

DOTT. ANDREA POBEGA
Dottore Commercialista e Revisore Legale
Via Milano 17 – 34132 Trieste
Via IV Novembre 4 – 34077 Ronchi Dei Legionari (GO)
Tel: 335/1567496
pobega@dessenibuspobega.it
E-mail PEC: andreapobega@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI GORIZIA
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 102/2019

Lo scrivente dott. Andrea Pobega con studio in Ronchi dei Legionari, via IV Novembre n. 4, tel. 335/1567496, e-mail pobega@dessenibuspobega.it, PEC andreapobega@pec.it, professionista delegato e custode giudiziario nella procedura in epigrafe, vista l'ordinanza di delega alla vendita emessa in data 21.06.2023 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Gorizia ai sensi dell'art. 591 bis e seguenti c.p.c.

AVVISA

Che nella data e nel luogo di seguito indicati si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO con modalità SINCRONA MISTA** del seguente complesso immobiliare:

LOTTO UNICO

Trattasi di:

- **terreno agricolo** sito in Cormons (GO), frazione Brazzano, località Giassico, per la **quota di 1/1 di piena proprietà**. Il terreno è adibito interamente a vigneto, non risulta delimitato da alcuna recinzione ed è accessibile attraverso una strada agricola poderale non asfaltata. La morfologia del terreno è del tipo pianeggiante, inoltre il bene risulta essere dotato dell'impianto di irrigazione disposto dal Consorzio di Bonifica Pianura Isontina [*di cui al lotto 1 della perizia RE 102/2019*].

Si segnala che a pagina 2, paragrafo 1 del proprio elaborato (perizia RE 102/2019), il perito informa che **“nonostante il frazionamento di cui il G.T. 1951/2003 la situazione cartografica non risulta aggiornata e di conseguenza nemmeno la superficie catastale che da frazionamento risulta pari a mq. 9.023,00”**. Le difformità sono regolarizzabili mediante: evasione del piano da parte dell'Agenzia

delle Entrate – Territorio il cui costo è stimato in euro 1.500,00 (pag. 6, paragrafo 8.2).

Il bene è individuato dalla seguente Partita Tavolare:

- **UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA D'ISONZO**

P. T. 799 del C.C. di BRAZZANO – corpo tavolare 1°

p.c.n. 777 arativo.

- **terreno agricolo** sito in Cormons (GO), quartiere Borgnano area denominata Pagnarus, della **superficie commerciale di 9.668,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà**. Il terreno è adibito in parte a seminativo e in parte a vigneto. La proprietà non risulta delimitata da alcuna recinzione ed è accessibile attraverso una strada agricola poderale non asfaltata. La morfologia del terreno è del tipo pianeggiante, inoltre il bene risulta essere dotato dell'impianto di irrigazione disposto dal Consorzio di Bonifica Pianura Isontina [*di cui al lotto 2 della perizia RE 102/2019*].

I beni sono individuati dalle seguenti Partite Tavolari:

- **UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA D'ISONZO**

P. T. 1433 del C.C. di CORMONS – corpo tavolare 4°

p.c.n. 2414/1 seminativo, p.c.n. 2414/3 vigneto.

- **UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA D'ISONZO**

P. T. 7075 del C.C. di CORMONS – corpo tavolare 1°

p.c.n. 2414/2 vigneto.

- **terreno agricolo** sito in Cormons (GO), località San Quirino, della **superficie commerciale di 86.386,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà**. Il terreno è adibito in parte a seminativo, in parte a vigneto ed in parte a strada fondiario e acqua fondiario. La proprietà non risulta delimitata da alcuna recinzione ed è accessibile attraverso una strada agricola poderale non asfaltata. La morfologia del terreno è del

tipo pianeggiante, inoltre il bene risulta essere dotato dell'impianto di irrigazione disposto dal Consorzio di Bonifica Pianura Isontina [di cui al lotto 3 della perizia RE 102/2019].

