

Avv. Michaela Trombetta
Via Duca d' Aosta, 19
34074 Monfalcone (GO)
Tel. 347.3676036
e-mail avv.michaela.trombetta@tin.it
pec michaela.trombetta@pecavvocatigorizia.eu

R.G.ES.IMM. N. 53/2024

TRIBUNALE DI GORIZIA

AVVISO DI VENDITA

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

Il professionista delegato avv. Michaela Trombetta, in forza di Ordinanza di vendita delegata del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gorizia, Dott.ssa Ponzin di data 29.01.2026, nella procedura di Esecuzione Immobiliare R.G. 53/2024, 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.astetelematiche.it del Gestore Astegiudiziarie Inlinea S.p.a., dei seguenti beni immobili.

LOTTO N. 1

Descrizione: negozio della superficie commerciale di 150,28 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà e terreno residenziale della superficie commerciale di 96,00 mq per la quota di 1/4 p.i. (cortile in comproprietà) a CORMONS Viale Venezia Giulia 54

L'immobile risulta composto al piano terra da negozio, wc e corridoio, al primo piano da vano scala e n. 2 stanze e da soffitta al secondo piano.

Per quanto riguarda la corte di pertinenza ai fabbricati, la particella risulta in comproprietà con soggetti terzi e la quota del lotto 1 è pari a 1/4 del totale.

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base d'asta (da stima): € 30.896,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta (-25%) (art. 571 c.2 c.p.c.): € 23.172,00

Rilancio minimo in caso di gara: € 500,00

Tempo massimo di rilancio in caso di gara: 1 minuto

Termine di presentazione offerte venerdì 15 maggio 2026 ore 12.00

Luogo di presentazione offerte: studio del professionista delegato avv. Michaela Trombetta sito a Monfalcone (GO) in via Duca d'Aosta 19 – quarto piano

Data esame offerte, gara e aggiudicazione: martedì 19 maggio 2026 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: Al piano terra negozio, wc e corridoio (superficie commerciale 68,50 mq), al primo piano vano scala e n. 2 stanze (superficie commerciale 68,50 mq) e soffitta al secondo piano (superficie commerciale 13,28 mq).

Per quanto riguarda la corte di pertinenza ai fabbricati, la particella risulta in comproprietà con soggetti terzi ed ha una superficie pari a mq. 96 (catastali) totali. La quota in capo all'esecutato è pari a $\frac{1}{2}$ e quindi il perito stimatore geom. Di Martino, trattandosi di corte di accesso comune agli immobili, ha ritenuto di suddividere la quota in parti uguali ai lotti 1 e 2. La quota attribuita al lotto 1 è quindi pari a $\frac{1}{4}$ del totale.

Superficie: negozio superficie commerciale di 150,28 mq e cortile in comproprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ p. i. (superficie commerciale totale del terreno 96,00 mq), come meglio individuato e specificato in perizia.

Stato di possesso: libero

Si evidenzia:

PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza di Costruzione Edile Pratica n. 109/68 per lavori di trasformazione di fabbricato urbano sulla p.c. 223/11 (ora p.c. 223/28)

- Permesso d'uso pratica n. 109/68 dd. 12/12/1968 (formazione di vetrine) - D.I.A. dd 28/11/2001 per sostituzione serramenti esterni negozio e pavimento

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. COMUNE DI CORMONS Art. 14 - Zone dei nuclei urbani originari a rilevante grado di trasformazione B0

Si rimanda integralmente alla relazione di stima del geom. Maurizio Di Martino dd. 17.11.2024.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Il perito stimatore geom. Di Martino l'immobile segnala: *“Al piano terra un foro finestra prospiciente il cortile interno è stato chiuso senza autorizzazione comunale e nel retro negozio è stato posto in opera un divisorio in legno di facile amovibilità. Per il resto l'immobile è conforme alla planimetria catastale (...) dd. 5.8.1970”*. Si rimanda integralmente alla relazione di stima del geom. Maurizio Di Martino dd.17.11.2024.

