Avv. Roberto Mazza
34170 Gorizia – Corso Italia n. 36
tel. 0481 538399 – fax 0481 227858
pec: roberto.mazza@pecavvocatigorizia.eu

R.G. N. 6/2022

TRIBUNALE DI GORIZIA

AVVISO DI VENDITA

3° ESPERIMENTO

Il Professionista delegato e custode giudiziario avv. Roberto Mazza nella procedura iscritta *sub* n. 6/2022, Tribunale di Gorizia;

visti i provvedimenti di delega alla vendita del Giudice del Tribunale di Gorizia dott.ssa Martina Ponzin d.d. 21.02.2023 e d.d. 25.08.2023, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1

Corpo A - EDIFICIO BIFAMILIARE PARZIALMENTE AL GREZZO ubicato in GORIZIA (GO), VIA IV NOVEMBRE 58/A – Quartiere Piedimonte del Calvario –, della superficie commerciale di 143,29 mq

Descrizione: Trattasi di edificio bifamiliare accostato, prospiciente la pubblica via, di complessivi tre piani fuori terra (sottotetto compreso).

Il piano terra ospita un alloggio privo di impianti e di finiture. Al piano primo è ubicato un alloggio dotato di impianti e finiture collegato - mediante scala interna (fuori norma) - al piano sottotetto avente parziale affaccio sul soggiorno sottostante a guisa di soppalco.

La costruzione dell'edificio risale agli anni 2005 - 2011.

L'immobile risulta occupato dal nucleo familiare del defunto esecutato; in dettaglio, si specifica che insiste ex art. 540 c.c. il diritto di abitazione della coniuge superstite del medesimo defunto esecutato.

La verifica, presso la competente Agenzia delle Entrate, ha dato esito negativo in riferimento alla registrazione di contratti di locazione e/o comodato in corso.

Corpo B - COMPLESSO DI QUATTRO VILLETTE A SCHIERA AL GREZZO ubicato in GORIZIA (GO), VIA IV NOVEMBRE 58/A – Quartiere Piedimonte del Calvario -, della superficie commerciale di 512,08 mq

Descrizione: Trattasi di complesso di quattro villette di tipologia a schiera, parzialmente al grezzo, sviluppate su tre piani fuori terra - compreso il sottotetto non abitabile - con pertinenti posti auto ed aree a verde, in corso di costruzione.

La costruzione è iniziata presumibilmente nell'anno 2005 e attualmente si trova in stato d'abbandono.

L'immobile risulta libero da persone.

La verifica, presso la competente Agenzia delle Entrate, ha dato esito negativo in riferimento alla registrazione di contratti di locazione e/o comodato in corso.

Dati Tavolari - Corpo A:

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 432 del C.C. di Piedimonte del Calvario

Corpo tavolare 1°

I p.c.n. 190/7 ente urbano (da P.T. 2211 c.t.1°)

Identificazione Catastale - Corpo A:

Catasto dei Terreni

I foglio 7 particella 190/7, qualità: ente urbano, superficie 1161 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

I sezione urbana D, foglio 7, particella 190/7, sub 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale: totale 65 m2, totale escluse aree scoperte 61 m2, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: via Quattro Novembre, piano: T:

I sezione urbana D, foglio 7, particella 190/7, sub 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale: totale 73 m2, totale escluse aree scoperte 71 m2, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: via Quattro Novembre, piano: T-1;

I sezione urbana D, foglio 7, particella 190/7, sub 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 m2, totale 11 m2, rendita 14,77 Euro, indirizzo catastale: via Quattro Novembre, piano: T;

I sezione urbana D, foglio 7, particella 190/7, sub 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 m2, totale 11 m2, rendita 14,77 Euro, indirizzo catastale: via Quattro Novembre, piano: T

Dati Tavolari - Corpo B:

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 432 del C.C. di Piedimonte del Calvario

Corpo tavolare 1°

I p.c.n. 190/7 ente urbano (da P.T. 2211 c.t.1°)

Identificazione Catastale - Corpo B:

Catasto dei Terreni

I foglio 7 particella 190/7, qualità: ente urbano, superficie 1161 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

I sezione urbana D, foglio 7, particella 190/7, sub 6, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale: totale 143 m2, totale escluse aree scoperte 134 m2, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: via Quattro Novembre, piano: T-1-2:

I sezione urbana D, foglio 7, particella 190/7, sub 7, categoria C/6, classe 1, consistenza 36 m2,

totale 36 m2, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: via Quattro Novembre, piano: T;
I sezione urbana D, foglio 7, particella 190/7, sub 8, categoria F/3, indirizzo catastale: via Quattro Novembre, piano: T-1-2

Prezzo base (Corpo A + Corpo B): €. 167.287,50
Offerta minima per la partecipazione all'asta (-25%): €. 125.465,62
Scadenza presentazione offerte: 06.09.2024 ore 12:00
Luogo di presentazione delle offerte: studio del professionista delegato Avv. Roberto Mazza, a Gorizia Corso Italia n. 36
Esame offerte, gara in caso di più offerte e aggiudicazione: 10.09.2024 ore 09:30
Rilancio minimo in caso di gara: €. 1.000,00
Termine di un minuto quale intervallo massimo tra un rilancio e l'altro.
Luogo di esame delle offerte, svolgimento gara ed aggiudicazione: "Sala Aste" del Tribunale di Gorizia, in Gorizia, via Nazario Sauro n. 1.

***

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella Consulenza estimativa giudiziaria del geom. Luana Tunini d.d. 21.01.2023, che deve essere consultata dall'offerente prima di formulare l'offerta e resa disponibile nei seguenti siti: https://portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.tribunale.gorizia.giustizia.it, www.astalegale.net, www.entietribunali.it, Rivista Newspaper Aste del Tribunale di Gorizia versione cartacea e versione integrale; per maggiori informazioni, si invita a contattare il professionista delegato e custode giudiziario Avv. Roberto Mazza, con studio a Gorizia, Corso Italia n. 36, Tel. 0481 538399, e-mail studiolegaleavvrobertomazza@gmail.com, Pec roberto.mazza@pecavvocatigorizia.eu e, anche per fissare per la visita dell'immobile, il coadiutore di custodia geom. Marco Fonzar – Ufficio Coordinamento Attività Vendite Immobiliari presso il Tribunale di Gorizia, Via N. Sauro n. 1, Gorizia, Tel. 0481 593841/ 337 1263353, e-mail m.fonzar@astalegale.net. Alla perizia si fa integrale rinvio, per la descrizione dello stato di fatto e di diritto del bene, e per tutto ciò che concerne eventuali difformità, vincoli, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, ivi comprese irregolarità edilizie ed in genere la situazione relativa alla normativa edilizia ed urbanista, tavolare e catastale. Per eventuali abusi edilizi, qualora ne ricorrano i presupposti, è consentito all'aggiudicatario presentare domanda di sanatoria al Comune competente entro 120 (centoventi) giorni dal decreto di trasferimento. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono eseguite dal professionista delegato e custode Avv. Roberto Mazza presso il suo studio a Gorizia, Corso Italia n. 36. La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Condizioni generali vendite immobiliari delegati" allegate al presente avviso.
Gorizia, li 29.04.2024

il professionista delegato
avv. Roberto Mazza

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

Gli immobili sopra descritti vengono alienati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti.

Nella vendita forzata è esclusa la garanzia per vizi ex art. 2922 Cod. Civ. Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza. Non si assume altra obbligazione o garanzia, se non per il fatto di sofferta evizione, nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo corrisposto. Ove la evizione fosse parziale, il compratore non avrà diritto che al rimborso della quota di prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso.

