

*Avv. Roberto Antonio Brigante*

AVVOCATO CASSAZIONISTA  
DOTTORE COMMERCIALISTA

---

n. 45/2021 Reg. Es. Imm. (riunita la n. 47/2021)  
G.E. Dott.ssa Martina PONZIN



**TRIBUNALE DI GORIZIA**

**AVVISO DI VENDITA**

Il Professionista delegato Avv. Roberto Antonio BRIGANTE, in forza di ordinanza di vendita delegata del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gorizia Dott.ssa Martina PONZIN di data 03/10/2023, la cui durata è stata prorogata con provvedimento dd. 18/09/2024, nella procedura di Esecuzione Immobiliare R.G. n. 45/2021 (riunita la n. 47/2021), ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 29/11/2024,

**AVVISA**

che in data e luogo sottoindicati si terrà

**VENDITA SENZA INCANTO**

con modalità

**TELEMATICA SINCRONA MISTA**

mediante la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del Gestore Astalegale.net S.p.a. dei seguenti beni immobili.

**LOTTO n. 2**

**Descrizione:**

**1) Depositi agricoli ed annessi a FOGLIANO REDIPUGLIA della superficie commerciale di 1.520,43 mq.** Trattasi di fabbricati rurali con annessi agricoli ed alloggio custode, il tutto si sviluppa nel Comune di Fogliano Redipuglia, con accesso dalla via dei Campi. Gli immobili sorgono in un contesto totalmente agricolo ed anche l'accesso avviene attraverso strade di campagna non asfaltate. In particolare:

**a) il fabbricato eretto sulla p.c. 283/33** è stato realizzato negli anni novanta ed è costituito da un capannone ad uso deposito prodotti agricoli con annesso l'alloggio per il custode; il tutto si mantiene in discrete condizioni, i materiali e le finiture sono del tipo discreto. Nello specifico, l'edificio si sviluppa su un unico livello ed è composto da: un deposito di mq. 320 con altezza media di ml. 5,50, un ufficio di mq. 10,50, un anti wc di mq. 2,25, un wc di mq. 2,10, un ripostiglio di mq. 7,20; questi ultimi con altezza di ml. 2,70. L'area destinata ad alloggio, invece, catastalmente è individuata come locali direzionali e quindi è composta da un ingresso di mq. 5,42, uno studio di mq. 11,55, un archivio di mq. 18,12, un disimpegno di mq. 2,40, un ripostiglio di mq. 5,10, un ufficio di mq. 14,28, un ufficio di mq. 12,71 ed un wc di mq. 5,60 il tutto con altezza pari a ml. 2,70. La corte di pertinenza è di mq.

3.265,00. Si fa presente che le superfici sono state tutte desunte dalla documentazione reperita, quali progetto di realizzazione e planimetrie catastali. Pratica edilizia: è stata rilasciata concessione edilizia n. 39/1990, per lavori di costruzione di un capannone ad uso deposito prodotti agricoli con annesso alloggio custode, presentata il 24/03/1990, rilasciata il 23/08/1990 con il n. 1414 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Inizio lavori di data 29/04/1991 e successiva richiesta di indicazione dello stato dei lavori. L'accatamento è stato registrato in data 25/06/2014 con prot. GO0041132. mancano fine lavori con relativo collaudo statico, dichiarazione impianti tecnologici e richiesta del certificato di agibilità. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile: l'esperto stimatore segnala che non risulta realizzata la tettoia posta sul fronte del capannone e risultano non realizzati alcuni tramezzi interni. La porzione individuata come alloggio del custode, catastalmente invece è adibita a locali direzionali;

**b) il fabbricato eretto sulla p.c. .825** è stato realizzato negli anni settanta ed è costituito da una stazione di sollevamento, il tutto si mantiene in pessime e precarie condizioni, i materiali e le finiture sono del tipo basso. Nello specifico, l'edificio si sviluppa su un unico livello ed è composto da stazione di pompaggio con quattro vani rispettivamente di mq. 19,50, mq. 3,70 e mq. 9,00 con altezza pari a ml. 3,00 e mq. 19,50 con altezza pari a ml. 5,30. La corte di pertinenza è di mq. 1.695,00. Si fa presente che le superfici sono state tutte desunte dalla documentazione reperita, quali progetto di realizzazione e planimetrie catastali. Pratica edilizia: licenza edilizia in sanatoria n. 9/1972 per lavori di costruzione di una stazione di sollevamento, rilasciata il 01/04/1972 con il n. 520 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Mancano inizio lavori, fine lavori con relativo collaudo statico, dichiarazione impianti tecnologici e richiesta del certificato di agibilità. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile: l'esperto stimatore segnala che per poter concludere la pratica e quindi richiedere il relativo certificato di agibilità, si dovrebbero eseguire delle opere importanti di ristrutturazione del solaio di copertura in latero cemento, al momento fortemente degradato. Pertanto si ritiene più conveniente dal punto di vista funzionale ed economico, la demolizione totale dell'immobile;

**c) il fabbricato eretto sulla p.c. .116** è stato realizzato in vecchia data ed è costituito da un fabbricato rurale adibito parte ad abitazione e parte a magazzino / deposito, il tutto si mantiene in pessimo stato di manutenzione, la struttura risulta fortemente degradata ed ammalorata e non è stato possibile accedere all'interno dello stabile. L'edificio non risulta agibile. Dalla documentazione reperita, si presume che l'immobile possa essere composto da dei locali ad uso abitativo sviluppati su tre livelli, e con superficie di circa mq. 250,00 complessivi per il piano terra e primo, mq. 105,00 per la soffitta, mq. 120,00 complessivi per i depositi al piano terra e primo, mq. 60,00 per il portico e mq. 20,00 per i locali accessori esterni. Non sono presenti le planimetrie catastali, né alcun progetto iniziale ma solo dei progetti inerenti la ristrutturazione mai realizzata. La corte di pertinenza è di mq. 1.690,00. Pratica edilizia: n. 155/1982, per lavori di ristrutturazione fabbricato rurale, non ancora rilasciata, agibilità non ancora rilasciata. Sono state richieste delle integrazioni in data 29/10/1982 ma le stesse non sono mai state inoltrate all'Ufficio. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile previa effettuazione di opere di straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia importante;

