



ESECUZIONE IMMOBILIARE SUB R.G.E. 90/2024

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO – PRIMO ESPERIMENTO

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Avv. Costanza Zotti, con Studio in Trieste, Via Cesare Beccaria n. 8, e-mail: costanzazotti@gmail.com

(conto corrente n. 000004018X75 intestato alla procedura al nome di "PROC. ESEC. IMM. R.G.E. 90/2024 TRIB. TRIESTE" acceso presso la Banca Popolare di Sondrio S.p.A., identificato da codice IBAN IT78W0569602200000004018X75).

Coadiutore di custodia: Studio Rigotti, Gestione Servizi Immobiliari, Via Ruggero Timeus n. 7, tel. 348.1300469 – 040.370547, e-mail: studiorigotti@libero.it, presso cui potranno essere acquisite le informazioni necessarie a chiunque vi abbia interesse.

Si rende noto che il giorno **9 febbraio 2026 alle ore 10:30** avanti al Professionista delegato, presso il cui Studio saranno eseguite tutte le attività di cui agli artt. 571 ss. c.p.c., avrà luogo la vendita senza incanto con le modalità della **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** per il tramite del gestore della vendita telematica Astalegal.net S.p.a. sulla piattaforma di vendita telematica www.spazioaste.it dell'immobile pignorato di seguito descritto:

Lotto unico

Fabbricato residenziale unifamiliare sito in Località Contovello n. 55 a Trieste.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra. Il piano terra è composto da un atrio alla cui sinistra si trova un vano doccia-wc con finestra fornito di



disimpegno ed alla cui destra si trova un vano cucina/soggiorno aperto

sull'atrio, il quale collega direttamente ad una stanza adiacente, dalla quale si accede ad una rampa di scale interna in legno che collega il piano terra al corridoio e alle stanze da letto del primo piano. L'altezza del pianoterra è pari a 2,56 m.

Alla sommità della scala che conduce al primo piano si affaccia un corridoio dal quale si accede alle due stanze da letto presenti, una più ampia di 15,90 mq e l'altra più piccola di 12,60 mq. L'altezza interna dei locali è pari a 2,87 m.

L'alloggio risulta avere una metratura di 103,18 mq.

Antistante ed adiacente al fabbricato insiste un vano ingresso/ripostiglio privo di pavimento, serramenti ed impianti, sommariamente intonacato e privo di tinteggiatura, di 6,89 mq.

Davanti l'atrio del piano terra insiste, inoltre, un foro porta che collega l'atrio ad un grande vano cantina con finestra, privo di pavimenti ed impianti, sommariamente intonacato allo stato grezzo, di 21,23 mq.

All'interno l'alloggio si presenta in mediocri condizioni con finiture del pavimento dell'atrio in doghe di legno ad incastro. Il locale wc del piano terra è pavimentato con piastrelle di gres porcellanato. Le porte interne sono in legno di buona fattura. Il rivestimento della scala e del pavimento del corridoio e delle stanze del primo piano è in parquet posato a "spina di pesce".

L'alloggio è riscaldato da una stufa a legna presente nel vano soggiorno/angolo cottura ed è presente un boiler elettrico per la fornitura di acqua calda sanitaria alla cucina ed alla doccia-wc.



Sull'area esterna risulta costruito un corpo accessorio in muratura destinato a magazzino di 24,79 mq.

Risultanze tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste:

- Partita Tavolare 1503 di Contovello, corpo tavolare 1°, descritto come alloggio sito al pianoterra e primo piano della casa n. 55 di Contovello, tinto in azzurro e segnato con la lettera "A" nel piano in atti, composto da tre camere, cucina, scala di accesso, corridoio e ripostiglio. Piano G.N. 1169/1944.

Si annota che con il presente ente indipendente è congiunta la comproprietà di ½ delle quote rimaste indivise della P.T. 1502 e che tale quota è inscindibile dall'ente stesso.

- Partita Tavolare 3563 di Contovello, corpo tavolare 1°, p.c.n. 520/3 Urbana. Piano G.N. 5952/2000.