Laddove ricorra credito fondiario l'aggiudicatario sarà tenuto a versare direttamente alla Banca creditrice la parte del corrispettivo corrispondente al complessivo credito della stessa, secondo tempi e modi che saranno indicati in sede di aggiudicazione.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Le offerte di acquisto devono pervenire **entro e non oltre le ore 12 del giorno 19.04.2024 in forma cartacea** mediante deposito presso lo studio del professionista delegato avv. Roberto Mazza sito in Gorizia, Corso Italia n. 36, **oppure in via telematica** (si veda il paragrafo MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA

1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, sulla quale non va apposta dall'offerente alcuna indicazione, **entro le ore 12.00 del giorno 06.09.2024**, presso lo studio del professionista delegato avv. Roberto Mazza in Gorizia, Corso Italia n. 36.

2. L'offerta, in carta legale, ovvero munita di marca da bollo da €. 16,00, deve essere sottoscritta dall'offerente e dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita, nonché la dichiarazione della propria residenza o elezione del domicilio in Gorizia ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di offerta presentata per conto e in nome di una società dovrà essere prodotta visura della C.C.I.A.A. dalla quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- i dati identificativi del bene (Lotto, Partita Tavolare ...) per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo non superiore a 60 giorni dalla aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso e condizioni di vendita.

3. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente nonchè assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato seguito dal numero della procedura ("avv. Roberto Mazza R.G. n. 6/2022 Tribunale di Gorizia") per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

4. L'offerta presentata è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN VIA TELEMATICA

1. Per partecipare all'asta telematica, i soggetti interessati devono redigere la propria offerta, anche qui con trasmissione **entro le ore 12.00 del giorno 06.09.2024**, utilizzando il modulo online accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**
2. Per procedere alla redazione dell'offerta seguire le indicazioni presenti sul suddetto portale. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, è necessario inviare l'offerta telematica mediante apposita casella di posta elettronica certificata.
3. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
4. Onde evitare la non completa e quindi mancante trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.
5. 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.
6. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Versamento della cauzione in via telematica.

1. Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, e della somma di € 16,00 per la marca da bollo. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono:

IBAN IT32B0548412401000001101975 - CAUSALE: versamento cauzione c/c intestato a TRIBUNALE DI GORIZIA R.G. ES. IMM. 6/2022

2. Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno n. 3 (tre) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico e rischio dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione".

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.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una richiesta e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Presso il Tribunale di Gorizia è aperto dal lunedì al venerdì (orario 9-13 / 14-18) uno Sportello Informativo "Ufficio Vendite Giudiziarie" presso il quale è possibile ricevere:

- assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;
- supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.

Partecipazione alle operazioni di vendita.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata con cui l'offerente ha trasmesso l'offerta telematica un invito a connettersi al portale

www.spazioaste.it e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso da Astalegale.net a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

Apertura delle buste

L'apertura delle buste avverrà presso la Sala Aste del Tribunale di Gorizia, via Nazario Sauro 1 (primo piano) **il giorno 10.09.2024 ore 09:30**.

Gara telematica

1. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.
2. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente", disponibili all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.
3. In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.
4. Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.
5. La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Tra un'offerta ed una successiva potrà trascorrere un tempo massimo di un minuto.
6. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.
7. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.
8. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà pertanto dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Aggiudicazione e versamento del prezzo.

1. In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 60 giorni dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento rispetto al versamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Il mancato versamento delle spese ed imposte non darà luogo ad immissione nel possesso né a trasferimento del bene.
2. Qualora si tratti di procedura esecutiva individuale e tra i creditori vi siano Istituti di Credito Fondiario, parte del prezzo – che sarà successivamente indicata – corrispondente al credito dell'Istituto predetto, per capitale, accessori e spese, sarà versato 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, 5° co. D. Lgs. 385/93.
3. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita forzata non è 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.

4. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da annotazioni di pignoramenti. Esse saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura.

5. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emissione del decreto di trasferimento, che sarà emesso dopo il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari e spese di vendita.

6. Ai sensi dell'art. 2, comma 7 del D.M. 227/15 è a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, incluse le attività di registrazione, trascrizione tavolare e voltura catastale, determinato dal Giudice ai sensi dell'art. 2, comma 1, del citato decreto, oltre alle spese ai fini tavolari e catastali e accessori di legge.

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

Gorizia, li 29.04.2024

Avv. Roberto Mazza
(professionista delegato)