

AVV. PAOLO COPPO
VIA NAZARIO SAURO N. 18
34170 GORIZIA

TEL/FAX 0481.280785

PEC paolo.coppo@pecavvocatigorizia.eu

Email avv.paolocoppo@gmail.com

R.G.ES.IMM. N. 12/2025

TRIBUNALE DI GORIZIA

AVVISO DI VENDITA

(come novellato da D.Lgs. n. 149/2022)

Il professionista delegato avv. Paolo Coppo, in forza di Ordinanza di vendita delegata del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gorizia, Dott.ssa Martina Ponzin di data 25.09.2025, nella procedura di Esecuzione Immobiliare R.G. n. 12/ 2025, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che in data e luogo sottoindicati si terrà

VENDITA SENZA INCANTO

con modalità

TELEMATICA SINCRONA MISTA

mediante la piattaforma www.spazioaste.it del Gestore Astalegale.net S.p.a. oppure www.astetelematiche.it del Gestore Astegiudiziarie Inlinea S.p.a., dei seguenti beni immobili.

LOTTO 1

Descrizione:

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2025

LOTTO 1

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI
VENDITA:**

*A appartamento a SAVOGNA D'ISONZO via Malnisce 1, della superficie commerciale di 141,28
mq per la quota di:*

1/2 di piena proprietà (Raffaele FANOLLA)

1/2 di piena proprietà (Rosa MANICA)

*Oggetto della presente perizia è un appartamento sito al piano terra dell'edificio condominiale
ubicato a Savogna d'Isonzo via Malnisce 1, una cantina al piano interrato e un posto auto scoperto
nella corte condominiale oltre alla comproprietà delle parti comuni dell'edificio in cui sono*

ricompresa:

Il terreno area di sedime dell'edificio p.c. .144/1 fm 6

Identificazione catastale:

C.C. Savogna d'Isonzo particella edificiale .144/1 foglio 6 sub. 13 partita tavolare PT web 99,
zona censuaria G, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 Euro, intestato
a FANOLLA Raffaele (CF FNLRF74L11I158Z) nato a SAN SEVERO (FG) il 11/07/1974
diritto di: proprietà per $\frac{1}{2}$ e MANICA Rosa (CF MNCR5079T62D122K) nata a CROTONE
(KR) il 22/12/1979 diritto di: proprietà per $\frac{1}{2}$, in regime di separazione dei beni

A.1 cantina.

Identificazione catastale:

C.C. Savogna d'Isonzo particella edificiale .144/1 foglio 6 sub. 9 partita tavolare PT web 95,
zona censuaria G, categoria C/2, classe 2, consistenza 39 mq, rendita 40,28 Euro, intestato a
FANOLLA Raffaele (CF FNLRF74L11I158Z) nato a SAN SEVERO (FG) il 11/07/1974
diritto di: proprietà per $\frac{1}{2}$ e MANICA Rosa (CF MNCR5079T62D122K) nata a CROTONE
(KR) il 22/12/1979 diritto di: proprietà per $\frac{1}{2}$, in regime di separazione dei beni

A.2 posto auto.

Identificazione catastale:

C.C. Savogna d'Isonzo particella edificiale .144/1 foglio 6 sub. 10 partita tavolare PT web 96,
zona censuaria G, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 7,95 Euro, intestato a
FANOLLA Raffaele (CF FNLRF74L11I158Z) nato a SAN SEVERO (FG) il 11/07/1974
diritto di: proprietà per $\frac{1}{2}$ e MANICA Rosa (CF MNCR5079T62D122K) nata a CROTONE
(KR) il 22/12/1979 diritto di: proprietà per $\frac{1}{2}$, in regime di separazione dei beni

posto auto scoperto

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base d'asta: € 83.043,09.-

Offerta minima per la partecipazione all'asta (-25%) (art. 571 c.2 c.p.c.): € 62.282,33.-

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000 € > 50.000 €

Tempo massimo di rilancio in caso di gara: 1 minuto

Termine di presentazione offerte: ore 12.00 di venerdì 17 aprile 2026

Luogo di presentazione offerte: studio del professionista delegato avv. Paolo Coppo, sito in Gorizia
(GO), via Nazario Sauro n. 18

Data esame offerte, gara e aggiudicazione: martedì 21 aprile 2026, dalle ore 10:30 alle ore 11:00