**d) il fabbricato eretto sulla p.c. 279/2** è stato realizzato negli anni novanta ed è costituito da una cabina di pompaggio per impianto di irrigazione a pioggia, il tutto si mantiene in pessime e precarie condizioni, i materiali sono del tipo basso e le finiture sono inesistenti. Nello specifico, l'edificio si sviluppa su un unico livello ed è composto da un'unica stanza di circa mq. 15,00 con altezza di ml. 2,50. Si fa presente che le superfici sono state tutte desunte dalla documentazione reperita, quali progetto di realizzazione. Pratica edilizia: autorizzazione edilizia n. 145/1991 per lavori di costruzione cabina di pompaggio, presentata il 21/08/1991 con il n. 4126 di protocollo, rilasciata il 25/01/1992 con il n. 492 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Mancano inizio lavori, fine lavori con relativo collaudo statico, dichiarazione impianti tecnologici e richiesta del certificato di agibilità. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile: l'esperto stimatore consiglia la demolizione del manufatto in quanto il solaio di copertura risulta essere presumibilmente in eternit, nè le dimensioni dell'edificio risultano essere conformi al progetto depositato.

e) **il fabbricato eretto sulla p.c. 293/7** è stato realizzato in epoca non nota ed è costituito da una tettoia con struttura portante verticale ed orizzontale in legno e copertura in pannelli di lamiera grecata. Per il presente manufatto non è stata reperita alcuna documentazione né nel Comune di Fogliano Redipuglia né presso l' Agenzia delle Entrate – Territorio. Non è presente alcun impianto tecnologico. La tettoia dovrà essere demolita con ripristino dello stato di fatto. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

**2) Terreno agricolo a FOGLIANO REDIPUGLIA della superficie commerciale di 361.884,00 mq.** Trattasi di terreni agricoli di varie metrature e colture, come da dati catastali; il tutto sorge nel Comune di Fogliano Redipuglia. La proprietà non risulta delimitata da alcuna recinzione ed è accessibile solamente dalla proprietà sita nel Comune di Fogliano Redipuglia. La morfologia del terreno è del tipo pianeggiante, inoltre il bene risulta essere dotato dell'impianto di irrigazione disposto dal Consorzio di Bonifica Pianura Isontina.

**3) Terreno agricolo a GRADISCA D'ISONZO della superficie commerciale di 159.018,00 mq.** Trattasi di terreni agricoli di varie metrature e colture, come da dati catastali; il tutto sorge nel Comune di Gradisca d'Isonzo. La proprietà non risulta delimitata da alcuna recinzione ed è accessibile solamente dalla proprietà sita nel Comune di Fogliano Redipuglia. La morfologia del terreno è del tipo pianeggiante, inoltre il bene risulta essere dotato dell'impianto di irrigazione disposto dal Consorzio di Bonifica Pianura Isontina.

**4) Terreno agricolo a SAN PIER D'ISONZO della superficie commerciale di 39.617,00.** Trattasi di terreni agricoli di varie metrature e colture, come da dati catastali; il tutto sorge nel Comune di San Pier d'Isonzo. La proprietà non risulta delimitata da alcuna recinzione ed è accessibile solamente dalla proprietà sita nel Comune di Fogliano Redipuglia. La morfologia del terreno è del tipo pianeggiante, inoltre il bene risulta essere dotato dell'impianto di irrigazione disposto dal Consorzio di Bonifica Pianura Isontina.

**5) Terreno agricolo a VILLESSE della superficie commerciale di 67.811,00 mq.** Trattasi di terreni agricoli di varie metrature e colture, come da dati catastali; il tutto sorge nel Comune di Villesse. La proprietà non risulta delimitata da alcuna recinzione ed è accessibile solamente dalla proprietà sita nel Comune di Fogliano Redipuglia. La morfologia del terreno è del tipo pianeggiante, inoltre il bene risulta essere dotato dell'impianto di irrigazione disposto dal Consorzio di Bonifica Pianura Isontina.

## CONDIZIONI DI VENDITA

**Prezzo base d'asta (da stima): Euro 1.132.734,38**

**Offerta minima per la partecipazione all'asta (-25%) (art. 571-II co. c.p.c.): Euro 849.550,79**

**Rilancio minimo in caso di gara:** Euro 7.000,00

**Tempo massimo di rilancio in caso di gara:** 1 (un) minuto

**Termine di presentazione offerte: 11/03/2025 alle ore 12.00**

**Luogo di presentazione offerte:** studio del professionista delegato Avv. Roberto Antonio BRIGANTE il quale -alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte (11/03/2025)- sarà sito in Monfalcone (GO) alla Via Duca d'Aosta n. 68 - piano primo

**Data esame offerte, gara e aggiudicazione: 14/03/2025 alle ore 12.30**

**Luogo esame offerte, svolgimento gara ed aggiudicazione:** Sala Aste Tribunale di Gorizia sita in Gorizia alla Via Nazario Sauro n. 1, piano 1- stanza 37

**Consistenza e superficie:** come da dati tavolari e catastali di seguito riportati

**Stato di possesso:** occupato dal debitore

**Si evidenzia:**

- che il presente lotto ricade totalmente all'interno dell'Azienda Faunistica Venatoria Giarine, azienda titolare dell'autorizzazione ai sensi degli artt. 22 e 23 L.R. n. 6/2008 di cui al Decreto n. 1096/AGFOR del 13/03/2018 del Direttore del Servizio Caccia e Risorse Ittiche della Regione Friuli-Venezia Giulia, valida sino al 31/03/2028;
- la presenza di vincoli, oneri e gravami come da relazione di stima ed alla quale si rimanda per migliore specificazione ed individuazione;
- i terreni, secondo il PRG -piano regolatore generale-, ricadono:
  - in zona E6 - Ambiti di interesse agricolo, E5 - Ambiti di preminente interesse agricolo, E4 - Ambiti agricoli paesaggistici e parte in Viabilità il tutto con vincoli vari meglio riportati sul C.D.U. di Fogliano Redipuglia dd. 15/09/2022 – prot. n. 6970 allegato alla relazione di stima ed al quale si rimanda per migliore specificazione ed individuazione e salve eventuali variazioni intercorse dalla data del rilascio;
  - in zona E4.2 agricolo – paesaggistica ricompresa entro il perimetro dell'A.R.I.A., con vincoli vari meglio riportati sul C.D.U. di San Pier d'Isonzo dd. 11/02/2022 – prot. n. 1002 allegato alla relazione di stima ed al quale si rimanda per migliore specificazione ed individuazione;
  - in zona “E4: Aree agricole - paesaggistiche”, con vincoli vari meglio riportati sul C.D.U. di Gradisca d'Isonzo dd. 04/02/2022 – prot. n. 510 allegato alla relazione di stima ed al quale si rimanda per migliore specificazione ed individuazione e salve eventuali variazioni intercorse dalla data del rilascio;
  - in zona “E4.2 ARIA” – Ambiti naturali ed in piccola parte in Z.t.o. “E4.4 ARIA” – Ambiti naturali ed agricoli, con vincoli vari meglio riportati sul C.D.U. di Villesse dd. 11/02/2022 – prot. n. 963 allegato alla relazione di stima ed al quale si rimanda per migliore specificazione ed individuazione e salve eventuali variazioni intercorse dalla data del rilascio.