- **strade fondiarie** site in Cormons (GO), località San Quirino, della **superficie commerciale di 211,00 mq** per la **quota di 1/6 di piena proprietà**. Il terreno ricade nell'area in prossimità del tracciato ferroviario Trieste - Udine. La proprietà non risulta utilizzabile dal punto di vista agricolo [di cui al lotto 3 della perizia RE 102/2019].
- **terreno agricolo** sito in Cormons (GO), località San Quirino, della **superficie commerciale di 700,00 mq** per la **quota di 7/16 di piena proprietà**. Il terreno è adibito in parte a seminativo e in parte a strada fondiario. La proprietà non risulta delimitata da alcuna recinzione ed è accessibile attraverso una strada agricola poderale non asfaltata. La morfologia del terreno è del tipo pianeggiante, inoltre il bene risulta essere dotato dell'impianto di irrigazione disposto dal Consorzio di Bonifica Pianura Isontina [di cui al lotto 3 della perizia RE 102/2019].
- **terreno agricolo** sito in Cormons (GO), località San Quirino della **superficie commerciale di 460,00 mq** per la **quota di 7/12 di piena proprietà**. Il terreno è adibito interamente a seminativo. La proprietà non risulta delimitata da alcuna recinzione ed è accessibile attraverso una strada agricola poderale non asfaltata. La morfologia del terreno è del tipo pianeggiante, inoltre il bene risulta essere dotato dell'impianto di irrigazione disposto dal Consorzio di Bonifica Pianura Isontina [di cui al lotto 3 della perizia RE 102/2019].
- **terreno agricolo** sito in Cormons (GO), località San Quirino, della **superficie commerciale di 4.347,00 mq** per la **quota di 21/60 di piena proprietà**. Il terreno è adibito interamente a strada fondiario. La proprietà non risulta delimitata da alcuna recinzione ed è accessibile attraverso una strada agricola poderale non asfaltata. La morfologia del terreno è del tipo pianeggiante, inoltre il bene risulta essere dotato dell'impianto di irrigazione disposto dal Consorzio di Bonifica Pianura Isontina [di cui al lotto 3 della perizia RE 102/2019].
- **terreno agricolo** sito in Cormons (GO), località San Quirino, della **superficie commerciale di 55,00 mq** per la **quota di 5/16 di piena proprietà**. Il terreno è adibito interamente a cortile. La proprietà non risulta delimitata da alcuna recinzione ed è accessibile attraverso una strada agricola poderale non asfaltata. La morfologia del terreno è del tipo pianeggiante, inoltre il bene risulta essere dotato dell'impianto

di irrigazione disposto dal Consorzio di Bonifica Pianura Isontina [di cui al lotto 3 della perizia RE 102/2019].

- **terreno agricolo** sito in Cormons (GO), località San Quirino, della **superficie commerciale di 310,00 mq** per la **quota di 1/2 di piena proprietà**. Il terreno è adibito interamente ad area equiparabile a strada in quanto destinato al passaggio. La proprietà non risulta delimitata da alcuna recinzione ed è accessibile attraverso una strada agricola poderale non asfaltata. La morfologia del terreno è del tipo pianeggiante, inoltre il bene risulta essere dotato dell'impianto di irrigazione disposto dal Consorzio di Bonifica Pianura Isontina [di cui al lotto 3 della perizia RE 102/2019].
- **terreno agricolo** sito in Cormons (GO), località San Quirino, della **superficie commerciale di 780,00 mq** per la **quota di 124/630 di piena proprietà**. Il terreno agricolo è adibito in parte a prato e in parte equiparato a strada e destinato a passaggio. La proprietà non risulta delimitata da alcuna recinzione ed è accessibile attraverso una strada agricola poderale non asfaltata. La morfologia del terreno è del tipo pianeggiante, inoltre il bene risulta essere dotato dell'impianto di irrigazione disposto dal Consorzio di Bonifica Pianura Isontina [di cui al lotto 3 della perizia RE 102/2019].
- **strade fondiario** sito in Cormons (GO), località San Quirino, della **superficie commerciale di 3.560,00 mq** per la **quota di 31/315 di piena proprietà**. Il terreno agricolo adibito a strada fondiario. La proprietà non risulta delimitata da alcuna recinzione ed è accessibile attraverso una strada agricola poderale non asfaltata. La morfologia del terreno è del tipo pianeggiante, inoltre il bene risulta essere dotato dell'impianto di irrigazione disposto dal Consorzio di Bonifica Pianura Isontina [di cui al lotto 3 della perizia RE 102/2019].

