

TRIBUNALE DI TRIESTE

ESECUZIONE IMMOBILIARE SUB R.E. 103/2024 (CUI E' RIUNITA LA PROCEDURA
SUB R.E. 100/2025)
AVVISO DI VENDITA

Professionista Delegato: **AVV. ASTRID VIDA**

Si rende noto che il giorno 24/07/2026 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, 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 dell'immobile pignorato di seguito descritto:

LOTTO UNICO costituito da:

fabbricato (una volta denominato Villa Diana) sviluppato su due livelli, svuotato e da ristrutturare, della superficie di mq 564, contornato da area piana, parzialmente asfaltata e parzialmente a verde, con accesso carraio dall'unica strada che scende a Sistiana Mare, altezza della chiesetta antica e della scalinata pedonale, ed un secondo cancello di accesso che apre su altra area oggetto della presente vendita; dall'area in cui è presente il fabbricato ex Villa Diana si accede ad altro piccolo edificio, ad un piano fuori terra ed un piano seminterrato, composto da due ripostigli; al piano seminterrato si accede solo dall'esterno dell'area ovvero dalla strada che scende verso Sistiana Mare. Nel lotto in vendita sono ricompresi due terreni costituiti da boscaglia non edificabili al cui interno si trovano 4 ruderi, costituiti da murature in pietra, in taluni casi solo porzioni di muratura con il tetto crollato. Vi è altro fabbricato anch'esso rudere, ma censito al catasto terreni, ed infine nel lotto è inclusa una strada parzialmente asfaltata, che collega il secondo accesso all'area in cui è situata l'ex Villa Diana alla viabilità principale, verso Sistiana mare. Gli immobili sono accessibili dal cancello su passo carraio, che affaccia sulla strada che scende a Sistiana Mare, all'altezza della chiesetta antica e della scalinata pedonale:

dati tavolari, Ufficio Tavolare di Trieste:

- a) Partita Tavolare 2236 del C. C. di Malchina c.t.1°**, pp.cc.nn. 2102/3 (urbana di mq 49), 2102/4 (urbana di mq 44), 2102/5 (urbana di mq 77), 2102/6 (urbana di mq 19), 2102/8 (vigneti);
b) Partita Tavolare 2237 del C. C. di Malchina c.t.1° p.c.n. 2079/1 strada di mq 2042;
c) Partita Tavolare 2238 del C. C. di Malchina c.t.1°, pp.cc.nn. 2074/2 (urbana di mq 47), 2085/1 (urbana di mq 2606), 2074/3 (boschi);
d) Partita Tavolare 2584 del C. C. di Malchina c.t.1° p.c.n. 2085/2 (urbana / 2238) oggetto dell'esecuzione immobiliare sub r.e. 100/2025 riunita alla esecuzione immobiliare sub r.e. 103/2024;
Dati catastali presso l'ufficio del Territorio di Trieste:

CATASTO SEZIONE FABBRICATI							
Sez. Urb.	Foglio	Particella	Categoria	Vani	Superficie m2	Rendita €	PT
C	7	2102/4	F/2				2236
C	7	2102/3	F/2				
C	7	2102/5	F/2				
C	7	2102/6	F/2				
C	7	2085/1	A/10	22	564	10.907,57 €	2238
C	7	2085/2	A/10	3,5	71	1.735,30 €	2584

CATASTO SEZIONE TERRENI							
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m2	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €	PT
11	2074/3	Boschi	4	3395	3,51	0,53	2238
11	2074/2	Area Fabbricato		47			
7	2102/8	Vigneti	3	25284	169,76	130,58	2236
11	2079/1	Strade		2042			2237

Il bene viene posto in vendita in lotto unico al prezzo base di euro 1.100.000,00 (già depurato del costo per le rettifiche catastali e per il rilascio dell'A.P.E.) e l'offerta minima valida ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è di euro 825.000,00, 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 Astelegale.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 OGGETTO DI VENDITA