Quanto alla CONFORMITÀ EDILIZIA, alla CONFORMITÀ URBANISTICA ed alla CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO (Conformità titolarità/corrispondenza atti):

L'immobile risulta conforme, facendosi espresso richiamo alla relazione di stima del geom. Maurizio Di Martino dd. 17.11.2024.

Identificazione tavolare:

Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo – Partita tavolare Web 1901 di Cormons - Foglio A1 -
Corpo tavolare 1 – p.c.n. 223/28 casa - cortile stalla (da PT 3181 ct 1)

Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo – Partita tavolare Web 1902 di Cormons - Foglio A1 -
Corpo tavolare 1 – p.c.n. 223/27 corte (da PT 3182 ct 1) (per la quota di $\frac{1}{4}$ p.i.)

Identificazione catastale:

Catasto del Fabbricati – Comune di Cormons – Sez. Urbana B - Foglio 34 – p.c. 223/28, categoria C/1, classe 4, consistenza 81 mq, rendita 949,61 Euro, indirizzo catastale: VIALE VENEZIA GIULIA n. 54, piano: T-1 – 2

Catasto dei Terreni – Comune di Cormons - Foglio 34, particella 223/27 - qualità classe cortile, superficie 96 mq (per la quota di $\frac{1}{4}$ p.i.)

Diritto trasferito: intera e piena proprietà del negozio e quota di $\frac{1}{4}$ p.i. per il terreno costituente la corte di pertinenza ai fabbricati (cortile in comproprietà).

LOTTO N. 2

Descrizione: edificio costituito da laboratorio artigianale al piano terra e da abitazione al primo piano per la quota di 1/1 di piena proprietà, della superficie commerciale di 228,90 mq (piano terra superficie lorda 163,50 mq corrispondente a sup. commerciale 65,40 mq e abitazione superficie commerciale 163,50 mq) oltre a terreno residenziale della superficie commerciale di 96,00 mq per la quota di $\frac{1}{4}$ p.i. (cortile in comproprietà) a CORMONS Viale Venezia Giulia 54

Per quanto riguarda la corte di pertinenza ai fabbricati, la particella risulta in comproprietà con soggetti terzi e la quota del lotto 2 è pari a $\frac{1}{4}$ del totale.

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base d'asta (da stima): € 109.990,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta (-25%) (art. 571 c.2 c.p.c.): € 82.492,50

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00

Tempo massimo di rilancio in caso di gara: 1 minuto

Termine di presentazione offerte venerdì 15 maggio 2026 ore 12.00

Luogo di presentazione offerte: studio del professionista delegato avv. Michaela Trombetta sito a Monfalcone (GO) in via Duca d'Aosta 19 – quarto piano

Data esame offerte, gara e aggiudicazione: martedì 19 maggio 2026 ore 11.30

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

Consistenza: al piano terra magazzino e laboratorio della sup. lorda di 163,50 mq e superficie commerciale di 65,40 mq e abitazione al primo piano composta da ingresso, cucina, soggiorno, 4 camere, un corridoio, wc, bagno wc, vano scale e n. 2 terrazze.

Per quanto riguarda la corte di pertinenza ai fabbricati, la particella risulta in comproprietà con soggetti terzi ed ha una superficie pari a mq. 96 (catastali) totali. La quota in capo all'esecutato è pari a $\frac{1}{2}$ e quindi il perito stimatore geom. Di Martino, trattandosi di corte di accesso comune agli immobili, ha ritenuto di suddividere la quota in parti uguali ai lotti 1 e 2. La quota attribuita al lotto 2 è quindi pari a $\frac{1}{4}$ del totale.

Superficie: al piano terra magazzino e laboratorio della superficie commerciale 65,40 (sup. lorda 163, 50 mq) e abitazione al primo piano della superficie commerciale di 163,50 m² oltre a cortile in comproprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ p. i. (superficie commerciale totale del terreno 96,00 mq), come meglio individuato e specificato in perizia.