**Identificazione tavolare e catastale delle realtà immobiliari costituenti il lotto n. 2**

**1) Identificazione tavolare**

**Ufficio Tavolare Regionale di Monfalcone**

**P.T. 561 del C.C. di Fogliano Redipuglia – c.t. 1°**

p.c. .825 fabbricato e corte

**Identificazione catastale**

**N.C.E.U. del Comune di Fogliano Redipuglia – sez. Fogliano di Monfalcone**

Sez.	Fg.	p.c.	Sub	Zona Cens.	Cat	Cl.	Cons.	Rendita	Indirizzo	Piano
A	3	.825			E/3			Euro 492,00	Largo Ten. Loria	T

**2) Identificazione tavolare**

## Ufficio Tavolare Regionale di Monfalcone

### P.T. 803 del C.C. di Fogliano Redipuglia - c.t. 3° (parte)

limitatamente a p.c. 299/1 strada; p.c. 259/1 prato; p.c. 279/8 prato; p.c. 279/18 pascolo; p.c. 279/20 vigneto irr.; p.c. 320/2 prato; p.c. 320/3 prato; p.c. 284/3 strada; p.c. 279/12 strada; 279/37 strada; p.c. 323/9 prato; p.c. 323/10 prato; p.c. 299/2 prato; p.c. 258/1 argine prato; p.c. 283/33 ente urbano

#### Identificazione catastale

##### N.C.T. del Comune di Fogliano Redipuglia

F.M. 3 - p.c. 299/1 - AA - qualità - SEMINATIVI - cl. 5 - r.d. 2,01 - r.a. 0,90 - superficie mq. 389  
F.M. 3 - p.c. 299/1 - AB - qualità - PRATI - cl. 3 - r.d. 0,41 - r.a. 0,18 - superficie mq. 100  
F.M. 3 - p.c. 259/1 - AA - qualità - PERETO - cl. U - r.d. 1,39 - r.a. 0,98 - superficie mq. 100  
F.M. 3 - p.c. 259/1 - AB - qualità - PRATI - cl. 3 - r.d. 0,26 - r.a. 0,11 - superficie mq. 63  
F.M. 2 - p.c. 279/8 - qualità - PRATI - cl. 7 - r.d. 0,16 - r.a. 0,11 - superficie mq. 104  
F.M. 2 - p.c. 279/18 - qualità - SEMINATIVI - cl. 5 - r.d. 0,13 - r.a. 0,06 - superficie mq. 25  
F.M. 2 - p.c. 279/20 - qualità - VIGNETO IRR - cl. U - r.d. 1,39 - r.a. 0,98 - superficie mq. 100  
F.M. 2 - p.c. 320/2 - qualità - PRATI - cl. 4 - r.d. 0,08 - r.a. 0,04 - superficie mq. 24  
F.M. 2 - p.c. 320/3 - AA - qualità - PRATI - cl. 4 - r.d. 0,99 - r.a. 0,46 - superficie mq. 295  
F.M. 2 - p.c. 320/3 - AB - qualità - VIGNETO - cl. U - r.d. 2,38 - r.a. 1,68 - superficie mq. 171  
F.M. 3 - p.c. 284/3 - qualità - STRADE FONDIARIO - cl. - r.d. - r.a. - superficie mq. 5.821  
F.M. 3 - p.c. 279/12 - qualità - IMPRODUTT - cl. - r.d. - r.a. - superficie mq. 471  
F.M. 2 - p.c. 279/37 - qualità - FRUTT IRRIG - cl. U - r.d. 35,14 - r.a. 24,73 - superficie mq. 2.520  
F.M. 2 - p.c. 323/9 - qualità - PRATI - cl. 4 - r.d. 1,62 - r.a. 0,75 - superficie mq. 482  
F.M. 2 - p.c. 323/10 - qualità - PRATI - cl. 4 - r.d. 1,68 - r.a. 0,77 - superficie mq. 500  
F.M. 3 - p.c. 299/2 - qualità - PRATI - cl. 3 - r.d. 346,33 - r.a. 151,52 - superficie mq. 83.824  
F.M. 3 - p.c. 258/1 - AA - qualità - BOSCHI - cl. .1 - r.d. 2,44 - r.a. 0,73 - superficie mq. 789  
F.M. 3 - p.c. 258/1 - AB - qualità - PRATI - cl. 3 - r.d. 0,30 - r.a. 0,13 - superficie mq. 73

##### N.C.E.U. del Comune di Fogliano Redipuglia – sezione Fogliano di Monfalcone

Sez.	Fg.	p.c.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Indirizzo	piano
A	3	283/33			D/10			Euro 3.262,00	Via dei Campi n. 2	T

### 3) Identificazione tavolare

#### Ufficio Tavolare Regionale di Monfalcone

##### P.T. 803 del C.C. di Fogliano Redipuglia - c.t. 5°

p.c. .116 casa e corte; p.c. 279/2 pascolo; p.c. 279/4 arativo; p.c. 279/5 arativo e prato; p.c. 279/6 arativo; p.c. 279/7 arativo; p.c. 279/9 orto; p.c. 283/4 pascolo; p.c. 283/5 arativo; p.c. 283/6 arativo; p.c. 283/7 arativo; p.c. 283/8 arativo; p.c. 283/10 arativo; p.c. 283/11 arativo; p.c. 283/20 arativo; p.c. 285/1 strada; p.c. 285/2 arativo; p.c. 285/3 arativo; p.c. 285/4 bosco; p.c. 285/5 prato; p.c. 285/6 arativo; p.c. 284/4 arativo; p.c. 284/5 strada; p.c. 288 vigna e arativo; p.c. 291 strada; p.c. 292 arativo; p.c. 293/1 strada; p.c. 293/2 vigna; p.c. 293/4 fosso; p.c. 293/5 strada; p.c. 293/6 strada; p.c. 293/7 arativo; p.c. 295/1 prato; p.c. 295/2 prato; p.c. 297 prato; p.c. 301 prato; p.c. 316/1 prato; p.c. 316/2 prato; p.c. 318/3 prato; p.c. 321/1 vigna; p.c. 321/2 strada;

