Avv. Aurora Turco
Avvocato Cassazionista
Dottore Commercialista

n. 46/2024 riunito al n. 19/2025 Reg. Es. Imm.
G.E. Dott.ssa Francesca DI DONATO

TRIBUNALE DI GORIZIA

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

Il Professionista delegato Avv. Aurora TURCO, in forza di ordinanza di vendita delegata del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gorizia Dott.ssa Martina PONZIN di data 04/12/2025 nella procedura di Esecuzione Immobiliare R.G. n. 46/2024 riunita alla n. 19/2025, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.,

AVVISA

che in data e luogo sottoindicati si terrà

VENDITA SENZA INCANTO

con modalità

TELEMATICA SINCRONA MISTA

mediante la piattaforma www.spazioaste.it del Gestore Astalegale.net S.p.a. dei seguenti beni immobili.

LOTTO UNICO

Descrizione:

- **villa padronale a Farra d'Isonzo** Via Dante Alighieri 69, della superficie commerciale di 496,04 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà, consistente in un corpo di fabbrica principale destinato a villa padronale, costruita in vecchia data, con annesso capannone strumentale destinato all'attività agricola (parte di quest'ultimo è stato oggetto di recente ristrutturazione) e corte di pertinenza confinante con la "Roggia Molino" del Comune di Farra d'Isonzo.
- **fabbricato strumentale dell'attività agricola** a Farra d'Isonzo Via Dante Alighieri 69, della superficie commerciale di 698,46 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà, consistente in annesso capannone strumentale alla villa padronale destinato all'attività agricola (parte di

studio: Via Duca d'Aosta, 72 - Galleria Gran Pavese - 34074 • MONFALCONE (GO)
Tel.: 0481/412883
email aurora@avvocatoturco.eu
p.e.c. aurora.turco@pecavvocatigorizia.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quest'ultimo è stato oggetto di recente ristrutturazione) e corte di pertinenza confinante con la "Roggia Molino" del Comune di Farra d'Isonzo.

- **terreno agricolo** a Farra d'Isonzo Via Dante Alighieri snc, della superficie commerciale di 1.749,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unico accesso al terreno avviene attraverso la p.c. 195/2 e la p.c.199/26, oggetto della presente vendita. La proprietà si compone di un lotto di terreno a destinazione catastale "orto", lasciato a prato verde incolto con alberature a medio - alto fusto. I confini ad est e a sud vengono definiti dalla "Roggia Molino"; il lato nord è delimitato da una recinzione in pietra; il restante lato è invece individuato delle suddette proprietà che ne permettono l'ingresso. Nonostante la proprietà ricada, secondo le norme del Piano Regolatore Generale Comunale di Farra d'Isonzo, in zona "0" - Zona mista residenziale urbana e agricola, sarà necessario verificare la fattibilità di un eventuale nuovo progetto, tenendo conto anche delle superfici e dei volumi già impiegati.

Le predette proprietà ricadono tutte nelle aree di interesse storico - artistico e di conservazione ambientale e sono ubicate in una zona centrale edificata del Comune di Farra d'Isonzo.

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base d'asta (*ridotto*): **Euro 230.662,69**

Offerta minima per la partecipazione all'asta (-25%) (art. 571-II co. c.p.c.): Euro 172.997,02

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 3.000,00

Tempo massimo di rilancio in caso di gara: 1 (un) minuto

Termine di presentazione offerte: 15/01/2027 alle ore 12.00

Luogo di presentazione offerte: studio del professionista delegato Avv. Aurora TURCO sito in Monfalcone (GO) alla Via Duca d'Aosta n. 68- Galleria Gran Pavese (Palazzina Uffici) - piano primo

Data esame offerte, gara e aggiudicazione: **19/01/2027 alle ore 09.00**

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

Consistenza e superficie: come da dati tavolari e catastali di seguito riportati

Stato di possesso: libero

Si evidenzia:

- presenti delle difformità edilizie, catastali ed urbanistiche che sono, però, regolarizzabili;
- le proprietà ricadono tutte nelle aree di interesse storico - artistico e di conservazione ambientale.

Identificazione tavolare e catastale delle realità immobiliari costituenti il lotto unico

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

P.T. WEB 13 di Farra d'Isonzo – c.t. 1°

p.c.n. 195/2 ente urbano (da PT 855 ct 3)

p.c.n. 199/26 ente urbano (da PT 855 ct 3)

P.T. WEB 12 di Farra d'Isonzo – c.t. 1°

p.c.n. 199/25 orto (da PT 855 ct 2)

Identificazione catastale: quanto evidenziato tavolarmente trova corrispondenza nella seguente situazione

presso l'Ufficio del Territorio al N.C.E.U. del Comune di Farra d'Isonzo

Sez.	Fg.	p.c.	Sub	Zona Cens.	cat.	Cl.	cons.	Rendita	Indirizzo	Piano
A	17	195/2	6		A/7	1	12,5 vani	Euro 1.226,59	Via Dante Alighieri n. 69	T-1-2
A	17	199/26 graffata con p.c. 195/2 sub 7	0-7		D/10			Euro 3.210,00	Via Dante Alighieri n. 69	S1-T-1

presso l'Ufficio del Territorio al N.C.T. del Comune di Farra d'Isonzo

Sez.	Fg.	p.c.	Sub	cat.	Cl.	Reddito domenicale	Reddito Agrario	Superficie	Indirizzo
	17	199/25		orti	1	Euro 30,26	Euro 18,07	1749 mq	Via Dante Alighieri

Diritto trasferito: intera e piena proprietà

Stima dei beni e siti di pubblicità: relazione di stima geom. Mariagiovanna Cutrupi di data 31/12/2024 nonché relazione di stima geom. Mariagiovanna Cutrupi di data 04/11/2025, da consultarsi a cura dell'offerente, e disponibile sui seguenti siti di pubblicità: https://portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.tribunale.gorizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it, www.bakeca.it, www.astalegale.net

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 ove è situato l'immobile entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Informazioni: Per maggiori informazioni sulla vendita, si invita a contattare il professionista delegato e custode giudiziario Avv. Aurora TURCO con studio a Monfalcone, recapito telefonico 0481412883, email aurora@avvocatoturco.eu – p.e.c. aurora.turco@pecavvocatigorizia.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Visita dell'immobile: Per fissare un appuntamento per la visita del bene, si invita a contattare il custode giudiziario Avv. Aurora TURCO con studio a Monfalcone, recapito telefonico 0481412883, email aurora@avvocatoturco.eu – p.e.c. aurora.turco@pecavvocatigorizia.eu.

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. Aurora TURCO.

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, 23 ottobre 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Aurora TURCO

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 **e cioè il 15/01/2027**, 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, p.e.c., 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 oppure 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. 46/2024;

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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: Tribunale di Gorizia Es. Imm. R.E. 46/2024, inserito in originale nella busta contenente l'offerta, o mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura: Tribunale di Gorizia Es. Imm. R.E. 46/2024 IBAN IT76J0862264610021000151010 con causale: "versamento cauzione lotto unico", 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 (15/01/2027 ore 12.00)
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso ovverosia è inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso (Euro 172.997,02)
- 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 oppure 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tribunale di Gorizia Es. Imm. R.E. 46/2024 IBAN IT76J0862264610021000151010, causale "versamento cauzione lotto unico".

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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.227/2015 all'articolo 2 - 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, 23 ottobre 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Aurora TURCO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009