



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

DISCIPLINARE D'ASTA

ASTA PUBBLICA, AI SENSI DELL'ART. 73 LETT. C) DEL R.D. 827/1924 E S.M.I. PER LA VENDITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DALL'EDIFICIO RESIDENZIALE DI VIA DEI PORTA N. 70 IN TRIESTE, CATASTALMENTE IDENTIFICATO ALLA SEZIONE URBANE D (CHIADINO), FOGLIO 4, PARTICELLA 708 SUBALTERNI 1, 3 E 4 E DAI TERRENI PERTINENZIALI IDENTIFICATI ALLA SEZIONE TERRENI E (CHIADINO), FOGLIO 4, PARTICELLE 707, 709/8, 693/1, 693/2 E 695/1.

Nell'ambito del lavoro di sensibilizzazione preordinato a contrastare gli stereotipi di genere avviato dall'Università, il presente Disciplinare utilizza nei limiti del possibile una terminologia neutra. Quando per esigenze di sintesi è usata la sola forma maschile, questa è da intendersi riferita in maniera inclusiva a tutte le persone interessate.

OGGETTO DELL'ASTA: vendita del compendio immobiliare sito in Comune di Trieste, costituito dall'edificio residenziale di via dei Porta n. 70, catastalmente identificato alla Sezione urbana D (Chiadino), foglio 4, particella 708 subalterni 1, 3 e 4 e dai terreni pertinenziali identificati alla Sezione terreni E (Chiadino), foglio 4, particelle 707,709/8, 693/1,693/2 e 695/1.

PREZZO A BASE D'ASTA: 534.600,00 € (cinquecentotrentaquattromilaseicento/00).

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE: migliore offerente ai sensi dell'art. 73 lett. c) del R.D.827/1924 e s.m.i.

Con delibera del Consiglio di Amministrazione nr. 188/2025 assunta in data 30 aprile 2025 (prot. n. 70219/2025) e pubblicazione mediante estratto di avviso d'asta sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, è stata indetta l'asta pubblica per la vendita del compendio immobiliare sito in Comune di Trieste, costituito dall'edificio residenziale di via dei Porta n. 70, catastalmente identificato alla Sezione urbana D (Chiadino), foglio 4, particella 708 subalterni 1, 3 e 4 e dai terreni pertinenziali identificati alla Sezione terreni E (Chiadino), foglio 4, particelle 707,709/8, 693/1,693/2 e 695/1.

È stata inoltre data idonea pubblicità alla procedura mediante pubblicazione dell'avviso d'asta all'Albo, sul profilo committente dell'Ateneo al seguente link <https://portale.units.it/aste-immobiliari>, all'Albo Pretorio del Comune di Trieste, sui siti web "Subito.it", "Immobiliare.it", e anche sui quotidiani "Messaggero Veneto", "Ilpiccolo.glocal.it/trieste/gorizia".

L'Offerente dovrà far pervenire la propria offerta, redatta in lingua italiana, entro il termine perentorio **delle ore 12:00, ora italiana, del giorno 08/05/2026**, a mezzo raccomandata postale A.R., o posta celere, o mediante Corrieri privati o Agenzie di recapito debitamente autorizzati, esclusivamente al seguente indirizzo:

**Università degli Studi di Trieste
Ufficio Gestione sistema documentale (protocollo)
Piazzale Europa n.1 – (Edificio Centrale "A" – lato DX – 1° piano) – 34127**



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

Trieste

La consegna potrà essere effettuata anche a mano al medesimo Ufficio Gestione sistema documentale (protocollo) nei seguenti orari di apertura:

- dal lunedì al venerdì: dalle ore 10:00 alle ore 13:00;
- inoltre, il lunedì e il giovedì: dalle ore 14:30 alle ore 15:30.

Il personale addetto rilascerà ricevuta nella quale saranno indicate data ed ora di ricezione del plico.

Eventuali modifiche degli orari indicati verranno comunicati sulla pagina web di Ateneo: <https://portale.units.it/it/aste-immobiliari>

L'apertura dei plachi contenenti le offerte avverrà in seduta pubblica. Data e luogo saranno comunicati dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte medesime tramite l'indirizzo internet: <https://portale.units.it/it/aste-immobiliari>

L'invio dell'offerta ricade nell'esclusiva responsabilità dell'Offerente. Verrà infatti considerato inaccettabile qualsiasi reclamo per mancato o ritardato arrivo della stessa. Saranno prese in considerazione solo le offerte pervenute all'Ufficio Gestione sistema documentale (protocollo) entro il termine stabilito. In caso di invio tramite operatori postali o simili, farà fede l'effettiva consegna nel termine perentorio indicato, non la data di spedizione.

Oltre il termine perentorio di cui sopra, l'offerta presentata non potrà essere sostituita o modificata.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno essere formulate come di seguito indicato.

L'offerta dovrà essere contenuta in un **plico principale, sigillato con nastro adesivo in modo da garantirne l'integrità e controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente**.

La sigillatura attesta l'autenticità della chiusura originaria, garantisce l'integrità, la segretezza, la non manomissione del plico e delle buste, nonché la provenienza del plico stesso.