#### Identificazione catastale

##### N.C.T. del Comune di Fogliano Redipuglia

p.c. .116 casa e corte F.M. 3 - p.c.e. .116 – sezione urbana - A - superficie mq. 2.023  
F.M. 2 - p.c. 279/2 - qualità - FRUTT IRRIG - cl. U - r.d. 14,85 - r.a. 10,45 - superficie mq. 1.065  
F.M. 2 - p.c. 279/4 - qualità - VIGNETO - cl. U - r.d. 19,01 - r.a. 13,37 - superficie mq. 1.363  
F.M. 2 - p.c. 279/5 - qualità - VIGNETO - cl. U - r.d. 14,18 - r.a. 9,98 - superficie mq. 1.017  
F.M. 2 - p.c. 279/6 - qualità - SEMINATIVI - cl. 5 - r.d. 0,27 - r.a. 0,12 - superficie mq. 52

F.M. 2 - p.c. 279/7 - AA - qualità - SEMINATIVI - cl. 5 - r.d. 1,54 - r.a. 0,69 - superficie mq. 299  
 F.M. 2 - p.c. 279/7 - AB - qualità - VIGNETO - cl. U - r.d. 53,17 - r.a. 37,42 - superficie mq. 3.813  
 F.M. 2 - p.c. 279/9 - qualità - VIGNETO IRR - cl. U - r.d. 12,19 - r.a. 8,58 - superficie mq. 874  
 F.M. 3 - p.c. 283/4 - AA - qualità - SEMINATIVI - cl. 5 - r.d. 1,50 - r.a. 0,67 - superficie mq. 290  
 F.M. 3 - p.c. 283/4 - AB - qualità - VIGNETO - cl. U - r.d. 3,72 - r.a. 2,62 - superficie mq. 267  
 F.M. 3 - p.c. 283/5 - AA - qualità - SEMINATIVI - cl. 5 - r.d. 1,46 - r.a. 0,66 - superficie mq. 282  
 F.M. 3 - p.c. 283/5 - AB - qualità - VIGNETO - cl. U - r.d. 20,29 - r.a. 14,28 - superficie mq. 1.455  
 F.M. 3 - p.c. 283/6 - AA - qualità - SEMINATIVI - cl. 5 - r.d. 2,12 - r.a. 0,96 - superficie mq. 411  
 F.M. 3 - p.c. 283/6 - AB - qualità - VIGNETO - cl. U - r.d. 40,56 - r.a. 28,55 - superficie mq. 2.909  
 F.M. 3 - p.c. 283/7 - AA - qualità - SEMINATIVI - cl. 5 - r.d. 5,80 - r.a. 2,61 - superficie mq. 1.123  
 F.M. 3 - p.c. 283/7 - AB - qualità - VIGNETO - cl. U - r.d. 40,02 - r.a. 28,16 - superficie mq. 2.870  
 F.M. 3 - p.c. 283/8 - qualità - SEMINATIVI - cl. 5 - r.d. 0,12 - r.a. 0,05 - superficie mq. 23  
 F.M. 3 - p.c. 283/10 - qualità - VIGNETO - cl. U - r.d. 42,84 - r.a. 30,14 - superficie mq. 3.072  
 F.M. 3 - p.c. 283/11 - qualità - VIGNETO - cl. U - r.d. 3,14 - r.a. 2,21 - superficie mq. 225  
 F.M. 2 - p.c. 283/20 - qualità - SEMINATIVI - cl. 5 - r.d. 0,30 - r.a. 0,14 - superficie mq. 59  
 F.M. 3 - p.c. 285/1 - qualità - FRUTT IRRIG - cl. U - r.d. 4,52 - r.a. 3,18 - superficie mq. 324  
 F.M. 3 - p.c. 285/2 - qualità - FRUTT IRRIG - cl. U - r.d. 185,36 - r.a. 130,44 - superficie mq. 13.293  
 F.M. 3 - p.c. 285/3 - qualità - FRUTT IRRIG - cl. U - r.d. 64,74 - r.a. 45,56 - superficie mq. 4.643  
 F.M. 3 - p.c. 285/4 - AA - qualità - PERETO - cl. U - r.d. 4,18 - r.a. 2,94 - superficie mq. 300  
 F.M. 3 - p.c. 285/4 - AB - qualità - BOSCHI - cl. 4 - r.d. 0,41 - r.a. 0,12 - superficie mq. 394  
 F.M. 2 - p.c. 285/5 - AA - qualità - PERETO - cl. U - r.d. 6,97 - r.a. 4,91 - superficie mq. 500  
 F.M. 2 - p.c. 285/5 - AB - qualità - SEMINATIVI - cl. 5 - r.d. 1,67 - r.a. 0,75 - superficie mq. 324  
 F.M. 2 - p.c. 285/6 - qualità - FRUTT IRRIG - cl. U - r.d. 75,08 - r.a. 52,83 - superficie mq. 5.384  
 F.M. 3 - p.c. 284/4 - qualità - FRUTT IRRIG - cl. U - r.d. 18,31 - r.a. 12,88 - superficie mq. 1.313  
 F.M. 3 - p.c. 284/5 - AA - qualità - FRUTT IRRIG - cl. U - r.d. 9,16 - r.a. 6,45 - superficie mq. 657  
 F.M. 3 - p.c. 284/5 - AB - qualità - SEMINATIVI - cl. 5 - r.d. 0,73 - r.a. 0,33 - superficie mq. 141  
 F.M. 2 - p.c. 288 - qualità - FRUTT IRRIG - cl. U - r.d. 218,41 - r.a. 153,70 – sup. mq. 15.663  
 F.M. 2 - p.c. 291 - AA - qualità - FRUTT IRRIG - cl. U - r.d. 4,24 - r.a. 2,98 - superficie mq. 304  
 F.M. 2 - p.c. 291 - AB - qualità - PERETO - cl. U - r.d. 0,88 - r.a. 0,62 - superficie mq. 63  
 F.M. 3 - p.c. 292 - qualità - FRUTT IRRIG - cl. U - r.d. 272,58 - r.a. 191,82 - superficie mq. 19.548  
 F.M. 3 - p.c. 293/1 - AA - qualità - FRUTT IRRIG - cl. U - r.d. 22,66 - r.a. 15,95 – sup. mq. 1.625  
 F.M. 3 - p.c. 293/1 - AB - qualità - SEMINATIVI - cl. 4 - r.d. 1,56 - r.a. 0,75 - superficie mq. 242  
 F.M. 2 - p.c. 293/2 - qualità - FRUTT IRRIG - cl. U - r.d. 218,91 - r.a. 154,05 - superficie mq. 15.699  
 F.M. 2 - p.c. 293/4 - qualità - PERETO - cl. U - r.d. 36,91 - r.a. 25,97 - superficie mq. 2.647  
 F.M. 2 - p.c. 293/5 - qualità - FRUTT IRRIG - cl. U - r.d. 14,64 - r.a. 10,30 - superficie mq. 1.050  
 F.M. 2 - p.c. 293/6 - AA - qualità - FRUTT IRRIG - cl. U - r.d. 2,38 - r.a. 1,68 - superficie mq. 171  
 F.M. 2 - p.c. 293/6 - AB - qualità - PERETO - cl. U - r.d. 0,63 - r.a. 0,44 - superficie mq. 45  
 F.M. 2 - p.c. 293/7 - AA - qualità - FRUTT IRRIG - cl. U - r.d. 13,94 - r.a. 9,81 - superficie mq. 1.000  
 F.M. 2 - p.c. 293/7 - AB - qualità - SEMINATIVI - cl. 4 - r.d. 9,01 - r.a. 4,32 - superficie mq. 1.395  
 F.M. 2 - p.c. 295/1 - qualità - PRATI - cl. 4 - r.d. 1,53 - r.a. 0,70 - superficie mq. 455  
 F.M. 2 - p.c. 295/2 - AA - qualità - PRATI - cl. 4 - r.d. 2,80 - r.a. 1,29 - superficie mq. 834  
 F.M. 2 - p.c. 295/2 - AB - qualità - FRUTT IRRIG - cl. U - r.d. 1,10 - r.a. 0,78 - superficie mq. 79  
 F.M. 2 - p.c. 297 - qualità - PRATI - cl. 4 - r.d. 12,91 - r.a. 5,96 - superficie mq. 3.845  
 F.M. 3 - p.c. 301 - qualità - FRUTT IRRIG - cl. U - r.d. 48,00 - r.a. 33,78 - superficie mq. 3.442  
 F.M. 2 - p.c. 316/1 - qualità - PRATI - cl. 4 - r.d. 192,73 - r.a. 88,95 - superficie mq. 57.413  
 F.M. 2 - p.c. 316/2 - qualità - SEMINATIVI - cl. 4 - r.d. 65,98 - r.a. 31,67 - superficie mq. 10.220  
 F.M. 2 - p.c. 318/3 - qualità - SEMINATIVI - cl. 6 - r.d. 19,19 - r.a. 10,33 - superficie mq. 5.715  
 F.M. 2 - p.c. 321/1 - qualità - FRUTT IRRIG - cl. U - r.d. 140,28 - r.a. 98,72 - superficie mq. 10.060  
 F.M. 2 - p.c. 321/2 - qualità - FRUTT IRRIG - cl. U - r.d. 8,83 - r.a. 6,21 - superficie mq. 633

