
R.G.ES.IMM.17/2024

TRIBUNALE DI GORIZIA

AVVISO DI VENDITA

IV ESPERIMENTO

Il professionista delegato Avv. Monica Bassanese, in forza di Ordinanza di vendita delegata del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gorizia, Dott.ssa Martina Ponzin, di data 19.09.2024, e di provvedimento di proroga dd.12.09.2025, nella procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.n.17/2024, 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., dei seguenti beni immobili.

LOTTO UNICO

Descrizione: Terreno residenziale a Romans d'Isonzo (GO) via Cumugnis snc, della superficie commerciale di 14.088,00 m². Trattasi di lotti di terreno edificabile ed aree di urbanizzazione compresi in una lottizzazione in parte già edificata, da cedere all'interno di un Piano di Attuazione Comunale (PAC) da ultimare, nel quale risultano alcuni lotti edificati di altre proprietà, esclusi dal presente procedimento.

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base d'asta (ridotto): € 308.812,50

Offerta minima per la partecipazione all'asta (-25%) (art. 571 c.2 c.p.c.): € 231.609,38

Rilancio minimo in caso di gara: € 5.000,00

Tempo massimo di rilancio in caso di gara: 1 minuto

Termine di presentazione offerte: venerdì 16.01.2026 ore 12.00

Luogo di presentazione offerte: studio del professionista delegato Avv. Monica Bassanese, sito a Monfalcone (Go), CAP 34074, Via Luigi Galvani n. 18 p.2.

Data esame offerte, gara e aggiudicazione: martedì 20.01.2026 ore 9.30

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

Consistenza/Superficie:

Lotti edificabili (lotti principali): 14.088 m² - commerciale 14.088 m²
Residuali/verde/viabilità (lotti accessori): 5.140 m² - commerciale 0 m²

Stato di possesso: gli immobili pignorati consistono in lotti di terreno edificabile compresi in una lottizzazione in parte già edificata, in Comune di Romans d'Isonzo, visionabili liberamente, che in sede di sopralluogo dello stimatore sono risultati liberi. Non sono evidenziati dall'esperto titoli opponibili all'acquirente.

Si evidenzia:

Pratiche edilizie e situazione urbanistica:

Si rinvia al capitolo 7) della relazione stima.

Conformità edilizia, catastale, urbanistica e catastale:

Nessuna difformità rilevata in perizia (cfr. Capitolo 8 della relazione di stima).

Iscrizioni che rimarranno nei confronti dell'acquirente:

Foglio A del Libro fondiario G.T. 723/2007

Sulla base dell'Atto di Convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato Comunale di Iniziativa Privata dd.17.04.2007 rep.35295 del Notaio Marrocco, si annotano i vincoli ed obblighi di cui alla Convenzione, a favore del Comune di Romans d'Isonzo.

Foglio C del Libro fondiario GN.173/2007

Sulla base dell'atto dd.24.01.2007 a rogito del Notaio Marrocco è iscritto il diritto di servitù di passaggio, a piedi e con ogni mezzo e veicolo, oltre alle eventuali reti infrastrutturali interrato, a peso della pc.620/261 ed a favore delle pp.cc.620/27, 620/260, 701/30, 701/29 in PT.624 e della pc.620/154 in PT.2036 del C.C. di Romans d'Isonzo.

Identificazione tavolare:

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA D'ISONZO

P.T. 2992 di Romans d'Isonzo, c.t. 1, Foglio A, p.c. 701/31 – seminativo; p.c. 701/32 – seminativo; p.c. 701/33 – seminativo; p.c. 701/34 – seminativo; p.c. 701/35 – seminativo; p.c. 701/36 – seminativo; p.c. 701/38 – seminativo; p.c. 701/39 – seminativo; p.c. 701/40 – seminativo; p.c. 701/41 – seminativo; p.c. 701/43 – seminativo; p.c. 701/44 – seminativo; p.c. 701/46 – seminativo; p.c. 701/47 – seminativo; p.c. 701/48 – seminativo; p.c. 701/51 – seminativo; p.c. 701/52 – seminativo; p.c. 701/53 – seminativo; p.c. 701/63 – seminativo; p.c. 701/64 – seminativo.

P.T. 2992 di Romans d'Isonzo, c.t. 4, Foglio A, p.c. 620/261 – seminativo.

Identificazione catastale:

CATASTO TERRENI Comune di ROMANS D'ISONZO

particella 701/31 foglio 6 partita tavolare 2992, qualità seminativi classe 5[^], superficie 792 m², reddito dominicale € 2,45, reddito agrario € 2,45
particella 701/32 foglio 6 partita tavolare 2992, qualità seminativi classe 5[^], superficie 797 m², reddito dominicale € 2,47, reddito agrario € 2,47
particella 701/33 foglio 6 partita tavolare 2992, qualità seminativi classe 5[^], superficie 748 m², reddito dominicale € 2,32, reddito agrario € 2,32
particella 701/34 foglio 6 partita tavolare 2992, qualità seminativi classe 5[^], superficie 693 m², reddito dominicale € 2,15, reddito agrario € 2,15
particella 701/35 foglio 6 partita tavolare 2992, qualità seminativi classe 5[^], superficie 823 m², reddito dominicale € 2,55, reddito agrario € 2,55
particella 701/36 foglio 6 partita tavolare 2992, qualità seminativi classe 5[^], superficie 850 m², reddito dominicale € 2,63, reddito agrario € 2,63
particella 701/38 foglio 6 partita tavolare 2992, qualità seminativi classe 5[^], superficie 773 m², reddito dominicale € 2,40, reddito agrario € 2,40
particella 701/39 foglio 6 partita tavolare 2992, qualità seminativi classe 5[^], superficie 18 m², reddito dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,06
particella 701/40 foglio 6 partita tavolare 2992, qualità seminativi classe 5[^], superficie 9 m², reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,03
particella 701/41 foglio 6 partita tavolare 2992, qualità seminativi classe 5[^], superficie 467 m², reddito dominicale € 1,45, reddito agrario € 1,45
particella 701/43 foglio 6 partita tavolare 2992, qualità seminativi classe 5[^], superficie 592 m², reddito dominicale € 1,83, reddito agrario € 1,83
particella 701/44 foglio 6 partita tavolare 2992, qualità seminativi classe 5[^], superficie 538 m², reddito dominicale € 1,67, reddito agrario € 1,67
particella 701/46 foglio 6 partita tavolare 2992, qualità seminativi classe 5[^], superficie 593 m², reddito dominicale € 1,84, reddito agrario € 1,84
particella 701/47 foglio 6 partita tavolare 2992, qualità seminativi classe 5[^], superficie 555 m², reddito dominicale € 1,72, reddito agrario € 1,72
particella 701/48 foglio 6 partita tavolare 2992, qualità seminativi classe 5[^], superficie 552 m², reddito dominicale € 1,71, reddito agrario € 1,71
particella 701/51 foglio 6 partita tavolare 2992, qualità seminativi classe 5[^], superficie 710 m², reddito dominicale € 2,20, reddito agrario € 2,20
particella 701/52 foglio 6 partita tavolare 2992, qualità seminativi classe 5[^], superficie 2409 m², reddito dominicale € 7,46, reddito agrario € 7,46
particella 701/53 foglio 6 partita tavolare 2992, qualità seminativi classe 5[^], superficie 4300 m², reddito dominicale € 13,32, reddito agrario € 13,32
particella 701/63 foglio 6 partita tavolare 2992, qualità seminativi classe 5[^], superficie 1453 m², reddito dominicale € 4,50, reddito agrario € 4,50
particella 701/64 foglio 6 partita tavolare 2992, qualità seminativi classe 5[^], superficie 1453 m², reddito dominicale € 4,50, reddito agrario € 4,50
particella 620/261 foglio 6 partita tavolare 2992, qualità seminativi classe 6[^], superficie 103 m², reddito dominicale € 0,16, reddito agrario € 0,27

Diritto trasferito: intera e piena proprietà.

Stima dei beni e siti di pubblicità: i beni sono descritti e stimati nella relazione del geom. Roberto Roiz di data 12.09.2024, da consultarsi a cura dell'offerente, resa disponibile sui seguenti siti di pubblicità: Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/>; siti internet www.tribunale.gorizia.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it, www.spazioaste.it, www.portaleaste.com a cura di Astalegale.net s.p.a.; siti internet www.astegiudiziarie.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.; sulla rivista Newspaper Aste del Tribunale di Gorizia, versione cartacea e versione digitale; una sola volta, sul Quotidiano Il Piccolo, edizione di Gorizia, uscita domenicale.

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 e visita dell'immobile: Per maggiori informazioni sulla vendita e per fissare un appuntamento per la visita dei beni immobili, si invita a contattare il professionista delegato e custode giudiziario, **avv. Monica Bassanese, con studio a Monfalcone (Go), 34074, Via Luigi Galvani n.18 piano 2, recapito telefonico 0481 095092 +39 3475369448 email monicabassanese@studiolegalebassanesemoretti.it PEC monica.bassanese@pecavvocatigorizia.eu.**

Le richieste di visita possono inoltre essere effettuate tramite il sito internet del portale delle vendite pubbliche, compilando con le proprie generalità e recapiti l'apposito modulo disponibile nella sezione prenotazione visita presente all'interno dell'annuncio.

Presso il Tribunale di Gorizia, Via N. Sauro, 1, Gorizia, tel. 0481/593841 / +39 3371263353, è inoltre presente l'Ufficio Coordinamento Attività Vendite Immobiliari.

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. Monica Bassanese.

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 (Go), 26.09.2025

Il Professionista delegato
Avv. Monica Bassanese



**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 (**16.01.2026**), 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.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: **ES.IMM.17/2024 TRIB.GORIZIA**, inserito in originale nella busta contenente l'offerta, o mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura **ES.IMM.17/2024 TRIB.GORIZIA IBAN IT08Z0862264660020000401083** con causale: versamento cauzione lotto unico / n.°, 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 (**16.01.2026 ore 12.00**)
- 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 (**€ 231.609,38**)
- 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). 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: ES.IMM.17/2024 TRIB.GORIZIA, IBAN IT08Z0862264660020000401083**, 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.). Il Giudice dichiara con decreto la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e dispone nuova vendita anche nel caso in cui nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, c.p.c. (antiriciclaggio).

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.).

Inadempienza dell'aggiudicatario (art.587 c.p.c.)

Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone nuova vendita.

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.

Monfalcone (Go), 26.09.2025

Il Professionista delegato

Avv. Monica Bassanese

