



P.le Giustiniano n. 5 – 33170 Pordenone

**CUSTODE GIUDIZIARIO e PROFESSIONISTA DELEGATO**

Avvocato LADISLAO KOWALSKI

Piazza XX Settembre 1/B, Pordenone  
0434/27662

Cod. fisc. KWLLSL51P28G888W

PEC: ladislaokowalski@avvocatipordenone.it  
Mail: studiolegale@avvocatokowalski.it



**TRIBUNALE DI PORDENONE**

Esecuzione immobiliare: n. 63/24 riunita alla n. 106/23



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elisa Tesco

Custode Giudiziario: Avv. Ladislao Kowalski

Professionista Delegato: Avv. Ladislao Kowalski

Notaio Delegato: dr.ssa Annalisa Gandolfi

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON GARA TELEMATICA SINCRONA**



Il sottoscritto Avv. Ladislao Kowalski Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., giusta ordinanza dell' 11/07/25 di prosecuzione delle operazioni di vendita disposte dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone del 02/04/25

a v v i s a

che il giorno **24 FEBBRAIO 2026** alle ore **15.30** e seguenti presso il suo studio in Pordenone P.zza XX Settembre n. 1/B, procederà alla vendita telematica sincrona tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), del seguente compendio pignorato, meglio descritto in ogni sua parte nelle consulenze estimative in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. C.P.C. di cui al D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

**DESCRIZIONE DEL LOTTO**

**LOTTO 001 (UNICO)**

**in COMUNE DI FONTANAFREDDA (PN)**

**Via Pieve n. 4**

**CATASTO FABBRICATI**



- Foglio 46 – particella 346, piano T-1-2 – cat. A/3, classe 3, consistenza 9 vani, sup. tot 207 mq, totale escluse aree scoperte 195 mq rendita € 697,22

### **CATASTO TERRENI**

- Foglio 46 – particella 312, seminativo arborato, classe 3, sup. cat. 2745 mq, RD € 21,27, RA 15,59
- Foglio 46 – particella 313, seminativo arborato, classe 3, sup. cat. 195 mq, RD € 1,51, RA 1,11
- Foglio 46 – particella 347, seminativo arborato, classe 1, sup. cat. 1569 mq, RD € 17,83, RA € 11,34

### **DIRITTI E QUOTE**

Diritto di proprietà per l'intero.

### **DESCRIZIONE IMMOBILE**

**Edificio** Trattasi di fabbricato con destinazione abitativa resosi accessibile solo successivamente ad un intervento di eliminazione della vegetazione che lo circondava e che impediva l'accesso. L'immobile è in stato di totale abbandono da anni con vaste parti fatiscenti e precarie. Si riconoscono a stento finiture, intonaci, pavimentazioni, i serramenti sono vetusti e rovinati ove presenti. I locali appaiono degradati con presenza di guano, altre deiezioni e scarti, ingombri di materiale vario all'apparenza privo di alcun valore. Vi è la presenza di una cisterna da 80 hl, con struttura di copertura e sottostante vasca, non compatibile con l'attuale collocazione risulterebbe ripiena per circa di 1/4 della capacità di carburante misto ad acqua presumibilmente meteorica. In avanzato stato di degrado ed attualmente inagibile con irregolarità catastali ed urbanistiche.

**Terreni** nonché di tre distinti mappali per la complessiva superficie catastale di 4509 mq, attualmente inculti.

Immobile e terreni sono liberi in quanto non occupati da terzi.

Vedasi consulenza estimativa in atti.

### **NOTIZIE URBANISTICHE**

**Conformità catastale:** attese le irregolarità riscontrate ed indicate a pag. 6 della perizia di stima del 19/05/25, non è stata dichiarata la conformità catastale dell'immobile. Per la redazione si dovrà dar corso ad una pratica DOCFA per un costo preventivato di € 800,00.

