

TRIBUNALE DI TRIESTE

PROCEDURA DI DIVISIONE R.G. 2391/2025

AVVISO DI VENDITA A PREZZO RIBASSATO

Professionista delegato e custode giudiziario: Avv. Sarah Weber, con studio in Trieste (TS), Via San Francesco D'Assisi n. 4, tel. n. 393-1710204, e-mail sarah@studiolegaleweber.it

Si rende noto che il giorno **04.05.2026 alle ore 12:00** 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 telematica www.astetelematiche.it dell'immobile pignorato di seguito descritto:

Lotto unico

Villa unifamiliare con giardino sita in Trieste, via di Basovizza n. 28/1.

La villa ha una superficie catastale di circa 200 mq, distribuita tutta al piano terra, ad esclusione di un soppalco al piano primo con accesso ad una terrazza ricavata in parte del tetto. Risulta composta da: ingresso, soggiorno a doppia altezza (parziale), tavernetta che dà accesso ad un guardaroba, disimpegno con accesso ad un bagno e ad un locale centrale termica lavanderia (con accesso anche dall'esterno), cucina, secondo soggiorno, disimpegno che serve una stanza e secondo bagno. L'area totale di sedime della particella 4041/4 (giardino e casa) è di 877 mq catastali.

Risultanze tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste:

P.T. 5647 C.C. di OPICINA, c.t. 3 °, p.c.n. 4041/4, ente urbano

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

Catasto fabbricati:

Comune di TRIESTE (TS) Sez. Urb. Z, Foglio 10, Particella 4041/4, Rendita 1.363,45, Z.C. 2, Cat. A/7, Classe 2, Consistenza 8 vani, via di Basovizza n. 28/1, Piano T-1, superficie totale 200 mq, totale escluse aree scoperte 193 mq. Il bene viene posto in vendita al prezzo base ridotto di **euro 435.750,00.-** (quattrocentotrentacinquemilasettecentocinquanta,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 **euro 326.812,50** <trecentoventiseimilaottocentododici,50>) salva in quest'ultimo caso la facoltà di non dar corso alla vendita in forza di quanto previsto dall'art. 572 c.p.c.

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, come descritto nella perizia dd. 19.03.2025 redatta dall'ing. Deborah Ovadia, parte integrante del presente avviso e che qui deve intendersi integralmente richiamata, con i relativi allegati, e pubblicata sui siti www.astalegale.net, e relativa app in versione iOS ed Android, sul Newspaper Aste del Tribunale di Trieste, versione digitale della società Astalegale.net S.p.a. ed 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://pvp.giustizia.it/pvp> a cui si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento, evidenziando che:

a) *Concordanza tavolare catastale*

C'è concordanza fra le iscrizioni tavolari e quelle catastali e fra la consistenza catastale e tavolare. C'è concordanza fra le planimetrie catastali e lo stato in natura ad esclusione di due stretti porticati sul retro a copertura di legna e mobilio (cfr. pag. 12 perizia). Non vi sono discordanze pregiudizievoli alla procedura.

b) *Situazione edilizia ed urbanistica*

- il complesso si trova in Zona Bg2 - Città dei giardini del Carso (cfr. pag. 9 punto 8 perizia);

- per quanto riguarda gli atti abilitativi presenti presso il Comune di Trieste risultano le seguenti pratiche:

- La costruzione dell'edificio originario è ante 1967;
- Pratica Prot. 10/14-1962 per lavori di modifiche e migliorie ed aggiunta di un corpo di costruzione allo stabile;

➤ D.I.A. dd. 06.07.1991 prot. Corr. 12/91/1218 Prot. Gen. 50257/1991 per modifiche interne e creazione di un nuovo wc. Unita con pratica prot. Corr. 11/91/4261;

➤ CILA Prot. Corr. 31/144/2014 DD. 18.02.2014 per la realizzazione di un volume tecnico atto a contenere i contatori gas.

Alla fine viene rilasciato un certificato di Agibilità “tombale” per tutte le pratiche esistenti sull’immobile.