#### 4) Identificazione tavolare

## **Ufficio Tavolare Regionale di Monfalcone**

### **P.T. 803 del C.C. di Fogliano Redipuglia - c.t. 6°**

p.c. 293/3 bosco; p.c. 293/8 bosco; p.c. 294 prato argine; p.c. 318/1 seminativo argine; p.c. 322/2 strada par. fosso; p.c. 322/3 arativo con fosso; p.c. 322/12 strada; p.c. 318/5 seminativo; p.c. 322/36 bosco; p.c. 322/37 canale par. seminativo; p.c. 322/38 seminativo; p.c. 322/39 seminativo; p.c. 322/40 canale par. seminativo; p.c. 322/41 seminativo; p.c. 322/43 seminativo; p.c. 322/44 strada par. seminativo; p.c. 322/45 strada par. seminativo

#### **Identificazione catastale**

##### **N.C.T. del Comune di Fogliano Redipuglia**

F.M. 2 - p.c. 293/3 - qualità - FRUTT IRRIG - cl. U - r.d. 232,80 - r.a. 163,82 - superficie mq. 16.695  
F.M. 2 - p.c. 293/8 - qualità - BOSCHI - cl. 3 - r.d. 0,55 - r.a. 0,15 - superficie mq. 352  
F.M. 2 - p.c. 294 - qualità - PRATI - cl. 3 - r.d. 32,27 - r.a. 14,12 - superficie mq. 7.810  
F.M. 2 - p.c. 318/1 - AA - qualità - SEMINATIVI - cl. 6 - r.d. 4,42 - r.a. 2,38 - sup. mq. 1.317  
F.M. 2 - p.c. 318/1 - AB - qualità - VIGNETO - cl. U - r.d. 188,57 - r.a. 132,70 - superficie mq. 13.523  
F.M. 2 - p.c. 322/2 - AA - qualità - SEMINATIVI - cl. 4 - r.d. 0,86 - r.a. 0,41 - sup. mq. 133  
F.M. 2 - p.c. 322/2 - AB - qualità - VIGNETO - cl. U - r.d. 11,53 - r.a. 8,12 - superficie mq. 827  
F.M. 2 - p.c. 322/3 - qualità - VIGNETO - cl. U - r.d. 124,23 - r.a. 87,42 - sup. mq. 8.909  
F.M. 2 - p.c. 322/12 - qualità - FRUTT IRRIG - cl. U - r.d. 3,44 - r.a. 2,42 - superficie mq. 247  
F.M. 2 - p.c. 318/5 - qualità - FRUTTETO - cl. U - r.d. 114,62 - r.a. 80,66 - superficie mq. 8.220  
F.M. 2 - p.c. 322/36 - qualità - BOSCHI - cl. 3 - r.d. 0,23 - r.a. 0,06 - superficie mq. 151  
F.M. 2 - p.c. 322/37 - qualità - SEMINATIVI - cl. 4 - r.d. 0,43 - r.a. 0,20 - sup. mq. 66  
F.M. 2 - p.c. 322/38 - qualità - BOSCHI - cl. 3 - r.d. 0,25 - r.a. 0,07 - superficie mq. 162  
F.M. 2 - p.c. 322/39 - AA - qualità - FRUTT IRRIG - cl. U - r.d. 62,28 - r.a. 43,82 - sup. mq. 4.466  
F.M. 2 - p.c. 322/39 - AB - qualità - BOSCHI - cl. 3 - r.d. 0,55 - r.a. 0,15 - superficie mq. 356  
F.M. 2 - p.c. 322/39 - AC - qualità - PERETO - cl. U - r.d. 3,97 - r.a. 2,80 - superficie mq. 285  
F.M. 2 - p.c. 322/40 - qualità - SEMINATIVI - cl. 4 - r.d. 1,13 - r.a. 0,54 - sup. mq. 175  
F.M. 2 - p.c. 322/41 - qualità - SEMINATIVI - cl. 4 - r.d. 1,65 - r.a. 0,79 - superficie mq. 255  
F.M. 2 - p.c. 322/43 - qualità - SEMINATIVI - cl. 4 - r.d. 4,29 - r.a. 2,06 - superficie mq. 665  
F.M. 2 - p.c. 322/44 - qualità - SEMINATIVI - cl. 4 - r.d. 2,25 - r.a. 1,08 - sup. mq. 349  
F.M. 2 - p.c. 322/45 - qualità - SEMINATIVI - cl. 4 - r.d. 1,16 - r.a. 0,56 - sup. mq. 180