Stato di possesso: libero

Si evidenzia:

PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza di Costruzione edile Pratica n. 16/67 per la costruzione di una casa urbana sulla p.c. 223/2
- ABITABILITA' pratica n. 16/67 per la costruzione della casa sulla p.c. 223/2 del CC di Cormons
- Autorizzazione edilizia n. 49/93/C, prot. n. 7762/CE dd. 26.05.1993 per la costruzione di una scala esterna sulla p.c. 223/2.

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG

- piano regolatore generale vigente. COMUNE DI CORMONS Art. 14 - Zone dei nuclei urbani originari a rilevante grado di trasformazione B0

Si rimanda integralmente alla relazione di stima del geom. Maurizio Di Martino dd. 17.11.2024.

Come riportato in perizia *"Dal confronto con le pratiche edilizie di cui all'accesso agli atti, si riscontrano le seguenti difformità dell'edificio costruito sulla p.c. 223/2: Al piano terra: le partizioni interne sono completamente diverse in quanto quelle rappresentate al Comune sono sostanzialmente "al grezzo" mentre quelle in planimetria catastale riportano divisioni diverse; dal sopralluogo è emerso che le tramezzature sono ulteriormente modificate anche rispetto alla planimetria catastale depositata; Il primo piano invece è pienamente conforme a quanto depositato sia al comune che al catasto"* ed ancora *"Per quanto riguarda il primo piano, residenziale, è conforme alla planimetria catastale redatta dallo stesso geometra in data 3/7/1968 per quanto concerne la distribuzione interna, i fori finestra, il vano scala interno e le terrazze ma differisce dallo stato dei luoghi esclusivamente per una scala esterna realizzata con Autorizzazione Edilizia n. 49/93/C, prot. n. 7762/CE dd. 26.05.1993 per la cui costruzione non è stata mai aggiornata la planimetria catastale"*. Si rimanda integralmente alla relazione di stima del geom. Maurizio Di Martino dd.17.11.2024.

Quanto alla CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile come indicato dall'esperto stimatore. Si rimanda integralmente alla perizia di stima del geom. Di Martino ed ai costi di regolarizzazione dallo stesso indicati.

Quanto alla CONFORMITÀ URBANISTICA e alla CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO (Conformità titolarità/corrispondenza atti): L'immobile risulta conforme, secondo quanto indicato nella perizia si stima facendosi espresso richiamo all'elaborato peritale del geom. Maurizio di Martino dd. 17.11.2024.

Identificazione tavolare:

Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo – Partita tavolare Web 1901 di Cormons - Foglio A1 - Corpo tavolare 1 – p.c.n. 223/2 casa e corte (da PT 3181 ct 1)

Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo – Partita tavolare Web 1902 di Cormons - Foglio A1 - Corpo tavolare 1 – p.c.n. 223/27 corte (da PT 3182 ct 1) (per la quota di ¼ p.i.)

Identificazione catastale:

Catasto del Fabbricati – Comune di Cormons – Sez. Urbana B - Foglio 34 – p.c. 223/2 sub 1 - categoria D1, Rendita 1.084,56 Euro, indirizzo catastale: VIALE VENEZIA GIULIA n. 54, piano: T

Catasto del Fabbricati – Comune di Cormons – Sez. Urbana B - Foglio 34 – p.c. 223/2 sub 2 - categoria A2 – Classe 4, Consistenza 7,0 vani, Superficie Catastale 153 mq (totale escluse aree scoperte 153 mq) - Rendita 704,96, indirizzo catastale: VIALE VENEZIA GIULIA n. 54, piano: 1

Catasto dei Terreni – Comune di Cormons - Foglio 34, particella 223/27 - qualità classe cortile, superficie 96 mq (per la quota di ¼ p.i.)

Diritto trasferito: intera e piena proprietà del laboratorio-magazzino al piano terra e dell'abitazione al primo piano e quota di ¼ p.i. per il terreno costituente la corte di pertinenza ai fabbricati (cortile in comproprietà).