In base al piano Prot. n. 1950/88 si annota che il catastale 21 corrisponde alla p.c.n. 520/3.

Risultanze catastali presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Trieste, Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, **Catasto dei**

Fabbricati del Comune di Trieste:

C.C. di CONTOVELLO

a) Foglio 10 - Sezione Urbana G - p.c.n. 520/2 - Loc. Contovello n°55 - P. T-1

Sub. 1 - Categoria. A/3 - Classe 3 - vani 4,5 - Rendita Catastale 302,13 €.

b) Foglio 10 - Sezione Urbana G - p.c.n. 520/3 - Loc. Contovello n°55 – P. T

Sub. 1 - Categoria C/2 - Classe 3 - con 8 mq. - Rendita Catastale 12,39 €.

c) Foglio 10 - Sezione Urbana G - p.c.n. 520/3 - Loc. Contovello n°55 – P. T

Sub. 2 - Categoria C/2 - Classe 3 - con 29 mq - Rendita Catastale 44,93€.



Di seguito il prezzo di vendita e l'importo minimo dei rilanci in sede di gara tra più offerenti:

Prezzo base euro **142.400,00 (centoquarantaduemilaquattrocento//00)**,

rilancio minimo euro 1.000,00 (mille//00);

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. saranno ritenute ammissibili offerte anche inferiori, purché pari ad almeno il 75% del prezzo base sopra indicato (ossia pari ad almeno euro **106.800,00 (centoseimilaottocento//00)**, salvo in quest'ultimo caso la facoltà di non dar corso alla vendita in forza di quanto previsto dall'art. 572 c.p.c.

Si rende evidente che:

- Con riferimento alla situazione urbanistica, si rende noto che:
 1. l'edificio di località Contovello 55 risulta eretto antecedentemente l'entrata in vigore dei vigenti Regolamento Edilizio e PRGC;
 2. si rileva la presenza edilizia per il restauro parziale del tetto prot. n° 90/13/31 – Prot. n° 11/91/1619 del 1976-1990;
 3. Condono Edilizio – Concessione in Sanatoria Prot. Gen n°107510 dd. 16/10/2000 e Prot. SAI(u) C 15420/5, inerente la costruzione di un manufatto ad uso magazzino sulla pcn 520/3 sub 2, nonché per l'ampliamento della superficie utile al pianoterra della casa di civile abitazione a seguito della realizzazione di un ingresso e un ripostiglio, pratica regolarmente definita ma per la quale non risulta rilasciata l'abitabilità/agibilità;
- secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Trieste, approvato con D.C. n. 48 dd. 21.12.2015, pubblicato sul BUR n.18 del 04 maggio 2016 di cui all'avviso del decreto del Presidente della



Regione, n.085/Pres. del 26 aprile 2016, l'edificio p.c.n. 520/2 ed il corpo accessorio p.c.n. 520/3, ricadono in: Zona Territoriale Omogenea A2 - Nucleo di interesse ambientale di tipo A di Contovello.



La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici storici di carattere rurale, tradizionali del Carso. Le destinazioni d'uso in aggiunta alle destinazioni d'uso sono previste all'articolo 13 delle N.T.A.; è ammessa la destinazione ad agriturismo di edifici esistenti, o loro parti, nella disponibilità dell'imprenditore agricolo per l'esercizio di attività di ricezione e/o ospitalità in rapporto di connessione e complementarità rispetto alle attività principali dell'azienda agricola, in conformità alla normativa di settore prevista dalla L.R. 25/1996 e s.m.i. e relativo regolamento di esecuzione.



Le Modalità d'attuazione degli interventi ammessi sono soggette a piano attuativo di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito;

- l'edificio residenziale in esame risulta ubicato nel Centro Storico del nucleo originario di Contovello, non iscritto nell'elenco degli immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.lgs. n.42/2004 (ex legge n.1089/39), né risulta gravato da censo, livello o uso civico.