Sul plico principale dovranno essere indicati:

- la dicitura "Offerta per l'asta pubblica di vendita compendio immobiliare sito in Comune di Trieste via dei Porta 70 e costituito da fabbricato e terreni";
- nominativo o ragione sociale dell'offerente;

Università degli Studi di Trieste
Piazzale Europa, 1
I - 34127 Trieste
www.units.it – ateneo@pec.units.it

Responsabile del procedimento: Luisa Perich
Tel. +39 040 558 7936
patrimonio.immobiliare@amm.units.it



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

c) il seguente indirizzo di destinazione:

**Università degli Studi di Trieste
Ufficio Gestione sistema documentale (protocollo)
Piazzale Europa n.1 – (Edificio Centrale “A” – lato DX – I° piano) – 34127 Trieste**

Il suddetto plico principale dovrà contenere due buste:

- 1) **Busta n. 1, recante la denominazione “Documentazione”:** contiene documenti, certificazioni e dichiarazioni come di seguito specificati.
- 2) **Busta n. 2, recante la denominazione “Offerta Economica”, [Modello allegato A) o A) Bis]:** contiene l’offerta.

Ognuna delle predette **buste, chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura dall’offerente**, dovrà altresì recare le diciture di cui ai punti **a) e b)** precedenti.

BUSTA N. 1 “DOCUMENTAZIONE”

Nella busta n. 1 dovranno essere inseriti i seguenti documenti:

1. il presente disciplinare sottoscritto in calce con firma olografa leggibile e per esteso unitamente alla fotocopia del documento di riconoscimento valido;

2. assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione, pari ad € 26.730,00 (ventiseimilasettecentotrenta/00) intestato a: *Università degli Studi di Trieste*; non sono ammesse altre forme di cauzione. L’importo della cauzione è pari al 5% dell’importo posto a base d’asta.

Si precisa che i depositi cauzionali verranno restituiti, senza corresponsione di interessi, a semplice richiesta scritta degli interessati. L’amministrazione provvederà a rilasciare l’opportuna modulistica a mano in sede di seduta pubblica o a mezzo mail.

3. verbale di sopralluogo sottoscritto dall’offerente e consegnato in sede di sopralluogo. Nell’ipotesi in cui il sopralluogo venga effettuato da soggetto diverso dall’offerente, purché munito di apposita delega, il verbale sarà sottoscritto dal soggetto presente al sopralluogo, ma l’offerente dovrà accettarne gli effetti, sottoscrivendolo successivamente.

4. allegato B) se l’offerente è persona fisica,
e/o

Università degli Studi di Trieste
Piazzale Europa, 1
I - 34127 Trieste
www.units.it – ateneo@pec.units.it

*Responsabile del procedimento: Luisa Perich
Tel. +39 040 558 7936
patrimonio.immobiliare@amm.units.it*



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

allegato C) se l'offerente è una ditta individuale o società commerciale,

e/o

allegato D) se l'offerente è una società semplice non iscritta al Registro delle imprese oppure un'associazione o ente privo di personalità giuridica.

Si indicano di seguito alcune precisazioni relative ai suddetti allegati B), C) e D):

Allegato B):

- qualora l'Offerente sia una persona fisica dovrà essere inserito il modello allegato al presente disciplinare sub lettera B) compilato in ogni sua parte e sottoscritto in calce con firma olografa leggibile e per esteso, oltre alla relativa fotocopia di un documento di riconoscimento valido;

- qualora l'Offerente sia una persona fisica ma agisca in nome e per conto di altre persone fisiche, dovrà essere allegata anche apposita procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nell'interesse del quale è presentata l'offerta;

Allegato C):

- qualora l'Offerente sia una ditta individuale o società commerciale dovrà essere inserito il modello allegato al presente disciplinare sub lettera C), compilato in ogni sua parte e sottoscritto in calce dal rappresentante legale con firma olografa leggibile e per esteso, oltre alla fotocopia di un documento di riconoscimento valido del sottoscrittore dell'offerta e la visura camerale in corso di validità;

Allegato D):

- qualora l'Offerente sia una società semplice non iscritta al Registro delle imprese oppure un'associazione o ente privo di personalità giuridica, dovrà essere inserito il modello allegato al presente disciplinare sub lettera D), compilato in ogni sua parte e sottoscritto in calce dal rappresentante legale con firma olografa leggibile e per esteso, unitamente alla fotocopia di un documento di riconoscimento valido del sottoscrittore dell'offerta, nonché la copia autentica dell'atto costitutivo o dei patti associativi.

Nel caso di presentazione di offerta economica congiunta da parte di persone fisiche, nella busta n. 1 "Documentazione" dovranno essere inseriti distinti modelli sub B) "Modello autocertificazione per persona fisica", ognuno dei quali compilato in ogni parte e sottoscritto in calce da ciascun sottoscrittore dell'offerta economica, oltre alla relativa fotocopia di ciascun documento di riconoscimento valido. Dovrà essere inserito un unico assegno circolare non trasferibile a titolo

Università degli Studi di Trieste
Piazzale Europa, 1
I - 34127 Trieste
www.units.it – ateneo@pec.units.it

Responsabile del procedimento: Luisa Perich
Tel. +39 040 558 7936
patrimonio.immobiliare@amm.units.it



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

di cauzione, pari ad € 26.730,00 (ventiseimilasettecentotrenta/00) essendo l'offerta unica, anche se presentata da più offerenti.

Si raccomanda di inserire, ove richiesta, la fotocopia del documento di riconoscimento valido nelle modalità sopra descritte.

