

Tribunale di Trieste

Sezione Civile – RG 3225/2020

Giudice dott.ssa Anna Lucia Fanelli

*** **

Il 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.

Si rende noto che il giorno 16 gennaio 2026 alle ore 9.30 (Lotto 2) e alle ore 11.00 (Lotto 3), nonché il giorno 20 gennaio 2026 alle ore 9.30 (Lotto 5), alle ore 11 (Lotto 7) e alle ore 12 (Lotto 4) 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 degli immobili di seguito descritti, terreni siti a Duino Aurisina. 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 10.10.2019, integrata il 19.11.2019, redatta dal perito edile Gianni Scozzai e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia nonché sui siti internet: 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, 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, www.casa.it, www.bakeca.it e www.subito.it, a cui si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento, e di seguito indicati, ciascuno al rispettivo prezzo.

Beni posti in vendita alle ore 9.30 del giorno 16 gennaio 2026

Lotto 2

Risultanze tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste.

P.T. 1332 C.C. di Duino

Corpo tavolare 2°

p.c.n. 125/1 prato

p.c.n. 125/2 pascolo

p.c.n. 125/3 pascolo

Risultanze catastali presso l'Ufficio del Territorio di Trieste.

Catasto dei Terreni - Comune Duino Aurisina – Comune Censuario Duino - Foglio 2

– p.c.n. 125/1 – Prati – Classe 8 – Superficie 3.025 – Reddito Dominicale € 1,56 – Reddito Agrario € 0,78;

– p.c.n. 125/2 – Pascoli – Classe 2 – Superficie 8.286 – Reddito Dominicale € 10,70 – Reddito Agrario € 4,28

– p.c.n. 125/3 – Pascoli – Classe 2 – Superficie 5.050 – Reddito Dominicale € 6,52 – Reddito Agrario € 2,61

Il bene viene posto in vendita al prezzo di € 16.993,65 (euro sedicimilanovecentonovantatre/65).

*** **

Beni posti in vendita alle ore 11.00 del giorno 16 gennaio 2026

Lotto 3Risultanze tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste.**P.T. 1020 C.C. di Duino.**

Corpo tavolare 1°

p.c.n. 137/11 prato 8 di mq 1.111

P.T. 1021 C.C. di Duino

Corpo tavolare 1°

p.c.n. 137/6 prato 8 di mq 1.000

Corpo tavolare 2°

p.c.n. 137/14 prato 8 di mq 1.057

P.T. 1022 C.C. di Duino

Corpo tavolare 1°

p.c.n. 137/7 prato 8 di mq 1.049

Corpo tavolare 2°

p.c.n. 137/12 prato 8 di mq 1.205

P.T. 1025 C.C. di Duino

Corpo tavolare 2°

p.c.n. 137/1 prato 8 di mq 862

P.T. 1673 C.C. di Duino

Corpo tavolare 1°

p.c.n. 137/4 prato 8 di mq 207

p.c.n. 137/5 prato 8 di mq 353

Risultanze catastali presso l'Ufficio del Territorio di Trieste.

Catasto dei Terreni - Comune Duino Aurisina – Comune Censuario Duino - Foglio 2

– p.c.n. 137/1 – Prati – Classe 8 – Superficie 862 – Reddito Dominicale € 0,45 – Reddito Agrario € 0,22;

– p.c.n. 137/11 – Prati – Classe 8 – Superficie 1.111 – Reddito Dominicale € 0,57 – Reddito Agrario € 0,29

- p.c.n. 137/12 – Prati – Classe 8 – Superficie 1.372 – Reddito Dominicale € 0,71 – Reddito Agrario € 0,35

- p.c.n. 137/14 – Prati – Classe 8 – Superficie 1.057 – Reddito Dominicale € 0,55 – Reddito Agrario € 0,27;

- p.c.n. 137/4 – Prati – Classe 8 – Superficie 207 – Reddito Dominicale € 0,11 – Reddito Agrario € 0,05

- p.c.n. 137/5 – Prati – Classe 8 – Superficie 353 – Reddito Dominicale € 0,18 – Reddito Agrario € 0,09

- p.c.n. 137/6 – Prati – Classe 8 – Superficie 1.000 – Reddito Dominicale € 0,52 – Reddito Agrario € 0,26

- p.c.n. 137/7 – Prati – Classe 8 – Superficie 1.049 – Reddito Dominicale € 0,54 – Reddito Agrario € 0,27

Il bene viene posto in vendita al prezzo di € 27.557,25 (euro ventisettemilacinquecentocinquantesette/25).