L'area in cui sorge l'edificio è soggetta al vincolo paesaggistico a tutela di immobili ed aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art.136 del D.lgs. n.42/2004;

- con riferimento alla regolarità edilizia, si rende evidente che in relazione al fabbricato sito al pianoterra e primo piano e sue pertinenze di Località Contovello n°55 a Trieste NON risulta



concordanza tra lo stato in natura e le planimetrie catastali ed i progetti depositati in atti comunali, in quanto è stata demolita la parete posta a divisione dell'atrio con l'attuale soggiorno/angolo cottura formando così un unico vano, e sempre nel soggiorno angolo cottura è presente un muretto basso originariamente posto a divisione fra la cucina ed una stanza; nel servizio igienico di doccia wc è stato demolito un tratto del muretto di divisione interna; al primo piano sono state demolite le spallette nel corridoio e invece è stata costruita una nuova paretina con relativo foro di porta per la creazione di un nuovo piccolo vano.

Per regolarizzare la situazione urbanistica e catastale, essendo opere classificate in "attività edilizia libera" ai sensi dell'art. 16, comma 1 della L.R. 19/2009, risulterebbe necessario ripristinare l'obbligatorio disimpegno/antiwc, la cui mancanza al momento attuale costituisce difformità edilizio-igienico-sanitaria, e presentare all'A.d.E. una Denuncia di Variazione catastale di aggiornamento planimetrico.

I costi da sostenere per le prestazioni professionali e sanzioni e diritti catastali e comunali sono i seguenti:

Variazione DOCFA: 400,00 €. + 5% C.I.P.A.G. + 22% I.V.A.

Diritti catastali DOCFA: 70,00 €.

OPERE EDILIZIE da eseguire:

costruzione di nuovo disimpegno/antiwc a corpo: € 1.000,00.

Di tali costi si è già tenuto conto nella determinazione del valore dell'immobile.





- Il bene in esame non risulta interessato da altri provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune di Trieste per eventuali abusi edilizi;
- l'immobile è adibito ad abitazione dove risiede l'esecutato. Si rende evidente che dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Trieste non risultano registrati contratti di locazione, comodato o leasing, relativi alla quota p.i. dell'immobile pignorato;
 - ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, modificato e integrato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 e dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009, la sola unità immobiliare alloggio sita in Località Contovello n. 55 in esame, essendo di tipo residenziale destinata alla permanenza di persone, deve essere dotata dell'attestato di prestazione energetica (APE), che non è stato reperito: per tale documento si stima un costo di circa 300,00 €, del quale si è già tenuto conto nella determinazione del valore dell'immobile;
 - per ciò che concerne le spese condominiali si segnala che il fabbricato, essendo formato da una sola unità abitativa, non è soggetto alla gestione obbligatoria con la nomina di un'amministrazione ufficiale; pertanto le spese di carattere gestionale e di manutenzione sono a carico del solo proprietario; di tali spese non è presente alcun conteggio di spesa a consuntivo né di previsione. Non risultano previste spese straordinarie.

Il bene viene 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, così come descritto nella perizia di data 31 marzo 2025 redatta dal

Geom. Corrado Ferluga e pubblicata sul sito internet www.astalegale.net e relativa app, sul periodico *free press* digitale “Newspaper Aste” del Tribunale di Trieste e sulle apposite pagine delle piattaforme social Facebook e Instagram, nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it e relativa app, 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://pvp.giustizia.it/pvp/> a cui si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento.

Si precisa che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

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.

Si evidenzia altresì che la vendita forzata non è 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 nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.



Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa

urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà avvalersi, ove consentito, della disciplina di cui all'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 (centoventi) 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'eventuale liberazione degli immobili sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario e a spese della procedura, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.

Si avverte che, in base a quanto disposto dall'art. 624-bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere per una sola volta il processo fino a 24 (ventiquattro) mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 (venti) giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c. il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.