Fatto salvo quanto previsto dal codice civile sul tema, si precisa quanto segue nel caso in cui l'offerente sia una persona fisica in regime di comunione legale dei beni:

- il coniuge in regime di comunione legale dei beni può partecipare singolarmente all'asta, in tal caso, dovrà sottoscrivere il modello "offerta economica" (allegato A) e la "dichiarazione persona fisica" (allegato B), specificando, al punto 1) di essere coniugato in regime di comunione dei beni;
- anche il sopralluogo potrà essere effettuato da uno solo dei due coniugi.

BUSTA N. 2 "OFFERTA ECONOMICA"

Nella busta n. 2, recante all'esterno la dicitura "Offerta Economica", dovrà essere inserita, **a pena d'esclusione**, l'offerta economica, redatta in lingua italiana, come da modello allegato al presente disciplinare sub lettera A), ("Modello unico soggetto offerente"), che dovrà contenere:

- l'indicazione in lettere e in cifre del **prezzo a corpo** offerto; in caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre prevale l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione, ex art. 72, comma 2, del R.D. 827/24 e s.m. i. e il prezzo offerto deve essere maggiore o uguale a quello posto a base d'asta;
- la dichiarazione di conoscere e accettare lo stato dell'immobile oggetto dell'offerta per avere effettuato il sopralluogo, da intendersi di carattere obbligatorio, e di giudicare quindi congruo il prezzo fissato a base d'asta;
- la dichiarazione di aver preso visione e di accettare integralmente le condizioni riportate nel presente disciplinare d'asta.

L'offerta economica dovrà essere datata e sottoscritta per esteso dall'offerente con firma olografica leggibile, se trattasi di persona fisica, o dal legale rappresentante

Qualora l'offerta economica sia presentata da più offerenti, dovranno essere osservate le seguenti modalità procedurali:

Università degli Studi di Trieste
Piazzale Europa, 1
I - 34127 Trieste
www.units.it – ateneo@pec.units.it

Responsabile del procedimento: Luisa Perich
Tel. +39 040 558 7936
patrimonio.immobiliare@amm.units.it



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

- nella busta n. 2 “Offerta Economica” dovrà essere inserita, a pena d’esclusione, l’offerta economica unitaria utilizzando il modello allegato al presente disciplinare sub lettera A) Bis “Modello offerta economica congiunta” (il modello è riferito, a titolo esemplificativo, all’ipotesi di sottoscrizione dell’offerta da parte di due soggetti).

L’offerta dovrà contenere, a pena di nullità, l’indicazione dell’intero ammontare offerto congiuntamente e i dati relativi a ciascuno dei sottoscrittori dell’offerta.

Si precisa che, in caso di aggiudicazione, gli offerenti congiunti saranno vincolati e obbligati in solido al pagamento del corrispettivo d’acquisto che sarà pari all’intero ammontare offerto congiuntamente.

Sul modello dell’offerta economica allegato al presente disciplinare sublettera A), ovvero A) Bis in caso di offerta congiunta, dovrà essere apposta una marcada bollo da € 16,00.

PRESCRIZIONI E PRECISAZIONI

Oltre a quanto sopra esposto si precisa quanto segue:

- a)** le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di rappresentante munito di procura speciale; in caso di offerta per procura dovrà essere allegata la procura notarile speciale in originale o copia autentica. Non verranno ammessi mandati di procura generale (art. 81 del R.D. 23/5/1924, n. 827 e s.m.i.);
- b)** non sono ammesse offerte per persona da nominare;
- c)** non è consentita, direttamente e/o indirettamente, la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto;
- d)** non saranno ammesse offerte al ribasso sul prezzo a base d’asta;
- e)** per quanto non previsto nel presente disciplinare d’asta, varranno le disposizioni normative sull’Amministrazione del Patrimonio e sulla Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. 23/5/1924, n. 827 e s.m.i.;
- f)** il notaio rogante è scelto dall’acquirente;
- g)** l’offerta formulata è considerata proposta irrevocabile d’acquisto per la durata di 180 giorni dalla data di apertura delle offerte economiche;
- h)** è fatto assoluto divieto all’Offerente di modificare gli allegati al presente disciplinare;
- i)** non è ammessa alcuna forma di intermediazione;

Università degli Studi di Trieste
Piazzale Europa, 1
I - 34127 Trieste
www.units.it – ateneo@pec.units.it

Responsabile del procedimento: Luisa Perich
Tel. +39 040 558 7936
patrimonio.immobiliare@amm.units.it



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

- j) gli immobili vengono venduti liberi da persone;
- k) non sono ammesse variazioni alle prescrizioni degli atti di gara;
- l) gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui sono proposti in vendita, a corpo e non a misura, con tutti i diritti, pertinenze, usi, servitù attive e passive apparenti e non apparenti che abbiano ragione di esistere, azioni ed obblighi spettanti all'Amministrazione; non vi sarà luogo ad azione per lesione, né a richieste di riduzione del prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita o nella determinazione del prezzo di gara, nell'indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e delle coerenze, dovendo intendersi, come dovrà espressamente dichiarare l'offerente, ben conosciuti gli immobili oggetto dell'offerta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. L'immobile viene venduto comprensivo di arredamento e suppellettili.

DESCRIZIONE, LOCALIZZAZIONE, RIFERIMENTI TAVOLARI, CATASTALI E DATI

Descrizione e localizzazione

L'edificio, oggetto della presente asta e la cui epoca di costruzione risale agli inizi del 1900, è stato in passato destinato a residenza di tipo padronale. Esso si trova all'interno di un ampio giardino, arretrato dalla pubblica strada dal giardino sul quale si trova l'unico accesso pedonale. L'edificio residenziale è circondato, oltre che dal terreno residuale della particella 708 (pari a mq 218), da un'ampia area scoperta formata da cinque particelle adiacenti tra loro.

