

**ESECUZIONE IMOBILIARE R.E. 44/2013  
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**Professionista Delegato:** Luca Camerini dottore commercialista con studio in Trieste via Crispi 4, tel. 040/630232 fax 040-631090; mail: [studio@lucacamerini.it](mailto:studio@lucacamerini.it) PEC. [camerini@odcects.legalmail.it](mailto:camerini@odcects.legalmail.it).  
coadiutore di custodia Sig. Maurizio Bucci (Sig. Maurizio Bucci, con studio in Trieste, via Timeus n.7, tel. 040/370547)

Si rende noto che il giorno **mercoledì 23 luglio 2025 alle ore 16,00** avanti al professionista delegato dott. Luca Camerini, 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 S.p.A sulla piattaforma vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) degli immobili pignorati di seguito descritti:

**LOTTO UNICO**

- porzione di un fabbricato bifamiliare e terreno pertinenziale sito in località Dolina n. 17 – San Dorligo della Valle (TS);
- un terreno libero sito in località Prebenico - San Dorligo della Valle (TS).

**Al Tavolare di Trieste**

Partita Tavolare 1763 del C.C. di SAN DORLIGO Corpo Tavolare 1° p.c.n. .95/1 ente urbano  
p.c.n. .95/4 ente urbano.

PT Web 234 CC SAN DORLIGO DELLA VALLE CT 1 p.c. 2393/1 bosco p.c. .93/4 stalla e corte  
entrambe provenienti dalla Partita Tavolare 1764 del C.C. di SAN DORLIGO Corpo Tavolare 1°.

**Al Catasto:**

Edificio (Comune e Sezione di San Dorligo della Valle)

Foglio – Particella – Qualità - Superficie

3 .95/1 corte mq. 58

Foglio – Particella – Qualità - Superficie

3 .95/4 Ente Urbano mq. 129

Foglio – Particella – Qualità - Superficie

3 .93/4 Ente Urbano mq. 55

Bosco - al catasto

Foglio – Particella – Qualità - Superficie – Red. dom. – Red. agrario

4 2393/1 boschi mq. 2.205 Euro 2,85 0,46

**Descrizione dell'immobile**

FABBRICATO CON AREA ESTERNA PP.CC.ED 93/4, 95/4, 95/1

Trattasi di un edificio bifamiliare multipiano incompiuto sito in zona di centro storico nell'abitato della frazione di Dolina.

L'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato residenziale ancora in corso di costruzione anche se non risultano presenti aree di cantiere, materiali derivanti da attività di costruzione e demolizione. Il fabbricato confina a nord-est con la strada comunale, a sud e ad ovest con edifici in adiacenza, a sud-ovest con un cortile di pertinenza in terra battuta, privo cioè di alcuna pavimentazione a cui si accede dalla pubblica viabilità.

L'immobile prende accesso carraio e pedonale dalla via pubblica attraverso il fondo di proprietà di terzi p.c.ed 93/2, non gravato da servitù di passaggio a favore dell'immobile in oggetto. La superficie è di 144 mq circa.

La distribuzione interna prevede la suddivisione verticale del fabbricato su quattro livelli: piano terra, piano primo, secondo piano e piano soffitta non abitabile.

Si rileva un'altezza utile interna variabile tra m 2.30 e 2.50. Le pareti divisorie non risultano ultimate in alcuni locali e non sono state installate le porte interne. Pareti, soffitti e pavimenti risultano allo stato di grezzo. Attraverso il vano scala si accede al primo piano che risulta diviso in quattro stanze, due vani predisposti per le utenze di bagno-wc e un disimpegno. Anche questo livello di piano presenta finiture al grezzo. Per mezzo dello stesso vano scala, si accede al secondo piano, l'unico piano che risulta essere stato abitato dall'esecutato, che presenta un vano adibito a cucina, tre stanze di forma irregolare, un bagno ed una terrazza. Questo livello di piano, con altezza di 2.80 m, appare allo stato di finito. La terrazza coperta allo stato di grezzo, priva di pavimentazione. Il vano scale termina al piano sottotetto. Questo livello di piano presenta un solaio a doppia falda con un terrazzo a vasca priva di serramento. L'impianto idrico-sanitario risulta completo solamente al piano secondo e parzialmente predisposto al piano primo. L'impianto elettrico risulta completo, ancorché non conforme alla normativa, solamente al piano secondo, mentre negli altri livelli sono state solamente predisposte le vie di cavo con tubazioni corrugate all'interno dei solai e dei tramezzi. L'impianto di riscaldamento risulta solo parzialmente predisposto per quanto riguarda le tubazioni di distribuzione essendo assenti il generatore di calore e i corpi radianti. La struttura del fabbricato è costituita di murature in calcestruzzo per le parti in elevazione del pianoterra; murature di blocchi di cemento prefabbricato per il resto della scatola muraria dell'edificio.