I beni sono individuati dalle seguenti Partite Tavolari:

per la quota di 1/1:

- **UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA D'ISONZO**

P. T. 7789 del C.C. di CORMONS – corpo tavolare 1°

p.c.n. 2076/17 seminativo, p.c.n. 2076/18 acqua, p.c.n. 2076/19 strada, p.c.n. 2050/4 seminativo, p.c.n. 2052/5 seminativo.

- **UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA D'ISONZO**

P. T. 5075 del C.C. di CORMONS – corpo tavolare 1°

p.c.n. 2052/1 seminativo.

- **UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA D'ISONZO**

P. T. 6141 del C.C. di CORMONS – corpo tavolare 1°

p.c.n. 2050/1 seminativo, p.c.n. 2076/22 seminativo, p.c.n. 2076/24 acqua.

- **UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA D'ISONZO**

P. T. 5085 del C.C. di CORMONS – corpo tavolare 1°

p.c.n. 2071/1 seminativo.

- **UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA D'ISONZO**

P. T. 6142 del C.C. di CORMONS – corpo tavolare 1°

p.c.n. 2054/2 seminativo, p.c.n. 2076/23 seminativo, p.c.n. 2076/25 acqua.

Per la quota di 1/6:

- **UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA D'ISONZO**

P. T. 5079 del C.C. di CORMONS – corpo tavolare 1°

p.c.n. 2056/7 strada, p.c.n. 2056/8 improduttivo, p.c.n. 2056/9 strada.

Per la quota di 7/16:

- **UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA D'ISONZO**

P. T. 5078 del C.C. di CORMONS – corpo tavolare 1°

p.c.n. 2052/3 seminativo.

- **UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA D'ISONZO**

P. T. 6108 del C.C. di CORMONS – corpo tavolare 1°

p.c.n. 2056/6 strada.

Per la quota di 7/12:

- **UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA D'ISONZO**
P. T. 5082 del C.C. di CORMONS – corpo tavolare 1°
p.c.n. 2052/4 seminativo.

Per la quota di 21/60:

- **UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA D'ISONZO**
P. T. 7415 del C.C. di CORMONS – corpo tavolare 1°
p.c.n. 2056/1 strada.

Per la quota di 5/16:

- **UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA D'ISONZO**
P. T. 5080 del C.C. di CORMONS – corpo tavolare 1°
p.c.n. 2062/9 corte.

Per la quota di 1/2:

- **UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA D'ISONZO**
P. T. 5084 del C.C. di CORMONS – corpo tavolare 1°
p.c.n. 2071/3 seminativo.

Per la quota di 124/630:

- **UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA D'ISONZO**
P. T. WEB 1141 del C.C. di CORMONS – corpo tavolare 1°
p.c.n. 2076/9 prato, p.c.n. 2076/10 acqua.

Per la quota di 31/315:

- **UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA D'ISONZO**
P. T. 2655 del C.C. di CORMONS – corpo tavolare 1°
p.c.n. 2072/13 strada, p.c.n. 2076/8 strada, p.c.n. 2072/21 strada.

- **terreno agricolo** sito in Cormons (GO), località San Quirino, della **superficie commerciale di 505,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà**. Il terreno è adibito a cortile. La proprietà risulta delimitata sul fronte da una recinzione realizzata con muretto in pietra a vista e sovrastante ringhiera metallica, sul lato destro invece è presente rete metallica e paletti in ferro, mentre i restanti lati non risultano recintati. L'accesso è possibile attraverso la limitrofa p.c. 2062/9, attualmente anch'essa di proprietà dell'Esecutato. La morfologia del terreno è del tipo pianeggiante [*di cui al lotto 4 della perizia RE 102/2019 e al lotto 1 della perizia RE 50/2022*].