*** **

Beni posti in vendita alle ore 12.00 del giorno 20 gennaio 2026

Lotto 4

Risultanze tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste.

P.T. 1026 C.C. di Duino.

Corpo tavolare 2°

p.c.n. 160/11 prato 8 di mq 6.500.

P.T. 1331 C.C. di Duino

Corpo tavolare 2°

p.c.n. 160/8 prato di mq 335

Risultanze catastali presso l'Ufficio del Territorio di Trieste.

Catasto dei Terreni - Comune Duino Aurisina – Comune Censuario Duino - Foglio 2

- p.c.n.160/11 – Prati – Classe 8 – Superficie 6.500 – Reddito Dominicale € 3,36 – Reddito Agrario € 1,68;

- p.c.n.160/8 – Prati – Classe 8 – Superficie 335 – Reddito Dominicale € 0,17 – Reddito Agrario € 0,09.

Il bene viene posto in vendita al prezzo di € 353.812,50 (euro trecentocinquantatremilaottocentododici/50).

*** **

Beni posti in vendita alle ore 9.30 del giorno 20 gennaio 2026

Lotto 5

Risultanze tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste.

P.T. 1331 C.C. di Duino

Corpo tavolare 2°

p.c.n. 160/2 prato di mq 190

Risultanze catastali presso l'Ufficio del Territorio di Trieste.

Catasto dei Terreni - Comune Duino Aurisina – Comune Censuario Duino - Foglio 7 -

p.c.n.160/2 – Boschi – Classe 3 – Superficie 124 – Reddito Dominicale € 0,16 – Reddito Agrario € 0,03;

Il bene viene posto in vendita al prezzo di € 4.650,00 (euro quattromilaseicentocinquanta / 00).

*** **

Beni posti in vendita alle ore 11.00 del giorno 20 gennaio 2026

Lotto 7

Risultanze tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste.

P.T. 174 di Slivia

Corpo tavolare 4°

p.c.n. 1115/1 pascolo

p.c.n. 1117/2 prato

Risultanze catastali presso l'Ufficio del Territorio di Trieste.

Catasto dei Terreni - Comune Duino Aurisina – Comune Censuario Slivia - Foglio 3

- p.c.n.1115/1 – Pascoli – Classe 2 – Superficie 2.025 – Reddito Dominicale € 2,61 – Reddito Agrario € 0,84;

- p.c.n.1117/2 – Prati – Classe 5 – Superficie 2.226 – Reddito Dominicale € 3,45 – Reddito Agrario € 1,15

Il bene viene posto in vendita al prezzo di € 7.014,15 (euro settemilaquattordici / 15).

*** **

I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (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 10.10.2019 e integrazione del 19.11.2019 redatta dal perito edile Gianni Scozzai, a disposizione per consultazione presso lo studio del professionista delegato e a cui si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento.

Le pp.cc.n.n. 125/1, 125/2, 125/3, del C.C. di Duino (Lotto 2) ricadenti tutte in zona di P.R.G.C. E3, poste a Nord rispetto all'abitato di Duino sono tra loro divise dalla strada statale 14, dall'autostrada A4 e dalla linea ferroviaria.

La p.c.n. 125/1 è sottoposta a Legge già 1497/39 Vincolo Paesaggistico e Bellezze Naturali ZPS IT3341002 Aree carsiche della Venezia Giulia Rispetto cimiteriale:

la p.c.n. 125/2 è sottoposta a Legge già 1497/39 Vincolo Paesaggistico e Bellezze Naturali ZPS IT3341002 Aree carsiche della Venezia Giulia Parzialmente rispetto cimiteriale;

la 125/3 è sottoposta a Legge già 1497/39 Vincolo Paesaggistico e Bellezze Naturali ZPS IT3341002 Aree carsiche della Venezia Giulia.

Le particelle 137/1, 137/4, 137/5, 137/6, 137/7, 137/11, 137/12, 137/14 del C.C. di Duino (Lotto 3), sono poste a Nord dell'ultima zona edificata della frazione di Duino, tra la Strada Statale 14 e l'autostrada A4.

Tutti i lotti derivano dal frazionamento predisposto per la lottizzazione e l'edificazione, oggi non più realizzabile.

I fondi p.c.n. 137/4, 137/5 e 137/1 del C.C. di Duino costituivano la strada d'accesso, dalla via pubblica, ai singoli lotti. Parte della p.c.n. 137/5 e l'intera p.c.n. 137/4 ricadono in zona di P.R.G.C. Bb, le rimanenti particelle ricadono tutte in zona E3.