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. 24/9/2025, redatta dall'ing. Deborah Ovadia, pubblicata assieme agli allegati sui siti www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, sul Newspaper Aste, su apposite pagine delle piattaforme social Facebook ed Instagram, 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, accessibile dal 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, mentre non vi è esatta corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato in natura limitatamente alle pp.cc.nn. 2085/1 e 2085/2; **2) SITUAZIONE URBANISTICA – CONDONO EDILIZIO – REGOLARITA' EDILIZIA:** gli edifici sub pp.cc.nn. 2085/1e 2085/2 non hanno alcuna pratica presso il Comune di Duino Aurisina e sono stati edificati ante 1967; dalla ricerca storica effettuata presso l'ufficio del castato fabbricati sono state rinvenute delle planimetrie storiche del 1940 dell'immobile sub p.c.n. 2085/1, identificate da scheda n. 10964391, in cui risultava ricompreso in categoria D2, oggi trattasi di categoria A/10, uso uffici; l'immobile sub p.c.n. 2085/2 è stato oggetto di una comunicazione per cambio uso senza opere, da residenziale a direzionale, Prot. 2011/30363 dd. 26/10/2011, e non risulta dotato di agibilità; in base al PRGC vigente del Comune di Duino Aurisina gli immobili rientrano nell'ambito della zona A8 – Baia di Sistitana, oggetto di variante urbanistica finalizzata a riqualificazioni turistiche e ambientali (per approfondimenti si rimanda alla perizia); non sono stati reperiti condoni o sanatorie per gli immobili oggetto di vendita; **3) ABUSI EDILIZI:** per quanto riguarda la p.c.n. 2085/1, non essendoci pratiche edilizie ma solo planimetrie catastali del 2005 e del 1940, l'immobile appare conforme dal punto di vista edilizio, e le modifiche interne rispetto alla planimetria del 1940 sembra possano esser state eseguite senza necessità di denuncia al Comune; per quanto riguarda l'immobile identificato dalla p.c.n. 2085/2, con le uniche planimetrie catastali reperite e in assenza di documentazione della costruzione ante 1967, sembra che non vi siano abusi, in quanto le opere di divisione interne sono state realizzate in regime di edilizia libera; 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/comunicazione del decreto di trasferimento 4) **VINCOLI:** l'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 D.lgs. 42/2004, con presenza documentata di beni e testimonianze storiche significative, quindi qualsiasi progetto nell'area deve esser sottoposto ad autorizzazioni specifiche, in particolare da parte

della Soprintendenza; 5) **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:** non presente e il costo per il rilascio è stato già detratto dal prezzo base di vendita; si specifica che i ruderi in categoria catastale F/2 non necessitano della certificazione; 6) **PROVVEDIMENTI SANZIONATORI:** non risultano provvedimenti sanzionatori del Comune di Duino Aurisina ai sensi della L. 28/2/1985 n. 47; 7) **DICHIARAZIONI RELATIVE AGLI IMPIANTI PRESENTI NELL'IMMOBILE:** gli impianti presenti sono vetusti e probabilmente non funzionanti e/o da revisionare, sono allo stato 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. Gli immobili verranno altresì venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, 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 20/07/2026 o, in alternativa, con modalità telematiche entro le ore 12:00 del giorno 20/07/2026.

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 comparando 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 **“Tribunale di Trieste-R.G.E.103/2024”** o in alternativa, ricevuta di bonifico bancario sul conto corrente intestato a **“Tribunale di Trieste-R.G.E.103/2024”** contraddistinto dalle seguenti coordinate IBAN **“IT79Y0863102200000001052772”** presso Banca 360 Credito Cooperativo FVG Soc. Coop., 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 20/07/2026.

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 **“Tribunale di Trieste-R.G.E.103/2024”** contraddistinto dalle seguenti coordinate IBAN **“IT79Y0863102200000001052772”** presso Banca 360 Credito Cooperativo FVG Soc. Coop., 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, www.astegiudiziarie.it, su Newspaper Aste, su apposite pagine delle piattaforme social Facebook ed Instagram, 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 dovrà esser presentata esclusivamente tramite portale delle vendite pubbliche a norma dell'art. 560 c.p.c..

Trieste, 9 maggio 2026.

Avv. Astrid Vida

Il Professionista Delegato