#### **5) Identificazione tavolare**

##### **Ufficio Tavolare Regionale di Monfalcone**

### **P.T. 1137 del C.C. di San Pier d'Isonzo - c.t. 1°**

p.c. 574/2 argine

#### **Identificazione catastale**

##### **N.C.T. del Comune di San Pier d'Isonzo**

F.M. 1 - p.c. 574/2 - qualità - BOSCO - cl. 1 - r.d. 2,17 - r.a. 0,65 - superficie mq. 700

#### **6) Identificazione tavolare**

##### **Ufficio Tavolare Regionale di Monfalcone**

### **P.T. 1137 del C.C. di San Pier d'Isonzo - c.t. 2°**

p.c. 576 prato; p.c. 575/1 argine

#### **Identificazione catastale**

##### **N.C.T. del Comune di San Pier d'Isonzo**

F.M. 1 - p.c. 576 - AA - qualità - SEMINATIVI - cl. 1 - r.d. 219,13 - r.a. 114,33 - sup. mq. 18.448  
F.M. 1 - p.c. 576 - AB - qualità - ORTI - cl. 4 - r.d. 118,83 - r.a. 95,06 - superficie mq. 15.339  
F.M. 1 - p.c. 575/1 - qualità - PRATI - cl. 3 - r.d. 21,20 - r.a. 9,27 - superficie mq. 5.130

### **7) Identificazione tavolare**

**Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo**

**P.T. 767 del C.C. di Gradisca d'Isonzo - c.t. 1°**

p.c. 770/1 pascolo

### **Identificazione catastale**

**N.C.T. del Comune di Gradisca d'Isonzo**

F.M. 2 - p.c. 770/1 - qualità - BOSCO - cl. 2 - r.d. 156,33 - r.a. 20,84 - superficie mq. 100.898

### **8) Identificazione tavolare**

**Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo**

**P.T. 767 del C.C. di Gradisca d'Isonzo - c.t. 2°**

p.c. 770/2 pascolo

### **Identificazione catastale**

**N.C.T. del Comune di Gradisca d'Isonzo**

F.M. 2 - p.c. 770/2 - qualità - PASCOLI - cl. 1 - r.d. 105,06 - r.a. 45,02 - superficie mq. 58.120

### **9) Identificazione tavolare**

**Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo**

**P.T.Web 103 del C.C. di Villesse - c.t. 1°**

p.c. 1500/3 pascolo

### **Identificazione catastale**

**N.C.T. del Comune di Villesse**

F.M. 7 - p.c. 1500/3 - AA - qualità - SEMINATIVI - cl. 6 - r.d. 14,90 - r.a. 24,84 – sup. mq. 9.618

F.M. 7 - p.c. 1500/3 - AB - qualità - PASCOLI - cl. 3 - r.d. 13,22 - r.a. 6,61 - superficie mq. 12.803

### **10) Identificazione tavolare**

**Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo**

**P.T.Web 112 del C.C. di Villesse - c.t. 1°**

p.c. 1500/1 bosco; p.c. 1500/2 bosco; p.c. 1500/4 bosco

### **Identificazione catastale**

**N.C.T. del Comune di Villesse**

F.M. 7 - p.c. 1500/1 - qualità - BOSCHI - cl. 3 - r.d. 14,75 - r.a. 2,95 - superficie mq. 14.280

F.M. 7 - p.c. 1500/2 - qualità - BOSCHI - cl. 3 - r.d. 29,08 - r.a. 5,82 - superficie mq. 28.150

F.M. 7 - p.c. 1500/4 - qualità - BOSCHI - cl. 3 - r.d. 3,06 - r.a. 0,61 - superficie mq. 2.960

**Diritto trasferito:** intera e piena proprietà

**Stima dei beni e siti di pubblicità:** relazione di stima geom. David BUIATTI di data 03/09/2023, da consultarsi a cura dell'offerente, e disponibile sui seguenti siti di pubblicità: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, [www.tribunale.gorizia.it](http://www.tribunale.gorizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.it](http://www.portaleaste.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

Alla perizia si fa rinvio, per lo stato di fatto e di diritto del bene, e per tutto ciò che concerne eventuali vincoli, oneri e pesi a qualsiasi titolo, comprese irregolarità ed in genere la situazione edilizia e urbanistica, inclusa la risultanza o meno dell'attestato di prestazione energetica. Per eventuali abusi edilizi, qualora ne ricorrano i presupposti, è consentito all'aggiudicatario presentare domanda di sanatoria al Comune competente entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.



**Informazioni:** Per maggiori informazioni sulla vendita, si invita a contattare il professionista delegato e custode giudiziario Avv. Roberto Antonio BRIGANTE, recapito telefonico 0481412818, email [roberto@brigante.eu](mailto:roberto@brigante.eu)

**Visita dell'immobile:** Per fissare un appuntamento per la visita del bene, si invita a contattare il professionista delegato e custode giudiziario Avv. Roberto Antonio BRIGANTE, recapito telefonico 0481412818, email [roberto@brigante.eu](mailto:roberto@brigante.eu).

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Gorizia, sono eseguite dal professionista delegato Avv. Roberto Antonio BRIGANTE.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dalle Condizioni generali delle vendite immobiliari delegate allegate al presente avviso.

Monfalcone, 16 dicembre 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
Avv. Roberto Antonio BRIGANTE

## **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

L'offerta di acquisto può essere presentata in forma cartacea o telematica.

### **Modalità di presentazione e requisiti dell'offerta cartacea**

L'offerta di acquisto deve essere depositata, in busta chiusa, senza alcuna indicazione esterna, **entro le ore 12.00** del giorno indicato nel presente avviso di vendita **e cioè l' 11/03/2025**, presso lo studio del professionista delegato.