Le pp.cc.nn. 137/1, 137/11, 137/12, 137/14, 137/4, 137/5, 137/6, 137/7 sono sottoposte a Legge già 1497/39 Vincolo Paesaggistico e Bellezze Naturali.

La particella 160/11 del C.C. di Duino (Lotto 4), come la p.c.n. 125/2 di Duino (Lotto 2) è raggiungibile dalla Strada Statale 14 svoltando verso la stazione forestale, percorsi circa 80 metri, in corrispondenza dell'edificio civ. 78/q svoltando a sinistra parallelamente all'autostrada. Il lotto ha forma regolare, è privo di recinzioni ed allacciamenti. Sul lotto sono presenti pali di sostegno di linea elettrica aerea. L'immobile ricade in zona di P.R.G.C. A4/B.

La p.c.n. 160/8 del C.C. di Duino, (Lotto 4), risulta inutilizzata ed incolta; ricade in zona Bb di P.R.G.C.

La p.c.n. 160/2 del C.C. di Duino (Lotto 5), ha forma triangolare allungata incuneata tra la strada statale 14 e la strada che da quest'ultima conduce al centro abitato della frazione di Duino. Sulla particella risultano installati cartelli stradali, palo di illuminazione pubblica e insegna dell'“United World College”. Il fondo risulta curato e piantumato; ricade in zona di P.R.G.C. A5/A.

Le pp.cc.nn. 160/11, 160/8, 160/2 sono sottoposte a Legge già 1497/39 Vincolo Paesaggistico e Bellezze Naturali.

Le pp.cc.nn. 1115/1 e 1117/2 (Lotto 7), ricadono in zona di P.R.G.C. E3; e sono sottoposte a Legge già 1497/39 Vincolo Paesaggistico e Bellezze Naturali.

*** **

Le quote oggetto di vendita giudiziaria e la superficie dei terreni sono tali che una comoda divisione in natura dei beni pignorati non è plausibile. L'unico terreno che, per ampiezza (mq. 6.500), potrebbe permetterlo, è ubicato in una zona di PRGC che in prospettiva potrebbe risultare edificabile e sottrarvi la quota di posta in vendita significherebbe comprimere tale potenzialità. Il terreno si considera edificabile quando è previsto come tale dal Piano Regolatore Generale del Comune, anche se per ottenere la concessione edilizia è

necessario attendere un piano particolareggiato di attuazione (art. 36 II comma D.L. 223 del 4.7.2006 convertito in legge n. 248 dd. 4.8.2006). Quindi, a questi fini, si considerano edificabili i soli terreni ricadenti in zona Bb, A4/B e A5/A. Si tratta per la gran parte di terreni carsici inedificabili (zone di PRGC E3).

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 consulente tecnico perito edile Gianni Scozzai 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 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.

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 perito edile Gianni Scozzai, della sua integrazione 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, 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, purch  presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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'offerta di acquisto pu  essere presentata su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del professionista delegato entro le ore 12.00 del 12 gennaio 2026 o, in alternativa, con modalit  telematica entro le ore 12.00 del 12 gennaio 2026.

In base all'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione pu  sospendere, per una sola volta, il processo fino a 24 mesi con le modalit  e ricorrendo i requisiti di cui alla norma citata e dell'art. 161 *bis* disp.att. c.p.c.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalit  telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalit . 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 € 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 esecutiva o, in alternativa, contabile della disposizione di bonifico bancario sul conto corrente UniCredit s.p.a. intestato a "Divisione Imm.re R.G.3225/20 Trib.Trieste" e identificato dal seguente codice Iban IT 18 M 02008 02242 000107319797, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Nell'offerta l'offerente deve indicare le proprie generalit , allegando fotocopia del documento d'identit , 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   pervenuta la cauzione; nella ricorrenza dei presupposti di legge pu  indicare, nel caso in cui sia coniugato, se si trova in regime di separazione o comunione dei beni. Nel caso di offerente societ , 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 12 gennaio 2026.

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.3225/20 Trib.Trieste" e identificato dal seguente codice Iban IT 18 M 02008 02242 000107319797;
- 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 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 € 10.000,00 (euro diecimila / 00) per il Lotto 4 e non inferiori a € 2.000,00 (euro duemila / 00) per gli altri Lotti; 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, www.astegiudiziarie.it, www.idealista.it, www.casa.it, www.bakeca.it e 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, 11 novembre 2025

Il professionista delegato

avv. Giancarlo Augusto