#### TERRENO AGRICOLO P.C.N. 2393/1 (BOSCHI)

Trattasi di un terreno agricolo incolto con alberi e arbusti, in forte declivio, non recintato e di accesso solo pedonale non particolarmente agevole, posto al confine fra il comune censuario di San Dorligo della Valle e quello di Prebenico. Il terreno ha forma pseudotrapezoidale piuttosto allungata secondo l'asse nord-sud (con lato minore di circa 25 metri).

Gli immobili EDIFICIO e BOSCO vengono venduti in **LOTTO UNICO** nello stato di fatto e diritto in cui si trovano (così come risulta dalla perizia di stima redatta dal arch. Gianfranco Beltramini in data 03-11-2023 e alla quale si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento) anche con riferimento al DM 22-01-2008 n.37 e fermo il disposto dell'art. 2922 CC.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

##### FABBRICATO CON AREA ESTERNA PP.CC. ED 93/4, 95/1, 95/4

L'edificio ricade in area soggetta a P.R.P.C. Il piano dovrà comprendere l'intero ambito perimetrato. Per ciascun ambito sono indicate le regole per la redazione del P.R.P.C., i presupposti e gli obiettivi di valorizzazione ambientale ed architettonica, nonché gli eventuali servizi di pubblico interesse da reperire e realizzare. Nel caso in cui il P.R.P.C. sia di iniziativa privata e preveda il reperimento e la cessione di aree da destinare a servizi di pubblico interesse e la realizzazione di opere di pubblica utilità, a cura e spese del richiedente, esso sarà accompagnato da una convenzione che regolerà i rapporti tra il richiedente stesso e l'Amministrazione comunale. Le opere di pubblica utilità e le aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione indicate per ogni ambito a carico del richiedente, non saranno conteggiate in detrazione degli oneri di urbanizzazione, ameno che la detrazione non sia indicata esplicitamente per singole cessioni o opere. In assenza di P.R.P.C., quando non diversamente specificato per ciascun ambito, per gli edifici esistenti all'adozione della presente variante, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di conservazione tipologica, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, fatta eccezione per gli ambiti n. 1, n. 2 e n. 3, gli interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 6.9.

L'edificio è ricompreso nell'ambito n.2 corrispondente al nucleo antico di Dolina (all. i tav. 11b), già perimetrato in zona omogenea B.A. In assenza del P.R.P.C. valgono le norme della zona B.A. Ogni intervento all'interno dell'ambito è sottoposto al P.R.P.C. di iniziativa pubblica denominato "P.R.P.C. dell'abitato di Dolina", approvato dall'Amministrazione comunale, con deliberazione consiliare n. 49 del 19.12.2001, ravvisata legittima dal Comitato regionale di controllo e pubblicato sul B.U.R. n. 3893 del 27.03.2002. Valgono le prescrizioni in esso contenute. L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 139 Dlgs 490/99 – ex L.1497/39 abrogato con Dlgs. n. 42 del 22

gennaio 2004. Con l'accesso di data 20/06/2023 presso l'Ufficio Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di San Dorligo della Valle lo scrivente esaminava gli atti d'archivio contenuti nel fascicolo inerente l'immobile de quo:

Licenza di costruzione

Si elencano di seguito gli atti abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di San Dorligo della Valle:

- CONCESSIONE A RICOSTRUIRE L'EDIFICIO DEMOLITO prot. 4867/78 R.C. n.161/78;
- CONCESSIONE AD ESEGUIRE LAVORI DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA prot. 6026/81 - R.C. n.228/81;
- AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA E DI COMPLETAMENTO prot. 5456/93 - R.Gen. 113/93/Aut.(solo per la parte in proprietà del sig. Pecenik Miran);
- RICHIESTA DI CONDONO n. 193/1995 – prot. 4964/1995: richiesta respinta.