Il fabbricato è identificato dalla particella catastale 708 (ente urbano di 430 mq di cui 212 mq occupati dall'edificio): confina ad est con altri lotti edificati di proprietà di terzi, a nord con la particella 709/8 che costituisce parte del giardino pertinenziale, ad ovest con la particella 693/1 sempre costituente parte del giardino pertinenziale, infine, il lato rivolto a sud confina con la particella 707 che è delimitata dal muro di recinzione lungo la strada pubblica (via dei Porta).

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra e un piano sottostarada; al suo interno si trovano due abitazioni, al piano terra (subalterno 1) e al primo piano (subalterno 3) da cui si accede, attraverso una scala interna, al piano soffitta. Al piano seminterrato, con accesso dal giardino indipendente dalle abitazioni, si trova un vano destinato a cantina (subalterno 4). Le abitazioni si affacciano sull'ampio giardino, costituito dalla superficie scoperta della particella 708 e dalle altre particelle, oggetto del compendio. L'edificio si trova all'interno di un contesto tranquillo.

La struttura portante dell'edificio è mista con elementi verticali in pietra, solai in legno e tamponamenti in muratura; la copertura è a falde, realizzata con una struttura in legno visibile dall'esterno e rivestimento in coppi.

L'edificio non è dotato di impianto ascensore.

Università degli Studi di Trieste
Piazzale Europa, 1
I - 34127 Trieste
www.units.it – ateneo@pec.units.it

Responsabile del procedimento: Luisa Perich
Tel. +39 040 558 7936
patrimonio.immobiliare@amm.units.it



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

Le facciate sono tinteggiate, i serramenti delle finestre sono a doppio infisso e realizzati in legno di colore bianco, dotati di persiane oscuranti di colore verde del medesimo materiale. Le condizioni generali di manutenzione sono normali non essendoci evidenze di degrado, di lesioni o fessurazioni nelle facciate.

Il compendio immobiliare oggetto dell'asta si costituisce dal fabbricato e da terreni.

In dettaglio il fabbricato

L'accesso alle unità immobiliari residenziali risulta essere comune ed avviene dalla bussola realizzata con una struttura in legno. Nell'atrio si trova l'accesso all'unità immobiliare sita al piano terra ed il vano scala di due rampe che conduce all'ingresso dall'abitazione al primo piano.

a) Unità immobiliare identificata alla Sezione urbana D, foglio 5, particella 708, subalterno 1, mq catastali 189, destinazione d'uso residenziale, pianoterra

La distribuzione degli spazi interna risulta essere normale con affaccio sul giardino circostante. Internamente gli ambienti sono così articolati: corridoio d'ingresso, cucina, cinque stanze, soggiorno, bagno con wc separato. L'altezza interna è di 3 metri. Le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite con carta murale da parati, i pavimenti delle stanze e del corridoio sono in legno, i bagni e cucina hanno il pavimento e le pareti rivestite da piastrelle.

b) Unità immobiliare identificata alla Sezione urbana D, foglio 5, particella 708, subalterno 3, mq catastali 213, destinazione d'uso residenziale, primo piano e sottotetto

La distribuzione degli spazi interna risulta essere normale con affaccio sul giardino circostante. Internamente gli ambienti sono così articolati: corridoio d'ingresso, cucina, cinque stanze, soggiorno, bagno con wc separato. L'altezza interna è di 3 metri.

Nella stanza vicina alla cucina si trova una scala in legno che consente l'accesso al piano sottotetto: si tratta di un vano unico, con altezze interne variabili da 2,07 m a 1,50 m nella zona centrale, che degrada fino all'altezza di 0,50 m in prossimità della muratura perimetrale. Sono presenti alcuni lucernai. Rispetto alla superficie complessiva del piano, la parte effettivamente utilizzabile risulta di modesta entità.

Le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite con carta murale da parati, i pavimenti delle stanze e del corridoio sono in legno, i bagni e cucina hanno il pavimento e le pareti rivestite da piastrelle. L'ambiente del piano sottotetto è al grezzo senza finiture o tinteggiature.

c) Unità immobiliare identificata alla Sezione urbana D, foglio 5, particella 708, subalterno 4, mq catastali 118, destinazione d'uso residenziale, cantina al piano seminterrato

L'unità immobiliare si trova al piano seminterrato dell'edificio residenziale ed è destinata a cantina con accesso dall'esterno posizionato sul lato nord dell'edificio: internamente è presente un unico vano, in pianta di forma a "elle", con superficie inferiore rispetto ai piani superiori fuori terra.



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

La cantina è dotata di piccole finestre. L'altezza interna è variabile da un massimo di 2,05 m, in prossimità dell'ingresso, ad un minimo di 1,68 m che limita l'utilizzo dell'intera superficie. Non sono presenti particolari elementi di finitura: le pareti si presentano intonacate e il pavimento è caratterizzato da listoni di legno.