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

Consistenza: ... es. due camere, due bagni, ecc

Superficie: 141,28 m² con 15,11 mq degli accessori

Stato di possesso: occupato dal debitore

Si evidenzia:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Tutte le iscrizioni elencate saranno regolarizzate e cancellate dalla procedura; i costi a ciò necessari derivano all'applicazione della tassa ipotecaria in misura percentuale pari allo 0,50% dell'importo complessivo di tutte le iscrizioni ipotecarie (con un minimo di € 200,00), e della tassa ipotecaria in misura fissa, pari a € 200,00, sulle iscrizioni non ipotecarie o prenotazioni ipotecarie non giustificate. Inoltre, sono dovuti all'Ufficio Tavolare di competenza attualmente € 25,00 per diritti tavolari da corrispondere all'atto della presentazione di ciascuna domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravi, corredata dal relativo titolo.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Pres. 23/10/2020 GN 1542/2020 - C.C. Savogna d'Isonzo

Si trasporta dalla PT 959 di questo comune censuario:

pres. 04/08/2011 GN 1540/2011

(1) Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DIMANZANO (UD) SOCIETÀ COOPERATIVA con sede a MANZANO (UD), per l'importo complessivo di Euro 300.000,00 di cui Euro 150.000,00 per capitale e quant'altro previsto agli artt. 2,3, 10 del contratto, a peso del c.t. 1° e p.i. PT WEB 95 (PRINCIPALE), PT WEB 96 (ACCESSORIA) e PT WEB 99 (ACCESSORIA) - In base a: CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO dd 28/07/2011 NOTAIO MARROCCO rep. 39817

pres. 13/11/2020 GN 1678/2020

(3) Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore di BANCA DI CIVIDALE, SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI con sede a CIVIDALE DEL FRIULI (UD), per l'importo

complessivo di Euro 210.000,00.- di cui Euro 120.000,00.- per capitale, interessi, come da artt. 3 e 4 del titolo a peso del c.t. 1° e p.i. PT WEB 95 (ACCESSORIA), PT WEB 96 (ACCESSORIA) e PT WEB 99 (PRINCIPALE) - In base a: CONTRATTO DI MUTUO dd 11/11/2020 NOT BORDON rep. 10687

pres. 01/12/2023 GN 2039/2023

(5) Sulla base degli estratti di ruolo si intavola il diritto di ipoteca legale simultanea a favore dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione, Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia, Agente della Riscossione per l'intero territorio nazionale, per l'importo di Euro 2.116.236,44 pari al doppio del debito di Euro 1.058.118,22, oltre agli interessi ex art. 30 DPR 602/1973, a peso di 1/2 i.p. del c.t. 1° e p.i. PT WEB 95 (PRINCIPALE), PT WEB 96 (ACCESSORIA) e PT WEB 99 (ACCESSORIA) di ragione di FANOLLA Raffaele nato a SAN SEVERO (FG) il 11/07/1974.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pres. 18/02/2025 GN 285/2025 - C.C. Savogna d'Isonzo

(6) Si annota il pignoramento immobiliare promosso da BANCA DI CIVIDALE S.P.A. - SOCIETÀ BENEFIT con sede a CIVIDALE DEL FRIULI (UD) per l'esazione del credito di complessivi Euro 114.872,82.- di cui Euro 109.244,93.- per capitale, interessi e spese come da titolo, a peso di: - c.t. 1° e p.i. PT WEB 95, PT WEB 96 e PT WEB 99 - In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO CRON. 206 dd 07/02/2025 notificato

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Millesimi condominiali: ENTE "9" con

43/1000; ENTE

"10" con 10/1000;

ENTE "13" con

390/1000 –

TOTALE 443/1000

PRATICHE EDILIZIE:

Come da dichiarazioni da parte del precedente proprietario dimesse in atto di compravendita, il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato

- Concessione Edilizia in data 25 marzo 1985 prot. n. 921 P.E. 7°-1985 prot. n. 922 P.E.: 7B-1985;
- Varianti in data 21 maggio 1988 prot. n. 1356 e 1357;
- Permesso di costruire in data 27 luglio 2010 n. 4428/2010 pratica n. 10/42;
- Permesso di costruire in data 23 marzo 2012 n. 1643/2010;
- Abitabilità in data 11 maggio 2012 prot. n. 2629/2012.