Il progetto risulta decaduto per scadenza dei termini e, poiché è stata respinta la richiesta di condono, in parziale difformità rispetto le indicazioni di piano e le norme paesaggistiche. Inoltre, nel fascicolo esaminato non è stata reperita alcuna documentazione relativa agli impianti idro-termo sanitari, elettrico e fognario.

Trattandosi di un fabbricato incompiuto, il bene risulta evidentemente privo di, certificato di agibilità. TERRENO AGRICOLO P.C.N. 2393/1

Il terreno è ricompreso nella zona omogenea “E2 – Agricole e forestali ricadenti negli ambiti boschivi”; La zona è inedificabile. Sono ammessi interventi di trasformazione per la salvaguardia idrogeologica e per il riequilibrio forestale. E'consentito il ripristino e il consolidamento dei sentieri e delle piazzole.

L'area NON è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39. Nelle zone sopra menzionate si applicano i vincoli e le prescrizioni di cui all'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRGC.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione alla normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art 40 della L. 28/02/1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06-06-2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 06-06-2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'immobile viene venduto privo di iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Trattandosi di immobile incompiuto, l'attestazione di prestazione energetica (APE) risulta inesistente. L'immobile allo stato risulta libero e quindi non è occupato dal debitore o da terzi. Il bene viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (così come risulta dalle perizie di stima redatte dal CT arch. Beltramini di data 03-11-2023 e alle quali si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento) anche con riferimento al DM 22-01-2008 n.37 e fermo il disposto dell'art. 2922 CC **al prezzo base di Euro 76.000,00 (settantaseimila/00)**. Il valore tiene già conto dei costi che bisognerà sostenere per le opportune regolarizzazioni. In caso di più offerte si procederà seduta stante alla gara tra gli offerenti partendo dall'offerta più alta, con rilanci non inferiori ad **Euro 3.000,00 (tremila/00)**. Si precisa inoltre che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. Ai sensi dell'art 571 c.p.c saranno ritenute valide offerte anche inferiori, purché



ASTE GIUDIZIARIE

pari ad almeno il 75% del prezzo base e quindi (arrotondati) **Euro 57.000,00 (cinquantasettemila/00)**, salvo in quest'ultimo caso la facoltà di non dare corso alla vendita in presenza di domande di assegnazione (art 572 c.p.c). Il termine per il versamento del saldo prezzo è di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione. 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, 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 cancellati a cura e spese della procedura. Si rammenta che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 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. L'eventuale liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario. L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del professionista delegato **entro le ore 12.00 del giorno giovedì 17 luglio 2025 o, in alternativa, con modalità telematica, sempre entro le ore 12.00 del giorno giovedì 17 luglio 2025**. 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 € 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 sul conto corrente intestato alla procedura (**IBAN: IT 92 W030 6902 2331 0000 0590 079** banca Intesa San Paolo Trieste Piazza della Repubblica) 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 recente 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 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, 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 giovedì 17 luglio 2025. 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;

ASTE GIUDIZIARIE

- 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 sulle seguenti coordinate bancarie:  
Beneficiario: Tribunale Civile di Trieste – RGE 44/2013  
Banca: Intesa San Paolo Trieste Piazza della Repubblica  
IBAN: **IT 92 W030 6902 2331 0000 0590 079**  
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.

Essa deve, infine, essere inviata unitamente ai documenti 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 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 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. 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 3.000,00. (tremila/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. 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. Il presente avviso è inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet: <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/> nonché pubblicato sul sito **www.astalegale.net**, **www.astegiudiziarie.it** e **Newspaper Aste** e un suo estratto sul quotidiano "Il Piccolo".

Trieste, 18-05-2025

Il professionista delegato  
(dott. Luca Camerini)