In dettaglio i terreni

Il Compendio di via dei Porta n. 70 si compone di cinque terreni come meglio descritti di seguito.

a) Terreno identificato alla Sezione terreni E, foglio 5, particella 707, mq 490, cortile

La particella 707, con superficie di 490 mq, è prospiciente al lato sud dell'edificio sulla particella 708 e costituisce il percorso pedonale dalla strada pubblica: è pianeggiante ed è parzialmente pavimentata (per la larghezza di circa un metro), ma gran parte della sua superficie è sistemata a giardino con la presenza anche di diversi alberi ad alto fusto. Confina a est con i lotti edificati identificati dalle particelle 720/2 e 719 di proprietà di terzi, a nord con la particella 708 su cui insiste il fabbricato prima descritto, a ovest con la particella 693/1 di proprietà e con il lotto edificato di proprietà di terzi identificato dalla particella 694, a sud con la sede stradale di via dei Porta.

b) Terreno identificato alla Sezione terreni E, foglio 5, particella 709/8, mq 300, seminativi

La particella 709/8, sistemata a giardino, confina a est con la particella 708 e con il lotto edificato della particella 715/1 di proprietà di terzi, a nord e a ovest con i lotti edificati, rispettivamente, delle particelle 709/15 e 709/9 di proprietà di terzi, a sud con la particella 693/1 e 708 entrambe di proprietà.

c) Terreni identificati alla Sezione terreni E, foglio 5, particelle 693/1 (mq 300) e 693/2 (mq 30), entrambi seminativi

La particella 693/1, sistemata a giardino, confina a est con le particelle 707 e 708, a nord con la particella 709/8, a sud con la particella 695/1, tutte di proprietà, mentre a ovest confina con il lotto edificato di proprietà di terzi identificato dalla particella 691/2.

La particella 693/2 è quasi interamente inglobata nella pcn 693/1; solo ad ovest confina con la pcn 695/1 entrambe di proprietà, mentre a sud confina con il lotto edificato della particella 694 di proprietà di terzi. Tale particella costituiva un precedente accesso al pozzo rimasto attualmente interamente inglobato nelle pertinenze dell'immobile ma la proprietà è attuale ancora frazionata e la quota di proprietà è di 1/6.

d) Terreno identificato alla Sezione terreni E, foglio 5, particella 695/1, mq 85, seminativi

La particella 695/1, come le altre sistemata a giardino, confina a est con la particella 693/2, a nord con la particella 693/1 entrambe di proprietà, a ovest con il lotto edificato della particella 691/2

Università degli Studi di Trieste
Piazzale Europa, 1
I - 34127 Trieste
www.units.it – ateneo@pec.units.it

Responsabile del procedimento: Luisa Perich
Tel. +39 040 558 7936
patrimonio.immobiliare@amm.units.it



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

di proprietà di terzi, a sud con il lotto libero della particella 695/2 e il lotto edificato della particella 694, entrambe di proprietà di terzi.

Le particelle 709/8, 695/1, 693/2 e 693/1 sono raggiungibili attraverso la particella 707, e sono posizionate ad una quota inferiore rispetto alle particelle 707 e 708. Sono attraversate da un camminamento a gradoni che corre, approssimativamente, lungo il confine tra le particelle 695/1 e 693/1. Tutte sono ricoperte da fitta vegetazione spontanea e da alcuni alberi. Nel loro insieme costituiscono un lotto unico.

Le particelle in elenco possiedono una capacità edificatoria; formano un lotto di complessivi 865 mq risultanti dalla somma delle superfici:

- particella 693/1, 450 mq;
- particella 693/2, 30 mq;
- particella 695/1, 85 mq;
- particella 709/8, 300 mq.

Riferimenti tavolari, catastali e dati urbanistici

Dalla consultazione della documentazione disponibile presso l'Ufficio Tavolare di Trieste, Servizio Fondiario e Usi Civici, a seguito della redazione del piano tavolare e catastale di corrispondenza, di cui al GN 11269/2023, si riporta esclusivamente quanto rilevato per i beni in questione omettendo quanto riferito all'adiacente particella 718 fabbricato non oggetto di questa specifica trattazione.

Proprietà intestata con G.N. 10427/2018 a nome:

Università degli Studi di Trieste con sede a Trieste (TS) - C.F. 80013890324

Partita Tavolare 56 c.t. 1° di Chiadino – Quota 1/1

I catastali tavolari 158 di tq. 360,49, 158 di tq. 1,97, 159 di tq. 25,26, 157 di tq. 83,41 e 159 di tq. 118,72 corrispondono alle particelle 707 cortile, 708 fabbricato e corte, 695/1 seminativo, 709/8 seminativo e 693/1 seminativo.

Partita Tavolare 57 c.t. 1° di Chiadino - Quota 5/30

Il catastale tavolare 159 di tq. 35,97 corrisponde alla particella 693/2 passaggio e pozzo parificato seminativo.

Aggravi: dalla consultazione telematica delle Partite Tavolari non sono stati rilevati aggravi

I cespiti sono censiti nella Banca Dati catastale dell'Ufficio Provinciale-Territorio della Direzione Provinciale di Trieste come di seguito riportato:

CATASTO TERRENI

Università degli Studi di Trieste
Piazzale Europa, 1
I - 34127 Trieste
www.units.it – ateneo@pec.units.it

Responsabile del procedimento: Luisa Perich
Tel. +39 040 558 7936
patrimonio.immobiliare@amm.units.it



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

Comune	Sezione	Foglio	particella	Destinazione	Classe	Superficie m ²	Reddito Euro	
							Dom.	Agr.
Trieste	E (Chiadino)	5	708	Ente urbano	-	430	0,00	0,00
			707	Cortile	-	490	0,00	0,00
			709/8	Seminativi	3	300	1,70	0,85
			693/1	Seminativi	4	450	1,86	0,93
			693/2	Seminativi	4	30	0,12	0,06
			695/1	Seminativi	4	85	0,35	0,18

I beni risultano intestati a: Università degli Studi di Trieste (C.F. 80013890324), con sede in Trieste.