Si segnala che è presente il vincolo di interesse culturale a favore del Ministero per i beni e le attività culturali, derivante da Decreto del Direttore Regionale dd. Trieste 12/03/09, in base al D.Lgs. n° 42/04 art. 10 c.1. Nello specifico il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha emesso un decreto datato 12/03/2009, con il quale il bene oggetto del presente lotto è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera a) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

Il bene è individuato dalla seguente Partita Tavolare:

- **UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA D'ISONZO**

P. T. 5075 del C.C. di CORMONS – corpo tavolare 2°

p.c.n. 2062/10 corte.

- **deposito agricolo parte eretto su p.c 2062/14,2062/15** sito in Cormons (GO), località San Quirino 4, della **superficie commerciale di 210,68 mq** per la quota di **1/1 di piena proprietà**. Trattasi di un deposito destinato alle esigenze agricole con annessa corte di pertinenza comune con altro subalterno. La p.c. 2062/14 si compone di un unico corpo di fabbrica sviluppato al solo piano terra, mentre la p.c. 2062/15 si compone di un unico corpo di fabbrica in linea con altri, sviluppato su due livelli fuori terra, il tutto destinato interamente a deposito. Nello specifico la p.c. 2062/14 risulta composta da un deposito di mq. 57,60 e da un'area di passaggio di mq. 4,50 il tutto con altezza media pari a ml. 3,95. Il fabbricato eretto sulla p.c. 2062/15 risulta composto da una cantina vinicola di mq. 99,05 al piano terra con altezza pari a ml. 2,85 ed un deposito al primo piano di mq. 99,05 ed altezza media

pari a ml. 3,20. Si segnala che il primo piano risulta raggiungibile esclusivamente da una scala esterna realizzata su altra proprietà, anch'essa oggetto di Esecuzione Immobiliare [di cui al lotto 5 della perizia RE 102/2019].

Si segnala che è presente il vincolo di interesse culturale a favore del Ministero per i beni e le attività culturali, derivante da Decreto del Direttore Regionale dd. Trieste 12/03/09, in base al D.Lgs. n° 42/04 art. 10 c.1.. Nello specifico il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha emesso un decreto datato 12/03/2009, con il quale il bene oggetto del presente lotto è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera a) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

- **deposito agricolo parte sub 1 eretto sulla p.c. 2063/14** sito a Cormons (GO), località San Quirino 4, della **superficie commerciale di 342,73 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà**. Trattasi di un deposito destinato alle esigenze agricole con annessa corte di pertinenza comune con altro subalterno. Il subalterno 1 della p.c. 2063/14 si compone di due fabbricati destinati interamente a deposito. Nello specifico il corpo di fabbrica principale si sviluppa su tre livelli fuori terra collegati con delle scale interne con superficie utile di mq. 105,50 ed altezza utile di ml. 2,40/ ml. 3,15 per il piano terra, mq 85,95 per il primo piano con altezza utile di ml. 2,75/2,80/2,50 e mq. 78,85 per il secondo piano con altezza media di ml. 3,35/2,62; il corpo di fabbrica secondario, invece, si sviluppa su un solo livello ed è composto da un unico locale di deposito - tettoia di mq. 23,40 ed altezza media di ml. 2,75, adossato ad altro fabbricato realizzato all'interno della corte di pertinenza [di cui al lotto 2 della perizia RE 50/2022].
- **abitazione del tipo economico parte sub 2 eretta sulla p.c. 2063/14** sita a Cormons (GO), località San Quirino 4, della **superficie commerciale di 84,07 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà**. Trattasi di un'abitazione del tipo economico con annessa corte di pertinenza comune con altro subalterno. L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla corte di pertinenza, area comune con altro subalterno. Il subalterno 2 della p.c. 2063/14 si compone di un unico corpo di fabbrica sviluppato al piano rialzato e composto da un ingresso di mq. 7,95 una cucina di mq. 11,70 un soggiorno di mq. 19,85 due camere di mq. 16,25 e mq. 16,45 un bagno di mq. 6,00 il tutto avente un'altezza di ml. 2,80. Sono presenti due terrazze, una sul fronte di mq. 10,45 e una sul retro di mq. 5,20 con accesso alla

cucina, inoltre è presente una centrale termica al piano seminterrato di mq. 2,35 con altezza di ml. 2,15 [di cui al lotto 2 della perizia RE 50/2022].

