



## ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 184/2017

### AVVISO DI VENDITA A PREZZO ULTERIORMENTE RIDOTTO

#### SEDICESIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

**Professionista delegato e Custode:** dott. Stefano Gropai, con studio in Trieste, Via Milano N. 5, tel. 040/0642870, e-mail gropai@stspartners.it

Si rende noto che il giorno **06/02/2026 alle ore 13.00** 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 Aste Giudiziarie In linea s.p.a. dell’immobile pignorato di seguito descritto:

#### Lotto unico

Locale a uso commerciale di superficie lorda mq 255 e relative pertinenze, sito all’interno del Centro commerciale polivalente denominato <Le Torri d’Europa> ai civici nn. 14 e 16 di via Italo Svevo in Trieste. E’ ubicato al piano corrispondente al secondo livello del Centro commerciale, pari al primo piano del fabbricato rispetto alla quota stradale di via Svevo ed è costituito da un vano principale adibito ad attività di vendita più un magazzino, un vano wc e un vano anti-wc collocati sul lato tergale. E’ dotato di impianto elettrico, idrico, di riscaldamento e condizionamento centralizzato, oltre che di impianto antincendio.

#### Risultanze tavolari presso l’Ufficio Tavolare di Trieste:

- P.T. 9554 del C.C. di Chiarbola Superiore, c.t. 1.o – Locale d'affari sito al primo piano della casa civ. 14 e 16 via Svevo e 23 di via D’Alviano, costruito sulla p.c.n. 241/1 in P.T. 102 subalterno “48” in triangoli. Piano al G.N. 15582/02: con 7,27/1.000 p.i. del c.t. 1.o della P.T. 102.

#### Pertinenze:

- P.T. 9641 del C.C. di Chiarbola Superiore, c.t. 1.o (quota 727/99.471 p.i.) – Area scoperta sita al piano stradale sulla via Svevo della casa civ. 14 e 16 di via Svevo e 23 di via D’Alviano, costruita sulla p.c.n. 241/1 in P.T. 102, subalterno “135” in esagoni. Piano al G.N. 15582/02: con 0,01/1.000 p.i. del c.t. 1.o della P.T. 102.
- P.T. 9642 del C.C. di Chiarbola Superiore, c.t. 1.o (quota 727/99.471 p.i.) – Area scoperta sita al piano stradale sulla via D’Alviano della casa civ. 14 e 16 di via Svevo e 23 di via D’Alviano, costruita sulla p.c.n. 241/1 in P.T. 102, subalterno “136” in frecce. Piano al G.N. 15582/02: con 0,01/1.000 p.i. del c.t. 1.o della P.T. 102.

#### Risultanze catastali presso l’Ufficio del territorio di Trieste - Catasto dei Fabbricati:

- Comune di Trieste, Sezione urbana E, Foglio 3, particella 241/1, Sub 48, Zona cens. 1, Categoria C1, Classe 12, Consistenza mq 221, superficie catastale totale mq 238, Rendita € 7.122,15, via Italo Svevo n. 14 n. 16 piano: 1.
- Comune di Trieste, Sezione urbana E, Foglio 3, particella 241/1, Sub 135, Categoria area urbana, Consistenza mq 173, via Italo Svevo n. 14 n. 16 piano: S2. Quota di proprietà dell’esecutato 727/99.471.



c) Comune di Trieste, Sezione urbana E, Foglio 3, particella 241/1, Sub 136, Categoria area urbana, Consistenza mq 63, via Italo Svevo n. 14 n. 16 piano: 2. Quota di proprietà dell'esecutato 727/99.471.

Il bene viene posto in vendita al **prezzo di euro 19.292,87, così ridotto rispetto alla stima peritale di € 709.000,00**, 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. 22/06/2018 redatta dall'ing. Carlotta Bullo e pubblicata sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunaletrieste.it](http://www.tribunaletrieste.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet: <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/> a cui si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento.

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 (ossia almeno € 14.469,65)**, salvo in quest'ultimo caso la facoltà di non dar corso alla vendita in forza di quanto previsto dall'art. 572 c.p.c..

Si rende evidente che:

- L'immobile è libero, essendo cessato il contratto di locazione menzionato nella perizia e viene consegnato sgombero da persone e cose.
- È fatto obbligo all'acquirente accettare per iscritto i Regolamenti di condominio e di gestione del Centro commerciale Le Torri d'Europa.
- Ai sensi del Regolamento di gestione del Centro commerciale Le Torri d'Europa nel locale sono consentite le attività come da esso autorizzate. Attualmente è consentita la vendita di prodotti in pelle, se un interessato all'acquisto volesse cambiare la tipologia dell'attività il cambio di attività deve essere preventivamente autorizzato dalla società promotrice, sentito il parere del Consiglio di amministrazione della società consortile.

Presso il Comune di Trieste risultano i seguenti titoli abilitativi relativi all'edificio, riguardanti altresì l'immobile pignorato: Concessione edilizia dd 24/03/2000 prot. gen. 81704 prot. corr. N. 00-10694/11/99/487; Concessione edilizia di variante dd 30/09/2002 prot. gen. 124420 prot. corr. N. 02-37567/11/99/487; Certificato di agibilità parziale dd. 19/02/2003 prot. gen. 25885 prot. corr. N. 03-5266/11/99/487. Si precisa che in caso di 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

- In base alla Convenzione con il Comune di Trieste Rep. N. 51815 dd 27/05/1999 è prevista la cessione e l'asservimento all'uso pubblico di alcune opere di urbanizzazione in favore del Comune di Trieste.
- Sono state rilevate lievi discrepanze rispetto al progetto assentito in atti. Del costo del pertinente aggiornamento catastale si è tenuto conto nella valutazione peritale.
- Non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica dell'edificio, documento non obbligatorio ai fini del trasferimento della proprietà in ambito di espropriazione immobiliare.

Si precisa che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

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'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico, ossia in forma cartacea, mediante deposito presso lo studio del professionista delegato entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento di vendita o, in alternativa, con modalità telematica sempre entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento di vendita .**

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 <Tribunale di Trieste – RGE 184/2017> o, in alternativa, ricevuta del bonifico bancario sul conto corrente intestato a <Tribunale di Trieste - RGE 184/2017> presso la Banca di Cividale alle seguenti coordinate IBAN IT37R0548402201CC0741000195 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, 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. 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 Aste Giudiziarie In linea s.p.a., 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 antecedente la vendita.

L'offerta deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto (non inferiore al 75 % del prezzo base di vendita) e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;
- 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.).**



Entro 90 giorni dall'aggiudicazione andrà versato il prezzo di aggiudicazione, detratto l'acconto versato a titolo di cauzione, unitamente alle spese di vendita per oneri fiscali.

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 1.000,00.

**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.**

Il presente avviso è inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet: <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/> nonché pubblicato sui siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.trieste.it](http://www.tribunale.trieste.it) ed un suo estratto sul quotidiano "Il Piccolo".

**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.**

Trieste 04/12/2025

Il professionista delegato  
Dott. Stefano Gropai