**Conformità edilizia:** v.si punto 7.1 pag. 10 della perizia di stima del 19/05/25 ove sono indicate le irregolarità.

**Conformità urbanistica:** v.si punto 7.2 pag. 11 e 12 della perizia di stima del 19/05/25.

**Conformità degli impianti tecnologici:** gli impianti sono totalmente fatiscenti. Conformità non data.

### **CLASSE ENERGETICA**

Attestazione prestazione energetica (APE) non presente.

### **DISPONIBILITÀ**



L'immobile ed i terreni risultano liberi.



#### ALTRÉ INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato



§ § §



Per tutto quanto qui non espressamente precisato, si fa rinvio alla perizia di stima del 19/05/25 pubblicata che potrà essere consultata dall'eventuale offerente all'interno del portale delle vendite pubbliche (PVP) <http://pvp.giustizia.it/pvp/>, all'interno dei siti Internet dedicati e del sito vetrina del gestore della vendita telematica.



Si precisa che l'immobile è gravato da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di cui al punto 4, pag. 3 della perizia di stima, delle quali verrà ordinata la cancellazione all'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile, da eseguirsi a cura e a spese dell'aggiudicatario. Pertanto, l'immobile verrà venduto libero da qualsiasi gravame.



Il Tribunale non ha stipulato alcun contratto con intermediari o consulenti, né affidato alcun incarico, tantomeno in esclusiva, ad agenzie immobiliari o altri soggetti privati a cui non riconosce alcuna provvигione.

§ § §

#### CUSTODIA



È possibile visionare l'immobile tramite il custode nominato Avv. Ladislao Kowalski con Studio in Pordenone (PN), P.zza XX Settembre n. 1/B, telefono 0434/27662, studiolegale@avvocatokowalski.it, previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite la forma di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche <http://pvp.giustizia.it/pvp/> per non più di due volte fino a sette giorni prima della data di vendita.



§ § §

#### GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

Gestore della vendita telematica:

**EDICOM FINANCE S.R.L.**



Portale del gestore della vendita telematica:

[www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

§ § §



DATI RIEPILOCATIVI DELLA VENDITA





VALORE DI STIMA:



€ 40.000,00

RIDUZIONE DEL 15% PER ASSENZA DI GARANZIE PER VIZI

€ 6.000,00

SPESE TECNICA DI REGOLAZIONE URBANISTICA / CATASTALE

€ 800,00

Prezzo BASE D'ASTA

€ 46.800,00

OFFERTA MINIMA per partecipare all'asta, pari al 75% del prezzo base:

€ 35.100,00

RILANCIO MINIMO in caso di gara: non inferiore ad

€ 1.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE:

**entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente la vendita**

CAUZIONE MINIMA:

**almeno il 10% del prezzo offerto**

TERMINE PER IL SALDO PREZZO

**Non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione**



\*\*\*  
**OFFERTA DI PARTECIPAZIONE**



**MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA**

#### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto gli esecutati e verrà effettuata alle seguenti condizioni:

1. Lo svolgimento dell'asta e le offerte sono stabilite con modalità telematica sincrona. L'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere depositata telematicamente entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente a quello fissato per l'asta, potranno essere formulate per un importo inferiore alla base d'asta fino ad 1/4 ma non oltre (*sono quindi valide offerte per un importo pari al 75% del prezzo base*) e dovranno essere accompagnate da una cauzione per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione e trattenuta invece in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato versamento del saldo prezzo.

2. Le offerte dovranno essere presentate con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia, con trasmissione a mezzo pec all'indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.it) mediante compilazione del esclusivamente utilizzando il modulo "Offerta Telematica", accessibile tramite la vetrina [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) del gestore della vendita telematica. Prima di compilare e di trasmettere la domanda gli interessati sono peraltro invitati a consultare il "manuale utente", scaricabile dal portale ministeriale



<https://pst.giustizia.it/PST> nella sezione "FAQ" [FAQ](#), posto che le offerte dovranno essere conformi al contenuto del D.M. n. 32/2015 (artt. 12 e segg.)