Art. 24 - Zona B2 (Residenziale di interesse ambientale)

La zona corrisponde agli edifici e relative pertinenze orticole, a giardino o a cortile corrispondenti ai primi ampliamenti dei nuclei urbani, già documentati dai Catasti ottocenteschi e attestati lungo la viabilità storica. Tale zona, che per conformazione degli spazi e degli edifici rappresenta un aspetto identitario del territorio, caratterizza via I Maggio per la disposizione “a pettine” degli edifici rispetto a questo asse stradale.

Il Piano si propone l'obiettivo del recupero edilizio ed il consolidamento delle funzioni insediative. Tale obiettivo è perseguito ammettendo modifiche all'impianto urbanistico per integrazioni volumetriche e nuove costruzioni, nel rispetto degli elementi tipologici e formali dominanti.

- residenziale;
- servizi;
- servizi ed attrezzature collettive;
- alberghiera e ricettivo complementare;
- commerciale al dettaglio per esercizi di vendita fino a 400 mq, salvo esercizi di vendita superiori preesistenti;
- direzionale.

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia con conservazione degli elementi di pregio per gli “Edifici di pregio ambientale” (Art. 21 delle presenti norme);
- ampliamento edifici esistenti;

- nuova costruzione.

PARAMETRI URBANISTICI

IF max 1,00 mc/mq.

RC max 35% del lotto.

H max 7,50 ml.

DE min ml 10 o in aderenza.

DC min 5,00 m o in aderenza.

DS min 5,00 ml.

Parcheggi stanziali: 1 mq ogni 10 mc di nuova costruzione.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi ammessi devono conformarsi ai criteri tipologici, costruttivi della tradizione locale, riportati all'art. 26 "Norme per la salvaguardia della tipicità dei luoghi".

Gli interventi di nuova costruzione e ampliamento devono attenersi, inoltre, al "Prontuario per gli interventi" allegato alle presenti norme.

Per i lotti liberi in località Case Neri e Rupa nella scheda allegata alle presenti Norme (Indicazioni progettuali per le nuove zone B2) sono riportati in scala 1.500 gli schemi planimetrici per i nuovi edifici.

7.7.7.7. Per ciascuna zona prima dell'esecuzione di qualsiasi intervento risulta necessario provvedere alla verifica della compatibilità di ogni singolo intervento con le eventuali aree di pericolosità idraulica stabilite dal P.A.I. per il territorio comunale di Savogna d'Isonzo. Gli interventi ammessi per ciascuna area di pericolosità sono riportati agli artt. 47 e 48 delle presenti NTA e nel P.A.I. allegato al presente P.R.G.C..

Art. 26 - Norme per la salvaguardia della tipicità dei luoghi

1. Coperture e pareti esterne degli edifici

In tutte le zone residenziali B1 e B2, nelle zone agricole E, per gli edifici esistenti nella zona VP (verde privato) e di interesse ambientale F, le coperture dovranno essere costruite di norma a falde inclinate con manto in coppi o tegole curvi e pendenza delle falde non superiore al 40% e minimo 5%. Non sono ammessi tetti piani per gli edifici principali. Sono consentite altre forme di copertura, con altre pendenze, anche con altri materiali in caso di particolari esigenze funzionali ed architettoniche, in particolare se riferiti all'edilizia carsica tradizionale.

Le pareti esterne degli edifici dovranno presentare finiture ad intonaco liscio con rivestimento traspirante ecologico ai silicati o a base di calce, o con rivestimento in mattoni a facciavista, tranne che per gli elementi strutturali o decorativi. E' ammesso lasciare la muratura portante in pietra a faccia vista.

La finitura di facciata dovrà essere uniforme su tutta la superficie. Sono vietati, quindi, i trattamenti di facciata in intonaco discontinuo con inserti di pietrame a faccia a vista.

2. Elementi degli edifici

In tutti gli interventi ammessi nelle zone B1, B2, nelle zone agricole E, per gli edifici esistenti nella zona VP (verde privato) e di interesse ambientale F, dovranno essere utilizzati i seguenti materiali e le seguenti tipologie costruttive, privilegiando comunque il recupero degli elementi tradizionali esistenti e salve le prescrizioni più dettagliate che potranno essere emanate dal Comune in sede di rilascio di Permesso di Costruire, S.C.I.A. o autorizzazione.