I beni sono individuati dalle seguenti Partite Tavolari:

- **UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA D'ISONZO**

P. T. 5075 del C.C. di CORMONS – corpo tavolare 1°
p.c.n. 2062/14 ente urbano, p.c.n. 2062/15 ente urbano.

- **UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA D'ISONZO**

P. T. 5075 del C.C. di CORMONS – corpo tavolare 2°
p.c.n. 2063/14 ente urbano.

- **deposito agricolo** sito in Cormons (GO), località San Quirino 5, della **superficie commerciale di 187,85 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà**. Trattasi di un deposito destinato alle esigenze agricole con annessa corte di pertinenza. L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla corte di pertinenza. L'immobile si compone di un unico corpo di fabbrica sviluppato su due livelli fuori terra, senza alcun collegamento per il primo piano, il tutto destinato a deposito. Nello specifico il piano terra risulta composto da un locale di sgombero di mq. 33,60 un ripostiglio di mq. 23,30 ed una legnaia di mq. 30,10 con altezza pari a ml. 2,90 ed un locale di sgombero di mq. 52,80 ed altezza media di ml. 4,15; il primo piano invece risulta composto da un locale di sgombero di mq. 63,90 con altezza media di ml. 3,85 ed un ripostiglio di mq. 30,10 con altezza media di ml. 2,20. Si segnala che il primo piano non risulta raggiungibile da una scala. Corte di pertinenza di mq. 425,00 [di cui al lotto 6 della perizia RE 102/2019].

Il bene è individuato dalle seguenti Partite Tavolari:

- **UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA D'ISONZO**

P. T. 6141 del C.C. di CORMONS – corpo tavolare 2°
p.c.n. 2063/12 ente urbano.

- **terreno agricolo sito in Cormons (GO)**, località San Quirino, della superficie commerciale di **40.701,00** mq per la **quota di 1/1 di piena proprietà**. Il terreno è adibito in parte a vigneto ed in parte a seminativo. La proprietà non risulta delimitata da alcuna recinzione ed è accessibile attraverso una strada agricola poderale non asfaltata. La morfologia del terreno è del tipo pianeggiante, inoltre il bene risulta essere dotato dell'impianto di irrigazione disposto dal Consorzio di Bonifica Pianura Isontina [di cui al lotto 3 della perizia RE 50/2022].

Il bene è individuato dalla seguente Partita Tavolare:

- **UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA D'ISONZO**

P. T. 7789 del C.C. di CORMONS – corpo tavolare 2°

p.c.n. 2076/1 seminativo, p.c.n. 2072/18 seminativo.

- **porzione di edificio storico denominato “Villa del Mestri”**, sita a Cormons (GO), località San Quirino, per la **quota di 1/1 di piena proprietà**, con caratteristiche tipiche di una residenza padronale a servizio dell'attività agricola, la cui costruzione viene fatta risalire alla seconda metà del Settecento, benché successivamente siano stati eseguiti degli interventi che ne hanno in parte modificato la morfologia tipologica e strutturale originaria. L'edificio si sviluppa su complessivi tre piani fuori terra, collegati da un importante vano scale e necessita di ristrutturazione. La villa storica si trova in pessime condizioni di conservazione e manutenzione. Al piano primo, definibile piano nobile, è presente una stanza storicamente adibita a “Cappella” ed a tal fine interamente affrescata. Alle condizioni attuali la villa storica non è abitabile.

Soltanto la porzione di edificio ad un solo piano fuori terra, realizzata in ampliamento alla “villa storica”, risulta oggi abitabile. Per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni della parte di edificio storico essa misura una superficie netta calpestabile pari a circa 165,02 mq. Per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni della porzione realizzata in ampliamento, ovvero quella abitabile, essa misura una superficie netta calpestabile pari a circa 61,64 mq [di cui al lotto 2 della perizia RE 105/2021].

