitabilità è stata rilasciata in data 23/8/1913 prot. n. 203/2 – 1913; successivamente è stato realizzato un servizio igienico sanitario con un corpo aggiunto e successiva variante per l'ampliamento del fabbricato stesso sulla base della Concessione

edilizia prot. Corr. 11/97/1214 dd. 30/12/1999, l'intervento non è mai stato completato e non è mai stata rilasciata la relativa agibilità – non ci sono abusi edilizi condonati; **3) ABUSI EDILIZI:** il ripostiglio, la cantina e la legnaia non hanno gli atti abilitativi presso il Comune di Trieste, pertanto dovranno essere demoliti, di fatto il ripostiglio è già stato demolito; inoltre il vano accessorio contiguo al “cucinino” denominato ripostiglio (sulla planimetria catastale), rispetto a quanto autorizzato dal Comune risulta ampliato sia in lunghezza che in altezza, andando a generare del volume urbanistico che allo stato non è sanabile e pertanto bisognerà procedere con la demolizione e la rimessa in pristino di quanto effettivamente autorizzato, fino al raggiungimento della cubatura assentita di cui al progetto; sarà poi necessario presentare al N.C.E.U. un nuovo accatastamento riportante le demolizioni dei tre corpi accessori, con procedura DOCFA; il costo dell'intervento è stato stimato e detratto dal prezzo base; qualora vi siano opere sanabili ai sensi dell'art. 17 – 40 L. 47/1985 e succ. mod. l'aggiudicatario dovrà presentare apposita domanda entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento **4) VINCOLI:** l'immobile è vincolato ai sensi della D.lgs. 42/2004 (vincolo paesaggistico); **5) CERTIFICAZIONE ENERGETICA:** non presente e il costo per il rilascio è stato già detratto dal prezzo base di vendita; **6) PROVVEDIMENTI SANZIONATORI:** non risultano provvedimenti sanzionatori del Comune ai sensi della L. 28/2/1985 n. 47; **7) DICHIARAZIONI RELATIVE AGLI IMPIANTI PRESENTI NELL'IMMOBILE:** gli impianti sono ancora da completare e sono privi di progetto e delle relative certificazioni che resteranno a carico del futuro acquirente sia per il completamento che per le eventuali modifiche.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è altresì soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà esser 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, eventuali 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. La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali.

Non vi sono spese condominiali trattandosi di edificio unifamiliare. Gli immobili verranno altresì venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

L'offerta di acquisto può esser presentata su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del professionista delegato entro le ore 12:00 del giorno 02/02/2026 o, in alternativa, con modalità telematiche entro le ore 12:00 del giorno 02/02/2026.

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.

L'offerta, salvo le esclusioni previste dall'art. 571 3° co. c.p.c., è irrevocabile.

- **OFFERTA PRESENTATA SU SUPPORTO ANALOGICO (CARTACEO)**

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 dell'ufficio giudiziario, dei dati identificativi della procedura, del bene, del numero o altro dato identificativo del lotto, del prezzo offerto, 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 “**proc. r.g. 708/2025 div. end**” o in alternativa, ricevuta di bonifico bancario sul conto corrente intestato a “**Procedura r.e. 74/2024 – r.g. 708/2025 divisione endoesecutiva**” contraddistinto dalle

seguenti coordinate IBAN “**IT25Z0569602200000004019X76**” presso Banca Popolare di Sondrio, per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Nell'offerta, l'offerente deve indicare inoltre le proprie generalità, allegando fotocopia del documento d'identità in corso di validità, il proprio codice fiscale, **la residenza o il domicilio eletto nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (con avvertimento che in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale)**, un recapito telefonico ed e-mail; nella ricorrenza dei presupposti di legge deve indicare altresì 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 di offerente società, alla domanda devono esser allegati la visura camerale dalla quale risulti il potere di rappresentanza nonché il documento che attesti il potere di procedere all'acquisto per conto della società di chi sottoscrive la proposta. Sul lato esterno della busta devono esser indicate esclusivamente le generalità del Professionista Delegato, il numero della procedura, la data della vendita ed il nome di chi deposita l'offerta.

- **OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

In caso di offerta telematica essa deve esser 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 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 esser inviata, unitamente ai documenti allegati, tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel portale entro le ore 12:00 del giorno 02/02/2026.

L'offerta deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita i.v.a.;
- 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 mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato a “**Procedura r.e. 74/2024 – r.g. 708/2025 divisione endoesecutiva**” contraddistinto dalle seguenti coordinate IBAN “**IT25Z0569602200000004019X76**” presso Banca Popolare di Sondrio per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione - va allegata la ricevuta;
- 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;
- p) la ricevuta contenente l'attestazione del versamento del bollo da € 16,00.

Il presentatore deve inviare l'offerta e i documenti ad essa allegati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia utilizzando la “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” appositamente rilasciata da un gestore P.E.C. 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 esser redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può esser 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. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato; onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente al portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. 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 (ex art. 571 c.p.c. - atto pubblico o scrittura privata autenticata) oppure per persona da nominare, sempre da parte di un procuratore legale munito di mandato (ex art. 583 c.p.c. - atto pubblico o scrittura privata autenticata).

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato nell'offerta e comunque al massimo entro 90 giorni, il saldo prezzo da determinarsi a cura del Delegato all'esito dell'aggiudicazione (per capitale, spese e accessori). Dovranno inoltre esser 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.

Il presente avviso è inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet: <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/> nonché sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), su Newspaper Aste, su apposite pagine delle piattaforme social Facebook ed Instagram, 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).

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

Trieste, 9 dicembre 2025.

Avv. Astrid Vida

Il Professionista Delegato