



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 105/2024

AVVISO DI VENDITA

Professionista Delegato e custode giudiziario: Dott.ssa Pamela Furlanetto, con studio in Trieste (TS), 34121, Via San Nicolò n. 10, tel. n. 040/6728511; e-mail pamela.furlanetto@finpronet.com.

Si rende noto che il giorno **16.02.2026 alle ore 16:00** 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 Astalegale.net Spa, sulla piattaforma di vendita telematica www.spazioaste.it, dell'immobile pignorato di seguito descritto:

Lotto unico

Trattasi di un terreno agricolo di 1.503 mq cat. di forma rettangolare allungata, pianeggiante, sito nelle vicinanze del borgo di Opicina (Trieste) a margine della via del Refosco SNC.

Il terreno è facilmente raggiungibile da una strada pubblica ed è prossimo ad un'area di parcheggio pubblico.

Il terreno non è edificabile, ma vi è realizzabile una piccola costruzione, come meglio indicato in perizia.

Sono presenti alcune alberature.

Risultanze tavolari presso l'Ufficio Tavolare di Trieste:

P.T. 2497 c.t.1° del C.C. di Opicina

Consistenza:

p.c.n. 3923/1

Risultanze catastali presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Trieste, Ufficio provinciale

Catasto Terreni – Comune di Trieste – Sezione Villa Opicina

Foglio 10, Particella 3923/1, qualità prati, Cl. 6, Sup. 1.503 mq, Redd. Dom. euro 1,55, Redd. Agr. euro 0,78

Il bene viene posto in vendita al prezzo di **euro 23.500,00.- (ventitremilacinquecento,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 17.625,00.- diciassettemilaseicentoventicinque,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..

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. 28.04.2025 redatta dal dott. ing. Roberto Marzi, 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.

In particolare si evidenzia che:

- sulla base del certificato di destinazione urbanistica dd. 18.11.2025, la p.c.n. 3923/1 del C.C. di Opicina ricade nella zona E4.1 – Agricole paesaggistiche del Carso;
- il terreno ricade solo in parte (all'estremità opposta all'ingresso) in zona soggetta al vincolo di cui all'art. 142 comma 1 lett. g) della L.42/2004 (Territori coperti da foreste e da boschi);
- il terreno ricade sotto vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/23 (Terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici);
- trattandosi di un lotto di 1.503 mq, è realizzabile una struttura posta ai bordi del lotto, nel rispetto dei seguenti indici: altezza massimo 2,20 m, superficie coperta massimo 15 mq, distanza dalla strada minimo 10,00 m.

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 e 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; 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 e che il Tribunale non ha conferito alcun mandato 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 o, in alternativa, con modalità telematica **entro le ore 12:00 del 10.02.2026**.

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 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 (R.G.E. N. 105/2024 IBAN: IT28K0862202200023000002120) per un importo pari 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 invece di offerta telematica essa deve essere presentata accedendo e registrandosi al portale del gestore delle vendite telematiche indicato nell'avviso di vendita (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 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 10.02.2026**.

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 - pari al 10% del prezzo offerto - mediante bonifico bancario sul c/c intestato a R.G.E. N. 105/2024 IBAN: IT28K0862202200023000002120;

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 1.000,00.-

Il prezzo di aggiudicazione, detratto l'acconto versato a titolo di cauzione, unitamente alle spese di vendita per oneri fiscali, 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 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.

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 presente avviso è inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet: <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 dovrà essere presentata al custode anche tramite portale delle vendite pubbliche.

Trieste, 05.12.2025

Il professionista delegato

(dott.ssa Pamela Furlanetto)