L'offerta, in carta legale (= munita di marca da bollo da € 16,00), firmata dall'offerente, deve contenere:

**Generalità dell'offerente:** cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile (se coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge), recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, indirizzo di posta elettronica ordinaria o certificata (se disponibile); se offerente è una persona giuridica, devono essere indicati gli estremi identificativi dell'ente (denominazione, sede, codice fiscale e partita IVA, pec, ecc.) e del legale rappresentante ed i poteri rappresentativi di colui che sottoscrive l'offerta e dovrà essere prodotta visura della C.C.I.A.A. dalla quale risultino la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro

soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se la società ha sede all'estero dovrà essere prodotta certificazione in originale del competente Ufficio del Registro delle Imprese o altro Ufficio competente attestante la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente. Detta certificazione dovrà essere munita di legalizzazione o apostille in base alle Convenzioni internazionali vigenti;

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere allegata all'offerta.

#### **Sottoscrizione dell'offerta e partecipazione all'udienza.**

L'offerente deve sottoscrivere l'offerta e partecipare all'udienza fissata per la vendita personalmente, o a mezzo di procuratore legale – per tale intendendosi un avvocato – munito di procura speciale notarile, anche per persona da nominare.

In caso di offerta di acquisto quale bene personale di persona coniugata in comunione legale, l'offerta deve contenere espressa dichiarazione di acquisto come bene personale; la dichiarazione dell'altro coniuge, ricognitiva della natura di bene personale, può essere resa e sottoscritta nell'offerta o in allegato alla stessa oppure all'atto dell'eventuale aggiudicazione (alla quale pertanto l'altro coniuge dovrà essere presente), resa a verbale al professionista delegato o, infine, con dichiarazione scritta resa nello studio del professionista delegato successivamente all'aggiudicazione, purché prima del deposito del decreto di trasferimento.

In caso di offerta congiunta, in mancanza di indicazione delle quote da intestare a ciascun offerente, l'intestazione sarà di pari quota indivisa.

L'offerente deve partecipare, personalmente o a mezzo del procuratore speciale, all'udienza fissata per la vendita: in mancanza, si procederà ugualmente all'esame dell'offerta e, se valida, in presenza di unica offerta, all'aggiudicazione; in caso di altre offerte, la mancata comparizione equivale a rinuncia a partecipare alla gara.

**Dati identificativi del bene immobile:** l'offerta deve indicare ubicazione e destinazione del bene indicata nell'avviso di vendita – es. appartamento; box, terreno, ecc.; i dati tavolari e catastali;

numero di procedura: Es.Imm. N°/Anno;

numero di lotto indicato nell'avviso di vendita in caso di più lotti oppure lotto unico;

**Indicazione del prezzo offerto,** che non può essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita per la partecipazione all'asta (ovvero al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita), a pena di esclusione.

**il termine di versamento del saldo prezzo,** che non può essere superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione, come stabilito nell'Ordinanza di vendita.

**l'espressa dichiarazione** di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita;

### **Documenti da allegare all'offerta.**

All'offerta devono essere allegati copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente. Se offerente è una persona giuridica, devono essere allegati i documenti da cui risultino gli estremi identificativi dell'ente e del legale rappresentante ed i poteri rappresentativi di colui che sottoscrive l'offerta (visura camerale, procura speciale autentica notarile, delibera assembleare, delibera consiglio di amministrazione, ecc).

### **Cauzione.**

L'offerta di acquisto deve essere garantita da cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto, e versata mediante assegno circolare non trasferibile riportante la seguente intestazione: Tribunale di Gorizia Es. Imm. R.E. 45/2021, inserito in originale nella busta contenente l'offerta, o mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura: Tribunale di Gorizia Es. Imm. R.E. 45/2021 IBAN IT27V0862264660000000871098 con causale: versamento cauzione lotto n. 2, la cui contabile va inserita nella busta in uno all'offerta, con valuta di accredito entro il termine di presentazione delle offerte.

L'offerta presentata è irrevocabile. La cauzione è trattenuta in caso di inadempimento al versamento del saldo prezzo a seguito d'aggiudicazione, entro il termine previsto a pena di decadenza di 60 giorni.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso (...)
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso ovvero sia è inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso (...)
- se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al 10% del prezzo offerto.

### **Modalità di presentazione e requisiti dell'offerta telematica**

#### **Predisposizione ed invio dell'offerta telematica**

L'offerta deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del Gestore della vendita telematica ( [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) ). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” è disponibile il “Manuale utente” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono irrevocabili. Una volta trasmessa l’offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.

L’offerente può **sottoscrivere l’offerta e partecipare all’udienza** fissata per la vendita **personalmente, o a mezzo di procuratore legale – avvocato - munito di procura speciale autenticata notarile**, anche per persona da nominare.

In caso di offerta di acquisto quale **bene personale di persona coniugata in comunione legale**, l’offerta deve contenere espressa dichiarazione di acquisto come bene personale; la dichiarazione dell’altro coniuge, ricognitiva della natura di bene personale, può essere resa nell’offerta o in allegato alla stessa oppure all’atto dell’eventuale aggiudicazione (alla quale pertanto l’altro coniuge dovrà essere presente), resa a verbale al professionista delegato o, infine, con dichiarazione scritta resa nello studio del professionista delegato successivamente all’aggiudicazione, purché prima del deposito del decreto di trasferimento;

In caso di **offerta congiunta**, in mancanza di indicazione delle quote da intestare a ciascun offerente, l’intestazione sarà di pari quota indivisa;

**L’offerente deve partecipare**, personalmente o a mezzo del procuratore speciale, all’udienza fissata per la vendita; in mancanza, in presenza di unica offerta, si procederà ugualmente all’esame dell’offerta e, se valida, all’aggiudicazione; in caso di altre offerte, la mancata comparizione equivale a rinuncia a partecipare alla gara;

#### **Versamento della cauzione in caso di offerta telematica**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l’avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell’offerta di importo pari al 10% del prezzo offerto mediante versamento da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura: Tribunale di Gorizia Es. Imm. R.E. 45/2021 IBAN IT27V086226466000000871098, causale “versamento cauzione”.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno tre giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La cauzione si ritiene versata se l'importo risulta effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione dell'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto e nel termine indicato è causa di esclusione dell'offerta ed è ad esclusivo carico e rischio dell'offerente. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

In sede di presentazione di offerta telematica dovrà altresì essere pagata una marca da bollo del valore di 16,00 €, secondo le modalità telematiche indicate sul portale del Gestore della vendita telematica nel corso della procedura di presentazione dell'offerta stessa.