CATASTO FABBRICATI							
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie D.P.R. 138/98 m ²	Rendita Euro
D	5	708	1	A/7 classe 3	8 vani	189,00	1.590,69
Via dei Porta n. 70, piano T							
D	5	708	3	A/7 classe 3	8,5 vani	213,00	1.690,11
Via dei Porta n. 70, piano 1-2							
D	5	708	4	C/2 classe 5	-	118,00	243,61
Via dei Porta n. 70, piano S1							

Le unità immobiliari sono intestate al nome di: Università degli Studi di Trieste (C.F. 80013890324), con sede in Trieste, proprietaria per l'intero.

È stata acquisita (prot. n. 34950/2024) la dichiarazione, rilasciata da professionista iscritto al Collegio dei geometri di Trieste, di agibilità dell'edificio a seguito di variazioni catastali eseguite nel 2023 e di presentazione della SCIA in sanatoria per opere in difformità al progetto di costruzione cod. istanza 19142/2023 in data 07/12/2023.

Le unità immobiliari subalterno 1 e subalterno 3 sono dotate di Attestazione di Prestazione Energetica (APE). Gli attestati risultano conformi per quanto riguarda i dati catastali, e gli impianti attualmente presenti. La scadenza degli attestati è in data 14/12/2033. Gli immobili sono in classe energetica G.

È in fase di acquisizione la dichiarazione di rispondenza degli impianti ex DM 37/08.

Le planimetrie catastali sono allegate al presente disciplinare unitamente al piano tavolare GN 11269/23 (sub lettera F).

Università degli Studi di Trieste
Piazzale Europa, 1
I - 34127 Trieste
www.units.it – ateneo@pec.units.it

Responsabile del procedimento: Luisa Perich
Tel. +39 040 558 7936
patrimonio.immobiliare@amm.units.it



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

Le unità immobiliari (subalterni 1, 3 e 4) sono vendute libere da persone ma non da cose. Queste risultano essere arredate e il valore dei beni mobili risulta pari ad euro 3.100,00 (tremilacento/00). Tale importo è stato incluso nel valore del prezzo a base d'asta.

CAUSE DI ESCLUSIONE DALL'ASTA

Si farà luogo all'esclusione dall'asta nel caso in cui:

- il plico pervenga oltre il termine previsto nel presente bando;
- il plico non sia munito di chiusura sigillata e non sia controfirmato sui lembi di chiusura, o comunque non ne sia assicurata la integrità e segretezza;
- manchi anche uno solo dei documenti richiesti al capitolo "Busta n. 2 – Offerta Economica";
- manchi il versamento della cauzione, ovvero sia di importo insufficiente;
- l'offerta economica:
 - non sia redatta sul modulo predisposto dall'amministrazione universitaria;
 - non sia contenuta nell'apposita busta interna (Busta n. 2 – Offerta Economica) debitamente chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura;
 - risulti espressa in modo indeterminato o generico;
 - non sia sottoscritta dall'offerente con firma autografa;
 - sia condizionata o al ribasso.

L'Amministrazione, a fini di tutela del pubblico interesse e della massima partecipazione, si riserva altresì di procedere mediante soccorso istruttorio nei seguenti casi:

- qualora manchi o sia incompleta, nella domanda di partecipazione, una delle dichiarazioni richieste nella Busta n. 1 "DOCUMENTAZIONE" per ciascuna categoria di concorrenti, ovvero altra documentazione richiesta nella medesima Busta n. 1 "DOCUMENTAZIONE" (eccezione fatta per la cauzione, la cui mancanza o insufficienza è causa di esclusione, come sopra indicato);
- qualora manchi la copia del documento di identità in corso di validità del sottoscrittore;
- qualora l'offerente abbia scordato di applicare la marca da bollo sull'offerta.

In tali circostanze, qualora l'Amministrazione ritenga di attivare il soccorso istruttorio, assegnerà all'Offerente un termine non superiore a giorni dieci affinché da parte dello stesso siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni e/o documentazioni necessarie.

L'offerta è vincolante ed irrevocabile sino all'esito della procedura. In caso di aggiudicazione, l'offerta si riterrà vincolante ed irrevocabile per l'aggiudicatario per un ulteriore periodo di 180 (centottanta) giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.

AGGIUDICAZIONE

Università degli Studi di Trieste
Piazzale Europa, 1
I - 34127 Trieste
www.units.it – ateneo@pec.units.it

Responsabile del procedimento: Luisa Perich
Tel. +39 040 558 7936
patrimonio.immobiliare@amm.units.it



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

Le operazioni di apertura delle buste contenenti le offerte e aggiudicazione della vendita al miglior offerente verranno espletate in seduta pubblica, da un'apposita Commissione Aggiudicatrice nominata con decreto del Direttore Generale.

La Commissione sarà formata da tre componenti, compreso il Presidente.