- a) Infissi: ad ante in legno o in alluminio con rivestimento plasticato;
- b) Serramenti esterni: scuri a persiana o a scuretto in legno o in p.v.c. o in alluminio con rivestimento esterno plastificato, fatti salvi i casi di serramenti con avvolgibili che costituiscono finitura originaria, non sostituibile nell'architettura delle facciate - colore marrone o verde;
- c) Pareti esterne: come nel 1° comma, ripristino eventuali modanature e decorazioni in intonaco o in pietra o in altro materiale;
- d) Eventuali incorniciature delle finestre, dei portoni e delle vetrine: in pietra bianca locale non lucidata o con modanature in intonaco;
- e) Eventuali zoccolature: in pietra locale con altezza non superiore a ml. 0,70 rispetto alla quota del marciapiede;
- f) Linde: con travi in legno a vista; in caso di linde preesistenti sagomate ripristino delle stesse;
- g) Gronde e discese pluviali: tondi in rame o in lamiera zincata preverniciata, con parte terminale dei pluviali in rame o in ghisa;
- h) Camini: del tipo con copertura a due falde in coppi o di altri tipi tradizionali;
- i) Ringhiere di poggiali, di ballatoi, di scale esterne: in legno o in ferro battuto o verniciato o in metallo verniciato con esclusione di elementi in p.v.c.;
- l) Coloriture: facciate esterne con varie gradazioni di colore nelle tonalità più tenui, o intonaco colorato in pasta con terre naturali o laterizio pestato;
- m) Aperture sui tetti: aperture a filo tetto (velux) di dimensioni non superiori a mq. 1,5.

3. Elementi architettonici di rilievo

In tutto il territorio comunale è prescritto il mantenimento degli elementi architettonici caratteristici quali: portali, riquadri, ed aperture, edicole, mensole e pozzi.

I muri esistenti di recinzioni, di contenimento e di delimitazione di spazi pubblici o privati, costruiti in pietra a facciavista (e i relativi portali, se presenti) devono essere mantenuti e non possono essere intonacati.

Qualora, dovendo allargare spazi pubblici o di uso pubblico, si debba procedere alla rimozione anche soltanto di tratti di muri esistenti costruiti in pietra a facciavista, questi dovranno essere ricostruiti in muratura di pietra a facciavista sul nuovo limite secondo le indicazioni fornite dal Comune.

4. Aree di pertinenza

E' vietato l'abbattimento di piante ad alto fusto senza preventiva autorizzazione del Comune, essendo ammesso soltanto per comprovata necessità.

In tutto il territorio comunale sono vietati muri di contenimento di terrapieni aventi un'altezza superiore a 2,00 ml., misurata sul profilo del terreno esistente prima dell'intervento. I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra faccia vista; sono ammessi anche muri in c.a., ma con rivestimento in pietra su entrambi i lati; sono ammessi muri di contenimento a gradoni, disposti in modo da seguire l'andamento del terreno naturale; i singoli gradoni non debbono avere un'altezza superiore a 2,00 ml. misurata dal livello del terreno esistente prima dell'intervento; l'Amministrazione comunale potrà, di volta in volta, imporre altezze, linee di fabbrica e materiali che saranno ritenuti obiettivamente ed esteticamente più consoni al caso, anche in rapporto alla circolazione stradale (distanza dal ciglio stradale, altezze, smussi in prossimità di incroci) ed alle caratteristiche delle recinzioni adiacenti, sentito il parere dell'ufficio comunale competente.

In tutte le zone del P.R.G.C. (ad esclusione degli edifici agricolo-produttivi, artigianali, industriali e commerciali ricadenti nelle zone appositamente destinate a tali attività e per gli interventi nelle zone S) è vietata la messa in opera di box prefabbricati in lamiera e di scale esterne in metallo a vista (ringhiere escluse).

5. Recinzioni

In tutto il territorio comunale, nella costruzione di nuove recinzioni e nel ripristino di quelle esistenti, non è ammesso l'uso di materiali prefabbricati in cemento o in cotto a vista. E' preferibile, per questo tipo di costruzioni, l'uso di materiale lapideo o rivestimenti in intonaco con coloritura di cui al Prontuario (elab. C). Tutte le altre soluzioni progettuali dovranno essere approvate dall'Ufficio Tecnico sulla base dei dettami e degli Obiettivi di Piano sulla salvaguardia della tipicità del paesaggio e dei luoghi.