**Assistenza in caso di offerta telematica.** Per ogni eventuale necessità di assistenza l'utente può contattare il Gestore della vendita telematica ai recapiti indicati nel relativo portale.

**Partecipazione alle operazioni di vendita in caso di offerta telematica.** Nelle tre ore precedenti, e comunque entro trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica, le credenziali per l'accesso al portale e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

§ § §

**Apertura delle buste (cartacee e/o telematiche) e svolgimento della gara (modalità telematica sincrona mista)**

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte e lo svolgimento della gara avvengono nella **Sala Aste del Tribunale di Gorizia Via Nazario Sauro 1**, il giorno ed ora fissati nell'avviso di vendita. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea partecipano comparando innanzi al professionista delegato nella Sala Aste del Tribunale di Gorizia; le buste presentate in forma cartacea sono aperte dal professionista delegato in presenza degli offerenti, riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale del Gestore della vendita telematica e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica sono aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato. L'offerente deve presentarsi alla udienza fissata per la vendita; in mancanza, in presenza di unica offerta, si procederà ugualmente all'esame dell'offerta e, se valida, all'aggiudicazione; in caso di altre offerte, la mancata comparizione equivale a rinuncia a partecipare alla gara.

## § § §

### **Svolgimento della gara in caso di più offerte (cartacee e/o telematiche)**

In caso di più offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti, partendo come prezzo base per la gara dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state dichiarate valide. La gara, che si svolgerà con modalità cosiddetta sincrona mista, avrà inizio al termine dell'apertura delle buste e dell'esame delle offerte.

L'importo **minimo del rilancio** è indicato nel presente avviso.

Tra un'offerta in rilancio ed una successiva potrà trascorrere **un tempo massimo di 1 minuto**.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo previsto per i rilanci dal professionista delegato nell'avviso di vendita senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. Il bene è aggiudicato all'offerente che ha effettuato l'ultimo rilancio più alto valido.

### **Aggiudicazione e versamento del prezzo**

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, oltre imposte e spese di trasferimento comunicate a cura del professionista delegato, entro e non oltre il termine e nel modo fissati dall'Ordinanza e dall'Avviso di vendita, ovvero **entro e non oltre 60 giorni** dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura o bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, depositando l'originale dell'assegno nello studio del professionista delegato entro il predetto termine o trasmettendo al professionista delegato a mezzo di posta elettronica o analogica copia della contabile del bonifico eseguito, con valuta di accredito entro la predetta data. Il termine di versamento del saldo prezzo è perentorio, non è soggetto alla sospensione feriale di cui all'art. 1 della legge n.742/1969 (dal 01.08. al 31.08.), non è prorogabile.

**Mancato versamento e revoca dell'aggiudicazione.** In caso di inadempienza dell'aggiudicatario nel pagamento tempestivo ed integrale della somma dovuta a titolo di saldo prezzo nel termine stabilito nell'ordinanza e nell'avviso di vendita, il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (art. 587 c.p.c.).

**Versamento del saldo prezzo mediante mutuo e garanzia ipotecaria di primo grado.** L'aggiudicatario può versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario garantito da ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura, e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il Conservatore non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

**Trasferimento della proprietà e cancellazione dei gravami.** Ai sensi dell'art. 586 c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, verificato il versamento del prezzo, pronuncia il decreto di trasferimento, col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, e ordina la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, anteriori e posteriori alla trascrizione del pignoramento. Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari. Il decreto di trasferimento della proprietà e di cancellazione dei gravami è intavolato a cura del professionista delegato alla vendita. Le imposte di cancellazione dei gravami sono a carico della massa, le spese d'intavolazione del decreto sono a carico dell'aggiudicatario, per l'intero, quanto alle anticipazioni, per la metà quanto al compenso, come previsto dal D.M.227/15 comma 7. Il decreto di trasferimento contiene l'ingiunzione di rilasciare l'immobile venduto e costituisce titolo esecutivo per il rilascio.

§ § §

#### **Liberazione dell'immobile (art. 560 c.p.c.)**

Il Giudice dell'esecuzione ordina la liberazione dell'immobile, quando non sia abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, oppure quando sia occupato da un soggetto terzo privo di titolo opponibile alla procedura, non oltre la pronuncia dell'Ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni.

Quando l'immobile è occupato dal debitore intestatario del diritto espropriato e dal suo nucleo familiare, il Giudice dell'esecuzione ingiunge il rilascio dell'immobile con l'emissione del decreto di trasferimento.

Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino alla pronuncia del decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dall'art. 560 sesto comma c.p.c., nel qual caso il Giudice dell'esecuzione, sentiti il custode e il debitore, ordina la liberazione dell'immobile.

L'ordine di liberazione è attuato dal Custode giudiziario, che è anche professionista delegato alla vendita, secondo le disposizioni del Giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità previste per l'esecuzione forzata per rilascio di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c., anche

successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, se richiesto dall'aggiudicatario o dall'assegnatario ai sensi dell'art. 560, co. 6 c.p.c.

La proprietà del bene ed i conseguenti diritti e oneri sono, rispettivamente, a favore ed a carico dell'aggiudicatario, dalla data di emissione del decreto di trasferimento, a seguito del versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese di vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova; 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; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, né trasferire un diritto totalmente o parzialmente diverso da quello posto in vendita.

§ § §

#### **Spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario**

Ai sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M.227/2015, è a carico dell'aggiudicatario il pagamento della metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento, in cui sono incluse le attività di registrazione, intavolazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, oltre spese tavolari e catastali e accessori di legge (rimborso forfettario spese generali nella misura del 10%, Cassa previdenza e I.V.A. nella misura di legge). Il compenso è liquidato dal Giudice tenendo conto dei parametri previsti dall'art. 2 comma 1 del decreto.

§ § §

#### **Versamento al creditore fondiario**

Qualora si tratti di procedura esecutiva individuale e tra i creditori vi sia un Istituto di Credito Fondiario, parte del prezzo – che sarà indicata all'aggiudicatario dal professionista delegato secondo le direttive del Giudice dell'esecuzione - corrispondente al credito dell'Istituto predetto per capitale, accessori e spese, sarà versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, salva la facoltà per l'aggiudicatario di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore esecutato, ai sensi dell'art. 41, V comma, D.Lgs. 385/93.

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Monfalcone, 16 dicembre 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
Avv. Roberto Antonio BRIGANTE