La Commissione procederà all'apertura delle buste alla presenza dell'Ufficiale Rogante dell'Amministrazione Universitaria, in data e luogo da stabilire, che sarà comunicata mediante avviso pubblico dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte sulla pagina web di Ateneo: <https://portale.units.it/aste-immobiliari>

L'Ufficiale Rogante redigerà il verbale di aggiudicazione. Tutti gli atti relativi alla compravendita verranno stipulati successivamente a mezzo Notaio esterno all'Amministrazione Universitaria.

Il Presidente della Commissione Aggiudicatrice ha la facoltà di sospendere la seduta stessa o di rinviarla ad altra data, senza che gli Offerenti possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

L'aggiudicazione è definitiva ad unico incanto, ai sensi dell'art. 65 n. 9, prima parte, del R.D. 827/1924 e s.m.i.

L'Amministrazione procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida, ai sensi dell'art. 65, n. 10 del R.D. 827/1924 e s.m.i.

Le offerte per essere valide devono essere di importo pari o superiore al prezzo posto a base d'asta, ai sensi dell'art. 76, comma 2, del R.D. 827/1924 e s.m.i.

L'asta verrà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno un'offerta ritenuta valida.

Le offerte parziali o condizionate produrranno la nullità dell'intera offerta.

È fatto divieto assoluto di presentare offerte alternative.

Nell'eventualità venissero presentate due o più migliori offerte di eguale importo, si procederà a richiedere in seduta pubblica ai relativi Offerenti, ove essi siano presenti, un'offerta migliorativa in busta chiusa; se risultassero ancora migliori offerte eguali, ovvero nessuno di coloro che abbiano fatto offerte eguali sia presente o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte, a norma dell'art. 77, ultimo comma, del R.D. n. 827/1924 e s.m.i. Si precisa che, anche nell'ipotesi in cui sia presente solo uno degli Offerenti alla pari, lo stesso sarà ammesso a presentare un'offerta migliorativa in busta chiusa e l'aggiudicazione interverrà a favore di quest'ultimo. L'Offerente alla pari non presente in sede d'asta, né personalmente né tramite procuratore speciale, non potrà vantare alcun diritto.

È onere di ciascun Offerente essere presente all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Qualsiasi soggetto delegato a partecipare alla seduta di apertura dei plichi, potrà presentare eventuali offerte migliorative soltanto se in possesso di apposita procura speciale rilasciata dall'Offerente. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto a quella segreta.

La Commissione Aggiudicatrice formulerà la proposta di aggiudicazione nei riguardi del soggetto (offerente singolo/offerenti congiunti) che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione. Il verbale della seduta non avrà valore di contratto. L'aggiudicazione sarà disposta dal Dirigente dell'Area Contratti e Affari Generali di Ateneo dopo la verifica dei requisiti

Università degli Studi di Trieste
Piazzale Europa, 1
I - 34127 Trieste
www.units.it – ateneo@pec.units.it

Responsabile del procedimento: Luisa Perich
Tel. +39 040 558 7936
patrimonio.immobiliare@amm.units.it



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

richiesti nel presente disciplinare. Gli atti di gara saranno approvati da parte Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, lettera e), del Regolamento per l'Amministrazione la finanza e la contabilità,

L'aggiudicazione proposta dalla Commissione Aggiudicatrice e disposta dal Dirigente preposto vincola soltanto l'Aggiudicatario.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione e all'atto di compravendita senza che in tale evenienza l'Offerente/Aggiudicatario possa pretendere risarcimenti o indennizzi di sorta. In tal caso l'Offerente/Aggiudicatario avrà diritto alla sola restituzione del deposito cauzionale, senza corresponsione di interessi.

L'aggiudicatario definitivo dovrà, entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione (che verrà notificata a seguito della delibera di autorizzazione alla vendita disposta dal Consiglio di Amministrazione dell'Ateneo), costituire a favore dell'Università un'ulteriore cauzione di importo pari al 5% del prezzo di aggiudicazione. Qualora non dovesse ottemperare a tale obbligo, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e l'Amministrazione incamererà la cauzione versata, a titolo di indennizzo, salvo comunque il diritto al maggior danno.

L'ulteriore cauzione deve essere costituita, a pena di decadenza, mediante assegno circolare emesso da istituto bancario o equivalente assegno postale, recante la clausola di non trasferibilità intestato ad "Università degli Studi di Trieste". Entrambe le cauzioni versate dall'aggiudicatario verranno incamerate in conto prezzo.

STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI COMPROVENDITA

L'aggiudicazione verrà comunicata mediante lettera raccomandata/PEC all'Aggiudicatario, in seguito all'approvazione degli atti di gara da parte del Consiglio d'Amministrazione dell'Ateneo.

Con tale lettera l'Amministrazione provvederà a richiedere l'eventuale documentazione integrativa.

Prima di procedere alla stipulazione del contratto di compravendita, l'Amministrazione dovrà effettuare le necessarie verifiche ai sensi delle normative vigenti.

Il contratto di compravendita sarà stipulato nel luogo e data stabiliti dall'acquirente di concerto con l'Amministrazione, e in ogni caso non oltre i 180 (centottanta) giorni dalla data della seduta di apertura delle offerte, salvo eventuali proroghe, comunicate dall'Amministrazione universitaria, determinate da cause impreviste e/o imprevedibili.