Certificato di agibilità Prot. Corr. 11/1486-27/2001 dd. 17.12.2018

Prot. Gen. 2018/0237647 rilasciato sulle seguenti pratiche:

➤ Concessione Edilizia in sanatoria (condono) dd. 24.10.1994 prot gen. CV/85046 prot. Corr. S.A.I. (u) c/1438201/1;

➤ Concessione Edilizia in sanatoria (condono) Prot. Gen. 15837, Prot. Corr. 94/730/8 dd. 28.05.2001 per: ampliamento per la realizzazione di due vani ad uso guardaroba e centrale termica, realizzazione di due tettoie in muratura, manutenzione straordinaria con opere esterne consistenti nella realizzazione di due fori finestra al servizio del vano taverna di pertinenza;

➤ Concessione Edilizia Prot. Corr. 02-1543/11/01/1486 dd. 21.01.2002, Prot. Gen. 01-52502 per l’ampliamento dell’edificio residenziale Via di Basovizza 28/1;

➤ Concessione Edilizia di variante Prot. Corr. 2005-33060/11/01/1486 dd. 05.09.2005 Prot. Gen. 2005-148868 per l’ampliamento dell’edificio residenziale Via di Basovizza 28/1;

➤ D.I.A. Prot 11/10/2009 dd. 31.12.2008 e successive varianti D.I.A. Prot. Corr. 11/01/1486-23/2001 dd. 29.11.2011 Prot. Gen. 4408 con fine lavori dd. 12.01.2012 per modifiche all’area di pertinenza con realizzazione recinzione, cancello carrabile e pedonale, tettoia parcheggio, pergolati, movimenti di terra, modifica stradina nella proprietà.

Nella pratica di agibilità sono presenti i certificati di conformità degli impianti come citati a pag. 8 della perizia.

Presente presso il Comune di Trieste autorizzazione allo scarico delle acque domestiche chiarificate al suolo partica Prot. Gen. 2012/0009242, Prot. Corr. N- 2009/12/3/1-57/5 dd. 18.01.2012.

c) Accertamento abusi condonati

L'immobile è stato oggetto di due condoni (cfr. pag. 11 punto 9 perizia).

d) Accertamento abusi da condonare, non condonati e possibili sanatorie o condoni

La villa risulta conforme ad esclusione di due pensiline in legno di profondità di circa 1 ml o meno realizzate lungo la facciata nord a protezione di mobilio o legna (cfr. pag. 11 e 12 perizia punto 10).

e) Attestato prestazione energetica

Non è stato reperito l'APE per il bene.

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. 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.

Si precisa che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali né dall'esaminare la relazione redatta dal Perito nominato ed i relativi allegati, essendo i dati ivi contenuti solo parzialmente sintetizzati in questo avviso.

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 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 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, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.

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.

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del professionista delegato (dal lunedì al giovedì dalle ore 10:00 alle ore 12:30 o dalle 16:00 alle 18:00) o, in alternativa, con modalità telematica entro le ore 12:00 del 30.04.2026.

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 presso il suo studio.

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, tassativamente in busta chiusa. Nella busta va inserito anche un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato o, in alternativa, ricevuta del bonifico bancario (dalla quale devono risultare la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato) sul conto corrente intestato alla procedura (TRIBUNALE DI TRIESTE R.G. n. 2931/2025 IBAN: IT60 Y054 8402 2010 0000 5000 367) per un importo pari almeno 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; 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 di offerente 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 di 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 ed il nome di chi deposita l'offerta.

In caso di offerta telematica essa deve essere presentata accedendo e registrandosi 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 12:00 del giorno 30.04.2026.

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, allegando fotocopia del documento di identità e del 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) e nel caso di offerente società, anche di una visura camerale dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la proposta allegando fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo;
- 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 – almeno pari al 10% del prezzo offerto - mediante bonifico bancario sul c/c intestato a TRIBUNALE DI TRIESTE R.G. 2391/2025 IBAN: IT60 Y054 8402 2010 0000 5000 367;

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.

L'offerente nel caso sia coniugato deve altresì indicare se si trova in regime di separazione o comunione dei beni.

L'offerta deve, infine, essere inviata unitamente ai documenti 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 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 2.000,00.-

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

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 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario.

Si rende noto, inoltre, che, ai sensi dell'art. 585, 4° comma, 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 designato, 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 in caso di mancata trasmissione della dichiarazione ex art. 585, 4° comma, c.p.c., il Giudice dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita della cauzione.

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 e 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 della società Aste Giudiziarie in Linea S.p.a. 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 potrà essere presentata anche tramite portale delle vendite pubbliche a norma dell’art. 560 c.p.c.

Trieste, 25 febbraio 2026

Il professionista delegato

(avv. Sarah Weber)