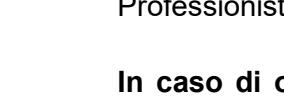
Si precisa che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi a terzi per mediazioni di alcun genere e che il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o ad agenti immobiliari per la pubblicità giudiziaria; trattandosi di vendita pubblica, gli interessati non hanno alcuna necessità di avvalersi di attività di intermediazione posta in essere da parte di agenzie immobiliari private, che quindi nulla potranno pretendere ad alcun titolo dalla presente procedura, né dal sottoscritto Professionista delegato.



L'offerta di acquisto può essere presentata presso lo Studio del Professionista delegato in Via Cesare Beccaria n. 8, Trieste, in orario di Segreteria (dal lunedì al venerdì dalle ore 10:00 alle ore 13:00 e dalle ore 16:30 alle ore 18:30) su supporto analogico, ossia in forma cartacea, con termine ultimo per la presentazione dell'offerta entro le ore 12:00 del 5 febbraio 2026 o, in alternativa, con modalità telematica, sempre entro le ore 12:00 del 5 febbraio 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.



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 euro 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 specificamente indicato, tassativamente in busta chiusa non recante elementi di identificazione dell'offerente. Nella busta deve essere inserito anche un assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. ESEC. IMM. R.G.E.





90/2024 TRIB. TRIESTE o, in alternativa, ricevuta del bonifico bancario sul

conto corrente intestato a "PROC. ESEC. IMM. R.G.E. 90/2024 TRIB.

TRIESTE" acceso presso la Banca Popolare di Sondrio S.p.A. alle seguenti

coordinate bancarie IBAN n. IT78W0569602200000004018X75 per un

importo quantomeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Nell'offerta contenuta all'interno della busta, l'offerente deve indicare le

proprie generalità, allegando fotocopia del documento di identità, il proprio

codice fiscale, la residenza o il domicilio eletto nel Comune in cui ha sede il

Tribunale (con l'avvertimento che in mancanza le comunicazioni verranno

fatte presso la Cancelleria del Tribunale), un recapito telefonico, nonché, nel

caso in cui sia coniugato, se si trova in regime di separazione o comunione

dei beni. Nel caso in cui offerente sia una società o una persona giuridica,

alla domanda deve essere allegata una visura camerale dalla quale risulti il

potere di rappresentanza di chi sottoscrive la proposta. Sul lato esterno della

busta devono essere indicate esclusivamente le generalità del professionista

delegato, il numero della procedura, la data della vendita e il lotto per il quale

si presenta l'offerta.

In caso invece di offerta telematica essa deve essere presentata

accedendo e registrandosi al portale del gestore della vendita telematica

Astalegal.net S.p.a. sulla piattaforma di vendita telematica

www.spazioaste.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

specificamente 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 5 febbraio 2026.

L'offerta per la vendita telematica 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 mediante bonifico bancario;
- 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 comunicazioni.

Essa deve, infine, essere inviata criptata unitamente ai documenti allegati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.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. 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.).

Entro 90 giorni dall'aggiudicazione dovrà essere versato il prezzo di aggiudicazione, detratto l'acconto versato a titolo di cauzione, unitamente



alle spese di vendita per oneri fiscali (imposte di registro, ipotecaria e catastale).

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.

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 prezzo. L'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentro nel contratto, verserà direttamente all'istituto procedente (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione) la parte del prezzo corrispondente al complessivo del credito dello stesso; in tal caso, previo calcolo approssimativo ad opera del Professionista delegato di tutte le spese necessarie per le spese della procedura e successiva comunicazione da parte del Professionista delegato all'aggiudicatario di quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e di quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo Studio del Professionista delegato, entro i 10 (dieci) giorni successivi al pagamento, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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 euro 1.000,00 (mille//00).



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 assieme alla relazione di stima e alla ordinanza di delega delle operazioni di vendita è inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché sui siti internet www.astalegal.net e www.astegiudiziarie.it e relative app, sul periodico *free press* digitale "Newspaper Aste" del Tribunale di Trieste, sul periodico "Aste Giudiziarie" Ed. nazionale in versione digitale.

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

Trieste, 4 dicembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Costanza Zotti