Contestualmente alla stipulazione dell'atto di compravendita, l'acquirente dovrà effettuare il pagamento del saldo del corrispettivo di vendita, in un'unica soluzione, con assegni circolari intestati all'Università degli Studi di Trieste. Dal corrispettivo dovuto sarà decurtato l'importo dell'assegno, pari ad € 26.730,00 (ventiseimilasettecentotrenta/00), depositato a titolo di cauzione nonché l'ulteriore cauzione versata dall'aggiudicatario pari al 5% dell'importo di aggiudicazione.

Università degli Studi di Trieste
Piazzale Europa, 1
I - 34127 Trieste
www.units.it – ateneo@pec.units.it

Responsabile del procedimento: Luisa Perich
Tel. +39 040 558 7936
patrimonio.immobiliare@amm.units.it



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

Dalla data del rogito notarile decorreranno gli effetti attivi e passivi della compravendita e l'acquirente verrà immesso nel formale possesso dell'immobile compravenduto.

Qualora l'aggiudicatario, per causa ad esso imputabile, non addivenga alla stipulazione nei termini e con le modalità indicate nel presente disciplinare d'asta, si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e l'Amministrazione incamererà entrambe le cauzioni versate, a titolo di indennizzo, salvo comunque il diritto al maggior danno.

SPESE

Tutte le spese di vendita, contrattuali, di registrazione, trascrizione, voltura catastale, sono a carico dell'acquirente.

Saranno altresì a carico dell'acquirente tutte le spese fiscali e oneri notarili conseguenti il contratto da stipulare, secondo la normativa vigente.

TRATTAMENTO DATI

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", si informa che:

- a) le finalità cui sono destinati i dati raccolti e le modalità di trattamento ineriscono la procedura per quanto oggetto del presente disciplinare, nella piena tutela dei diritti degli Offerenti e della loro riservatezza;
- b) i diritti dei soggetti interessati sono quelli di cui agli artt. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 ai quali si rinvia;
- c) soggetto attivo della raccolta dei dati è l'Università degli Studi di Trieste.

INFORMAZIONI

Eventuali richieste di informazioni complementari di carattere giuridico e tecnico in merito alla presente procedura dovranno essere formulate per iscritto e fatte

Università degli Studi di Trieste
Piazzale Europa, 1
I - 34127 Trieste
www.units.it – ateneo@pec.units.it

Responsabile del procedimento: Luisa Perich
Tel. +39 040 558 7936
patrimonio.immobiliare@amm.units.it



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

pervenire alla *Area Contratti e Affari Generali, Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio* all'indirizzo e-mail: aste.immobiliari@amm.units.it o in alternativa alla casella PEC ateneo@pec.units.it entro e non oltre la data del **24/04/2026**.

I chiarimenti forniti dall'Università in risposta alle richieste di informazioni complementari saranno consultabili e scaricabili dal sito dell'Ateneo all'indirizzo internet <https://portale.units.it/aste-immobiliari>

Considerato che, ai fini della partecipazione all'asta, l'offerente dovrà dichiarare, in sede di offerta, di accettare l'immobile oggetto d'asta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è obbligatorio effettuare il sopralluogo dell'immobile con le seguenti modalità:

- la richiesta di sopralluogo dovrà pervenire entro il **24/04/2026**, all'indirizzo mail: aste.immobiliari@amm.units.it L'Amministrazione non garantisce che verranno prese in considerazione richieste successive al termine indicato.

- la richiesta di sopralluogo da effettuarsi tramite e-mail dovrà contenere come oggetto "Asta compendio immobiliare sito in Comune di Trieste via dei Porta 70 e costituito da fabbricato e terreni: richiesta sopralluogo". Nel corpo della mail andrà indicato:

- **Nome e cognome** nonché i relativi dati anagrafici della persona che effettuerà la visita, se soggetto diverso dall'offerente, indicare anche quest'ultimo;

- **Recapito telefonico**;

- **Indirizzo e-mail/PEC** al quale inviare la convocazione;

- il sopralluogo si svolgerà esclusivamente in presenza del personale incaricato dall'Università e al suo esito sarà redatto apposito verbale che andrà sottoscritto dall'offerente e inserito nella Busta n. 1 "Documentazione";

- i soggetti intervenienti al sopralluogo dovranno esibire documento di identità personale valido;

- l'Università degli Studi di Trieste ed il personale incaricato sono espressamente esonerati da ogni responsabilità per qualsiasi danno a cose o a persone che si verificasse durante il sopralluogo.

Il Dirigente dell'Area Contratti e Affari Generali

(dott. Giovanni Maria Coloni)

Responsabile del procedimento: dott.ssa Luisa Perich

Allegati:

Università degli Studi di Trieste
Piazzale Europa, 1
I - 34127 Trieste
www.units.it – ateneo@pec.units.it

Responsabile del procedimento: Luisa Perich
Tel. +39 040 558 7936
patrimonio.immobiliare@amm.units.it



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

- A) *“Modello offerta economica unico soggetto offerente”*
- A) BIS *“Modello offerta economica congiunta”*
- B) *Autocertificazione per persona fisica*
- C) *Autocertificazione per ditte individuali o società commerciali*
- D) *Società semplice, associazione o ente privo di personalità giuridica*
- E) *Documentazione fotografica*
- F) *Planimetria catastale*

Per presa visione del presente disciplinare di gara

(Firma offerente)

Università degli Studi di Trieste
Piazzale Europa, 1
I - 34127 Trieste
www.units.it – ateneo@pec.units.it

Responsabile del procedimento: Luisa Perich
Tel. +39 040 558 7936
patrimonio.immobiliare@amm.units.it