Si segnala che è presente il vincolo di interesse culturale a favore del Ministero per i beni e le attività culturali, derivante da Decreto del Direttore Regionale dd. Trieste

12/03/09, in base al D.Lgs. n° 42/04 art. 10 c.1.. Nello specifico il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha emesso un decreto datato 12/03/2009, con il quale il bene denominato “Villa del Mestri con giardino” (limitatamente ai resti della cappella che insiste sulla p.c. n. 2062/5, al vano scala antico, alle facciate, ai volumi, alle forometrie degli immobili e al giardino padronale) sito in Cormons, località San Quirino, è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell’art. 10, comma 3, lettera a) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

- **terreno agricolo** sito a Cormons (GO), località San Quirino, della **superficie commerciale di 55,00 mq** per la **quota di 1/4 di piena proprietà**. Il terreno è adibito a cortile. La proprietà risulta delimitata sul fronte da un cancello in ferro, sul lato sinistro la recinzione è formata da muretto e sovrastante rete metallica, gli altri due restanti lati invece non presentano alcuna recinzione [*di cui al lotto 4 della perizia RE 50/2022*].
- **terreno agricolo** sito a Cormons (GO), località San Quirino, della **superficie commerciale di 110,00 mq** per la **quota di 1/2 di piena proprietà**. Il terreno è adibito a cortile. La proprietà risulta delimitata sul fronte da un cancello in ferro, sul lato sinistro la recinzione è formata da muretto e sovrastante rete metallica, gli altri due restanti lati invece non presentano alcuna recinzione [*di cui al lotto 4 della perizia RE 50/2022*].
- **strade fondiario** sito a Cormons (GO), località San Quirino, della **superficie commerciale di 4.347,00 mq** per la **quota di 18/882 di piena proprietà**. Il terreno agricolo adibito interamente a strada fondiario. La proprietà non risulta delimitata da alcuna recinzione ed è accessibile attraverso una strada agricola poderale non asfaltata [*di cui al lotto 4 della perizia RE 50/2022*].

I beni sono individuati dalle seguenti Partite Tavolari:

per la quota di 1/1:

- **UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA D’ISONZO**

P. T. 7051 del C.C. di CORMONS – corpo tavolare 1°

p.c.n. 2062/5 ente urbano.

per la quota di 1/4:

- **UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA D'ISONZO**
P. T. 5080 del C.C. di CORMONS – corpo tavolare 1°
p.c.n. 2062/9 corte.

per la quota di 1/2:

- **UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA D'ISONZO**
P. T. 5081 del C.C. di CORMONS – corpo tavolare 1°
p.c.n. 2062/6 corte.

per la quota di 18/882:

- **UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA D'ISONZO**
P. T. 7415 del C.C. di CORMONS – corpo tavolare 1°
p.c.n. 2056/1 strada.

Trattasi di un **terreno agricolo sito in Cormons (GO)**, località San Quirino, della superficie commerciale di **11.710,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Il terreno è adibito a vigneto [*di cui al lotto 1 della perizia RE 105/2021*].

Il bene è individuato dalle seguenti Partite Tavolari:

- **UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA D'ISONZO**
P. T. 3667 del C.C. di CORMONS – corpo tavolare 1°
p.c.n. 2054/5 arativo.

L'intero compendio immobiliare viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive al:

PREZZO BASE: € 386.189,00

con possibilità di presentare

UN'OFFERTA MINIMA: € 289.642,00

In caso di più offerte si procederà immediatamente a una gara sulla base dell'offerta più alta con rilanci non inferiori a € 5.000,00.

Data esame delle offerte: 23 maggio 2025 ore 09.30.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12.00 del 20 maggio 2025.