Per le zone residenziali B e C, per la realizzazione delle recinzioni lungo il fronte strada valgono le seguenti norme:

- a) le recinzioni non possono superare un'altezza totale di 2,00 ml.;
- b) il perimetro della recinzione, nel tratto corrispondente all'incrocio tra due strade destinate al traffico veicolare, deve presentare un raggio minimo di 3,00 ml..

c) è ammessa inoltre la realizzazione di recinzioni con zoccolatura in calcestruzzo di altezza non superiore a 20 cm e rimanente rete metallica plastificata non superiore a 180 cm;

d) nel caso in cui la parte “piena” (zoccolatura) della recinzione assolva anche il compito di muro di sostegno del terreno confinante, le altezze vengono misurate a partire dalla quota di terreno posta a monte. Sono comunque fatte salve le norme relative ai muri di contenimento;

e) nel caso di terreni in pendenza, le altezze si misurano a partire dalla quota media del terreno adiacente.

Le altezze sopramenzionate vengono misurate a partire dalla quota media del piano stradale.

Il Sindaco, per lotti adiacenti, potrà imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.

Nelle zone agricole le recinzioni ammesse sono le seguenti:

a) recinzioni costituite da pali in legno semplicemente infissi nel suolo e privi di fondazioni in calcestruzzo e rete metallica di colore verde;

b) recinzioni costituite da montanti e traverso in legno trattato (staccionate), senza alcuna fondazione in calcestruzzo;

c) è consentito, nelle zone agricole E, la realizzazione delle recinzioni descritte per le zone B solamente per le aree strettamente pertinenti del fabbricato residenziale.

6. Strutture metalliche ed elementi strutturali

In tutte le zone del P.R.G.C. è vietata la messa in opera di box prefabbricati in lamiera e di scale esterne in metallo a vista (ringhiere escluse).

Il divieto non si applica per gli edifici agricolo-produttivi, artigianali, industriali e commerciali ricadenti nelle zone appositamente destinate a tali attività e per gli interventi nelle zone S.

Gli elementi strutturali degli edifici, realizzati con l'impiego di elementi resistenti in metallo posti a vista (putrelle, profili quadri e tondi, ecc.), sono ammessi solamente per gli edifici di cui al punto precedente.

Nelle zone A, B, C ed agricole, al di fuori dei casi ammessi, è consentito l'utilizzo del metallo per la realizzazione degli elementi strutturali degli edifici purché gli stessi siano opportunamente mascherati con rivestimenti tradizionali (intonaco, pietra, mattoni faccia a vista, legno).

L'area è inoltre sottoposta alla Legge Galasso (entro 150 mt dai corsi d'acqua).

Identificazione tavolare:

Ufficio Tavolare di Gorizia

1) P.T.Web 95 di Savogna d'Isonzo c.t.1

E.I. 9 su p.c.e. 144/1 con 43/1000 p.i. di proprietà del c.t.1 in PTweb 93

di Savogna d'Isonzo

2) P.T.Web 96 di Savogna d'Isonzo c.t.1

E.I. 10 su p.c.e. 144/1 con 10/1000 p.i. di proprietà del c.t.1 in PTweb 93 di Savogna d'Isonzo

3) P.T.Web 99 di Savogna d'Isonzo c.t.1

E.I. 13 su p.c.e. 144/1 con 390/1000 p.i. di proprietà del c.t.1 in PTweb 93 di Savogna d'Isonzo

di iscritta proprietà a nome di Raffaele Fanolla (CF FNLRL74L11I158Z)

nato a San Severo (FG) l'11/7/1974 e Rosa Manica (CF MNCRSO79T62D122K) nata a Crotone il 22/12/1979 con 1/2 p.i. ciascuno.

Identificazione catastale:

A appartamento a SAVOGNA D'ISONZO via Malnise 1, della superficie commerciale di 141,28

mq per la quota di:

1/2 di piena proprietà (Raffaele FANOLLA)

1/2 di piena proprietà (Rosa MANICA)

Oggetto della presente perizia è un appartamento sito al piano terra dell'edificio condominiale ubicato a Savogna d'Isonzo via Malnise 1, una cantina al piano interrato e un posto auto scoperto nella corte condominiale oltre alla proprietà delle parti comuni dell'edificio in cui sono ricomprese:

Il terreno area di sedime dell'edificio p.c. .144/1 fm 6

Identificazione catastale:

C.C. Savogna d'Isonzo particella edificiale .144/1 foglio 6 sub. 13 partita tavolare PT web 99, zona censuaria G, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 Euro, intestato a FANOLLA Raffaele (CF FNLRL74L11I158Z) nato a SAN SEVERO (FG) il 11/07/1974 diritto di: proprietà per 1/2 e MANICA Rosa (CF MNCRSO79T62D122K) nata a CROTONE (KR) il 22/12/1979 diritto di: proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni

A.1 cantina.