LOTTO N. 3

Descrizione: terreno residenziale composto dalle particelle edificabili adiacenti pp.cc. 222/1 e 222/13 rispettivamente della superficie commerciale di mq 450 e mq 271, formanti un unico lotto della superficie catastale di mq 721 (superiore al minimo previsto dalle NTA del PRGC vigente fissato a mq 600). Tale superficie rende il lotto pienamente edificabile per nuove costruzioni. Le particelle oggetto di perizia sono raggiungibili direttamente dalla pubblica via e precisamente dalla via Einaudi a Cormons. Il lotto è di forma regolare di circa mt 29 x 24,50 e considerando le distanze da rispettare per effetto del Piano Regolatore del Comune che indicano mt 6,00 dalla strada e mt 5,00 da confini laterali e privati e la distanza da rispettare da edifici vicini (10 mt) la superficie occupabile da costruzioni sarà di circa mt 14 x 15.5 la

cubatura massima realizzabile sarò di mc 721, l'altezza massima di mt 6,50 e la superficie coperta massima di mq 228,40.

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base d'asta (da stima): € 53.209,80

Offerta minima per la partecipazione all'asta (-25%) (art. 571 c.2 c.p.c.): € 39.907,35

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

Tempo massimo di rilancio in caso di gara: 1 minuto

Termine di presentazione offerte venerdì 15 maggio 2026 ore 12.00

Luogo di presentazione offerte: studio del professionista delegato avv. Michaela Trombetta sito a Monfalcone (GO) in via Duca d'Aosta 19 – quarto piano

Data esame offerte, gara e aggiudicazione: martedì 19 maggio 2026 ore 12.00

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

Consistenza: due particelle edificabili adiacenti rispettivamente della superficie di mq 450 e mq 271. Le particelle oggetto di perizia sono raggiungibili direttamente dalla pubblica via e precisamente dalla via Einaudi a Cormons. Il lotto è di forma regolare di circa mt 29 x 24,50 e considerando le distanze da rispettare per effetto del Piano Regolatore del Comune che indicano mt 6,00 dalla strada e mt 5,00 da confini laterali e privati e la distanza da rispettare da edifici vicini (10 mt) la superficie occupabile da costruzioni sarà di circa mt 14 x 15,5 la cubatura massima realizzabile sarò di mc 721, l'altezza massima di mt 6,50 e la superficie coperta massima di mq 228,40.

Superficie: superficie catastale complessiva di mq 721

Stato di possesso: libero

Si evidenzia:

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. COMUNE DI CORMONS

Art. 16 - Zone di completamento a basso indice di edificabilità fondiaria B3

Le zone B3 sono caratterizzate nello stato di fatto:

- dal configurarsi come le espansioni più recenti dell'aggregato urbano;
- dal presentare gradi diversi di utilizzazione e di saturazione dei lotti fondiari;
- dal presentare, con larga prevalenza, una utilizzazione basata sulla tipologia edilizia della casa isolata, uni o bifamiliare.

16.1 - Destinazioni d'uso consentite

Nelle zone B3 del P.R.G.C. sono consentite le seguenti destinazioni d'uso delle aree e dei volumi edificati:

- servizi e attrezzature collettive; - residenza; - destinazioni d'uso direzionali, commerciali, alberghiere, servizi compatibili con la residenza.

16.2 - Strumenti di attuazione

Gli strumenti attuativi per le zone B3 sono tutti gli atti abilitativi ad attuazione diretta previsti dalla normativa regionale vigente.

16.3 - Tipi edilizi ammessi STRALCIATO

16.4 - Parametri urbanistici ed edilizi

- indice di edificabilità fondiaria massimo: mc/mq 1,00 - rapporto massimo di copertura: mq/mq 0,40 - altezza massima: m. 6,50 - distacco minimo dal confine stradale: m. 6,00 - distacco minimo dai confini laterali e posteriori m. 5,00 E' ammessa l'edificazione a confine solo nel caso di costruzioni in aderenza con edificio già esistente sul confine o nel caso di costruzione contemporanea di due edifici. - distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti m. 10,00 - Il distacco minimo tra gli edifici non potrà essere inferiore alla metà della somma delle altezze degli edifici prospicienti ed in ogni caso la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a m. 10,00 - lotto minimo e comunque dotato di accesso diretto sulla viabilità pubblica o di uso pubblico mq 600