DISPOSIZIONI COMUNI

Il tutto viene meglio descritto nelle perizie di stima redatte dai geom. David Buiatti e Luana Tunini ed alle quali si fa espresso riferimento anche per tutto ciò che riguarda l'esistenza di eventuali vincoli, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. Le suddette relazioni, che dovranno essere consultate dall'offerente, potranno essere reperite sul portale ministeriale delle vendite pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> nonché sui siti www.tribunale.gorizia.it, www.astalegale.net, www.entietribunali.it, www.astegiudiziarie.it oppure contattando lo studio del professionista delegato ai recapiti sopra indicati.

Luogo di presentazione delle offerte:

- presso lo studio del dott. Andrea Pobega in via IV Novembre n. 4, Ronchi dei Legionari (GO). (previo appuntamento per la presentazione delle offerte)
- tramite presentazione in via telematica come meglio specificato in seguito nella sezione "Condizioni generali vendite immobiliari delegate".

Le vendite senza incanto si svolgeranno presso la sala Biblioteca sita al primo piano, stanza numero 37, del Tribunale di Gorizia in via Nazario Sauro n. 1.

Per la visita degli immobili è possibile rivolgersi direttamente al professionista delegato da contattarsi telefonicamente al numero 335/1567496.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice

dell'esecuzione stesso, sono eseguite dal professionista delegato e custode dott. Andrea Pobega anche presso lo studio in via IV Novembre n. 4, Ronchi dei Legionari (GO) al quale ci si può rivolgere per informazioni sulla vendita.

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

Ronchi dei Legionari, 4 febbraio 2025

Il professionista delegato

Dott. Andrea Pobega



CONDIZIONI GENERALI VENDITE IMMOBILIARI DELEGATE

Gli immobili sopra descritti vengono alienati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti. Nella vendita forzata è esclusa la garanzia per vizi ex art. 2922 Cod. Civ.

Qualora si tratti di procedura esecutiva individuale e tra i creditori vi siano Istituti di Credito Fondiario, parte del prezzo – che sarà successivamente indicata – corrispondente al credito dell'Istituto predetto, per capitale, accessori e spese, sarà versato direttamente al creditore fondiario, salva la facoltà per l'aggiudicatario di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore esecutato ai sensi dell'art. 41, V co. D. Lgs. 385/93.

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

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro le ore 12.00 del giorno 20 maggio 2025 **in FORMA TRADIZIONALE** presso lo studio del dott. Andrea Pobega in via IV Novembre n. 4, Ronchi dei Legionari (GO) (previo appuntamento) oppure in **VIA TELEMATICA** (si veda il paragrafo MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA).

Modalità di presentazione delle offerte in FORMA TRADIZIONALE:

1. Le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa, sulla quale non va apposta dall'offerente alcuna indicazione, presso lo studio del professionista delegato.

2. L'offerta, in carta legale (bollo da euro 16,00) deve contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza/domicilio, stato civile, numero e indicazione del documento di riconoscimento, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società dovrà essere prodotta visura della C.C.I.A.A. dalla quale risultino la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine di versamento del saldo prezzo, non superiore a 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
3. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Gorizia R.E. 102/2019", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
 4. L'offerta presentata è irrevocabile salvo che il Giudice ordini l'incanto.

Modalità di presentazione delle offerte in FORMA 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 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.

Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo

pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto intestato a "Tribunale di Gorizia R.E. 102/2019" le cui coordinate sono:

IBAN IT 59 H 03069 02233 1000 0006 4338 codice BIC: BCITITMM

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere la **causale: "versamento cauzione"**. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

Assistenza

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

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

- supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;
- informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma Spazioaste.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste avverrà il giorno **23 maggio 2025 alle ore 09.30.**

GARA TELEMATICA

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.immobiliare.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Tra un'offerta ed una successiva offerta 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 rese 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 senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

- In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita entro 60 giorni dalla aggiudicazione (cfr. sopra per le modalità del versamento in caso di credito fondiario). In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche di propria fiducia.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da annotazioni di pignoramenti. Esse saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario e con spese a carico della procedura.
- La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emissione del decreto di trasferimento, che sarà emesso solo dopo il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario

Ronchi dei Legionari, 4 febbraio 2025

Il professionista delegato

Dott. Andrea Pobega