Identificazione catastale:

C.C. Savogna d'Isonzo particella edificiale .144/1 foglio 6 sub. 9 partita tavolare PT web 95, zona censuaria G, categoria C/2, classe 2, consistenza 39 mq, rendita 40,28 Euro, intestato a FANOLLA Raffaele (CF FNLRL74L11I158Z) nato a SAN SEVERO (FG) il 11/07/1974 diritto di: proprietà per 1/2 e MANICA Rosa (CF MNCRSO79T62D122K) nata a CROTONE (KR) il 22/12/1979 diritto di: proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni

A.2 posto auto.

Identificazione catastale:

C.C. Savogna d'Isonzo particella edificiale .144/1 foglio 6 sub. 10 partita tavolare PT web 96,

zona censuaria G, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 7,95 Euro, intestato a FANOLLA Raffaele (CF FNLRF74L11I158Z) nato a SAN SEVERO (FG) il 11/07/1974 diritto di: proprietà per 1/2 e MANICA Rosa (CF MNCRS079T62D122K) nata a CROTONE (KR) il 22/12/1979 diritto di: proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni posto auto scoperto

Diritto trasferito: intera e piena proprietà

Stima dei beni e siti di pubblicità: relazione di stima geom. Maurizio Di Martino di data 25.08.2025, da consultarsi a cura dell'offerente, e disponibile sui seguenti siti di pubblicità: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, www.tribunale.gorizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.it, www.astegiudiziarie.it, www.entitribunali.it e sul quotidiano Il Piccolo (questi ultimi due solo se previamente richiesti dal creditore).

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. Paolo Coppo, con studio in Gorizia (GO), via Nazario Sauro n. 18, recapito telefonico 328.8848986, email avv.paolocoppo@gmail.com

Visita dell'immobile: Per fissare un appuntamento per la visita del bene, si invita a contattare il geom. Marco Fonzar, Ausiliario di custodia, addetto all'Ufficio Coordinamento Attività Vendite Immobiliari presso il Tribunale di Gorizia, Via N. Sauro, 1, Gorizia, tel. 0481/593841 / cell. 3371263353. 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. Paolo Coppo. 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.

Gorizia, lì 19 dicembre 2025

Il professionista delegato avv. Paolo Coppo

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 (*17 aprile 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; o 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. 12/2025;

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: Es. n. 12/2025 del Tribunale di Gorizia, inserito in originale nella busta contenente l'offerta, o mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura IBAN IT78P0863112400 000 001048385 – IT78 P086 3112 4000 0000 1048 385 – Codice BIC CCRTIT2TTER con causale: versamento cauzione lotto unico Es n. 12/2025, 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 (ore 12:00 di martedì 17 aprile 2026)
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso oltremis è inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso (Euro 62.282,33)
- 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 o www.astetelematiche.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; o 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 Esecuzione Imm. N° 12/2025, IBAN IT78P0863112400 000 001048385 – IT78 P086 3112 4000 0000 1048 385 – Codice BIC CCRTIT2TTER, 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 comparendo 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 dei Registri Immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

Dichiarazione antiriciclaggio. Ai sensi dell'art. 585 comma 4 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato alla vendita le informazioni prescritte dall'art.22 del decreto legislativo 21.11.2007 n.231. L'omessa produzione della dichiarazione di cui all'art. 585, quarto comma, c.p.c. impedisce la pronuncia del decreto di trasferimento per causa imputabile all'aggiudicatario (art. 586, co. 1 c.p.c.).

Trasferimento della proprietà e cancellazione dei gravami. Ai sensi dell'art.586 c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, verificato il versamento del prezzo e l'assolvimento dell'obbligo di dichiarazione

antiriciclaggio, 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 ordina la liberazione con provvedimento emesso contestualmente al 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 nono comma c.p.c., ovvero nei caso in cui sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, o comunque impedito lo svolgimento delle attività degli Ausiliari del Giudice, o quando l'immobile non è adeguatamente tutelato o mantenuto in uno stato di buona conservazione, o l'esecutato viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, nel qual caso il Giudice dell'esecuzione, sentite le parti ed il custode, 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, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi.

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.

Gorizia, lì 19 dicembre 2025

Il professionista delegato

avv. Paolo Coppo