16.5 - Criteri e prescrizioni d'intervento

- Per gli edifici costruiti su lotti liberi, il distacco dai confini non potrà essere inferiore a 5 m. Sarà ammessa l'edificazione a confine, purché si lasci impregiudicata la possibilità del confinante di costruire in aderenza, nei soli casi di costruzione contestuale di edifici a confine e nei casi di ampliamento di edifici esistenti, nel rispetto comunque delle relative norme del Codice Civile. - Nella eventualità di progetti di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti distacchi dai confini di proprietà anche in deroga a quelli fissati nel presente articolo, purché non inferiori a quelli stabiliti dal Codice Civile. Tali ampliamenti saranno consentiti anche in deroga alla distanza minima dalle strade nel solo caso di mantenimento di una linea di edificazione esistente. - E' ammessa la costruzione di fabbricati isolati accessori alla residenza o l'ampliamento di quelli esistenti, con volume massimo non superiore a 120 mc per alloggio. - Il fabbricato accessorio dovrà essere addossato ad uno dei confini laterali o al confine posteriore con la tendenza ad addossarsi ad eventuali altri fabbricati costruiti a confine nei lotti finitimi. Il fabbricato accessorio non concorre a definire la distanza tra pareti finestrate che resta riferita ai fabbricati principali, a condizione che il fabbricato accessorio fronteggi pareti finestrate per una estensione non superiore a 6,50 m. - Gli accessori dovranno essere realizzati in muratura intonacata o altro materiale con carattere di stabilità; dovrà comunque esserne garantito il corretto inserimento nel contesto ambientale. L'altezza dal terreno non dovrà superare i seguenti limiti: ml 2,50 alla linda e ml 3,50 al colmo. - Nell'eventualità di

ASTE GIUDIZIARIE®

lotti che alla data di adozione del PRGC abbiano già saturato la potenzialità edilizia consentita, è ammessa, per esigenze igienico-funzionali, la costruzione e/o ampliamento di fabbricati accessori o l'ampliamento degli edifici principali nel limite complessivo di 150 metri cubi per alloggio, da concedersi anche in più volte con l'osservanza delle indicazioni di cui al punto immediatamente precedente. - Sono consentiti inoltre ampliamenti di superficie coperta (porticati, tettoie, e c c ...) nel limite massimo di 40 mq. per alloggio. Detti ampliamenti dovranno essere compresi nella superficie corrispondente agli eventuali ampliamenti di volume realizzati ai sensi del precedente comma. - L'ampliamento degli edifici principali può essere realizzato anche in deroga all'altezza massima consentita. - L'ampliamento di cui al precedente comma è ammissibile, con gli stessi criteri e metodologie di utilizzo, anche nei lotti non completamente saturi. In questo caso, però, al valore di mc. 120 , da intendersi come limite massimo, andrà detratta la volumetria ancora realizzabile in applicazione dell'indice di edificabilità fondiario massimo. - E' ammessa l'edificabilità di lotti di dimensioni inferiori a 600 mq e non inferiori a mq 350, purché risultino come lotti interclusi nella preesistente edificazione, cioè confinanti con lotti già edificati (ad esclusione del lato strada) ed abbiano accesso diretto sulla viabilità pubblica o di uso pubblico. - In questo caso, la distanza dai confini di proprietà può essere ridotta previa convenzione reciproca tra i confinanti, ferma restando la distanza minima tra gli edifici non inferiore a ml 6,50. In ogni caso la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a m 10,00. - Nel caso di tipologie a schiera, per la dimensione minima del lotto, si farà riferimento alla superficie fondiaria complessivamente interessata dal blocco edilizio

Si rimanda integralmente alla relazione di stima del geom. Maurizio Di Martino dd. 17.11.2024.

Identificazione tavolare:

Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo – Partita tavolare Web 1901 di Cormons - Foglio A1 -
Corpo tavolare 1 – p.c.n. 222/13 arativo (da PT 3278 ct 1)

Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo – Partita tavolare Web 1901 di Cormons - Foglio A1 -
Corpo tavolare 1 – p.c.n. 222/1 orto (da PT 3278 ct 2)

Identificazione catastale:

Catasto dei Terreni – Comune di Cormons – Foglio 34 - particella 222/1 – qualità classe orti - superficie 450 mq, reddito dominicale 6,51, reddito agrario 3,95,

Catasto dei Terreni – Comune di Cormons – Foglio 34 - particella 222/13 - qualità classe seminativi, superficie 271 mq, reddito dominicale 1,40, reddito agrario 0,98,

Diritto trasferito: intera e piena proprietà

-----§ § § §-----

Stima dei beni e siti di pubblicità: relazione di stima geom. Maurizio Di Martino di data 17.11.2024, 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.

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. Michaela Trombetta con studio a Monfalcone (GO) in via Duca d'Aosta 19 – quarto piano - recapito telefonico 347.3676036, e-mail avv.michaela.trombetta@tin.it.

Visita dell'immobile: Per fissare un appuntamento per la visita del bene si invita a contattare il custode giudiziario, avv. Michaela Trombetta con studio a Monfalcone (GO) in via Duca d'Aosta 19 – quarto piano - recapito telefonico 347.3676036, e-mail avv.michaela.trombetta@tin.it.

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. Michaela Trombetta.

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, 13 febbraio 2026

Il professionista delegato
avv. Michaela Trombetta

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 (**venerdì 15 maggio 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. negozio, laboratorio, terreno, ecc. ecc; i dati tavolari e catastali; numero di procedura: Es. Imm. N°53/2024;

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. 53/2024 TRIBUNALE DI GORIZIA, inserito in originale nella busta contenente l'offerta, o mediante bonifico sul conto corrente intestato a Es. Imm. 53/2024 TRIBUNALE DI GORIZIA - IBAN IT 48 I 08622 12401 004000326315 con causale: "versamento cauzione LOTTO n." (indicare il numero del lotto), 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 (15 maggio 2026 ore 12.00)
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso o verosimilmente è inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso:

per il LOTTO 1 l'offerta minima per la partecipazione all'asta è € 23.172,00

per il LOTTO 2 l'offerta minima per la partecipazione all'asta è € 82.492,50

per il LOTTO 3 l'offerta minima per la partecipazione all'asta è € 39.907,35

- 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.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: Es. Imm. 53/2024 Tribunale di Gorizia - IBAN IT 48 I 08622 12401 004000326315, causale: "versamento cauzione LOTTO n." (indicare il numero del lotto).

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

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

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

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

§ § §

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

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte e lo svolgimento della gara avvengono nella **Sala Aste del Tribunale di Gorizia Via Nazario Sauro 1**, il giorno ed ora fissati nell'avviso di vendita. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea partecipano comparando innanzi al professionista delegato nella Sala Aste del Tribunale di Gorizia; le buste presentate in forma cartacea sono aperte dal professionista delegato in presenza degli offerenti, riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale del Gestore della vendita telematica e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale

stesso; le buste presentate con modalità telematica sono aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato. L'offerente deve presentarsi alla udienza fissata per la vendita; in mancanza, in presenza di unica offerta, si procederà ugualmente all'esame dell'offerta e, se valida, all'aggiudicazione; in caso di altre offerte, la mancata comparizione equivale a rinuncia a partecipare alla gara.

§ § §

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

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

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

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

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

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

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

Aggiudicazione e versamento del prezzo.

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

Mancato versamento e revoca dell'aggiudicazione. In caso di inadempienza dell'aggiudicatario nel pagamento tempestivo ed integrale della somma dovuta a titolo di saldo prezzo nel termine stabilito nell'ordinanza e nell'avviso di vendita, il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza

dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (art. 587 c.p.c.).

Versamento del saldo prezzo mediante mutuo e garanzia ipotecaria di primo grado.

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

Monfalcone, 13 febbraio 2026

Il professionista delegato

avv. Michaela Trombetta