3. L'offerta generata dal Modulo Ministeriale "Offerta Telematica", corredata dalla ricevuta comprovante il pagamento del bollo digitale (*da effettuarsi tramite il portale ministeriale http://pst.giustizia.it*), dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) utilizzando la "casella di posta certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC ovvero, in alternativa, mediante PEC priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia sottoscritta digitalmente prima di essere criptata. L'offerta si intenderà depositata nel momento della generazione della ricevuta, completa di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Ove, al momento dell'apertura delle buste contenenti le offerte, l'importo corrispondente alla cauzione non risultasse ancora accreditato sul conto della procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile a prescindere dal momento dell'esecuzione dell'ordine di bonifico, per cui lo stesso andrà disposto per tempo di modo che, entro il termine per la presentazione delle offerte, risulti generata anche la ricevuta di consegna.

4. L'offerta di acquisto telematica dovrà contenere:

**a)** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta e l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO.

**L'offerente deve depositare la copia della carta di identità in corso di validità;**

**b)** se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

**c)** in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);



**d)** se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare, l'ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome del Professionista Delegato alla vendita;

**e)** se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura notarile rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

**f)** data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

**g)** i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;

**h)** il prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata o anche inferiore fino ad un quarto del valore base e l'importo versato a titolo di cauzione;

**i)** il versamento della cauzione nel seguente modo:

- la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto versamento) effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura "E.I. 106/2023 TRIBUNALE DI PORDENON" e acceso presso la Banca 360 Credito Cooperativo FVG – soc. coop, contraddistinto dall'IBAN: **IT88 U086 3112 5000 0000 1034 641**,
- l'importo della **cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta**, dovrà essere almeno **pari al 10% del prezzo offerto**;

- la causale dovrà indicare "*cauzione E.I. n. 106/23 Trib. di Pordenone*", in modo tale da consentire l'accreditamento in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

- si precisa che l'esecuzione del bonifico dovrà essere effettuata in tempo utile affinché la somma risulti effettivamente accreditata e sia visibile sul conto corrente della procedura al momento della deliberazione delle offerte, pena l'inammissibilità dell'offerta e la conseguente esclusione dalla gara;

**j)** il codice IBAN del conto di provenienza della somma oggetto di bonifico al fine della restituzione della somma in caso di mancata aggiudicazione;

**k)** il saldo prezzo dovrà essere corrisposto entro e non oltre novanta giorni dall'aggiudicazione. Tale termine non è suscettibile di proroghe. Il saldo prezzo dovrà comprendere anche gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita nella misura del 20% salvo conguaglio oppure in quella che verrà indicata a seguito dell'aggiudicazione. L'importo minimo non potrà essere inferiore ad € 3.000,00;

**l)** la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima.



#### PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA



**3.** Per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte, il procuratore legale Aggiudicatario deve recarsi nello studio del Professionista Delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta.

**4.** Il procuratore legale deporrà al Professionista Delegato la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparirà innanzi al Professionista Delegato unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al Professionista Delegato di accettare la nomina.

**5.** Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita; dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili, laddove per prima offerta si intende quella giunta, secondo la ricevuta di consegna della PEC contenente la busta, in orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Ogni utile informazione potrà essere assunta consultando il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica", con tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, è disponibile sul sito portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia: <https://www.venditepubbliche.giustizia.it/pvp> ;

**6.** Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, come da procedura guidata che si seguirà nel predetto sito, quest'ultimo consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate nel predetto portale, all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

**8.** L'offerta è inviata unitamente ai documenti allegati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, come indicato nella procedura guidata (ovvero, in difetto, ottenuto contattando l'assistenza), utilizzando come casella mittente la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante "casella di posta elettronica certificata tradizionale" priva dei predetti requisiti purché l'offerta in quest'ultimo caso sia firmata digitalmente prima di essere criptata.

**9.** Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del



soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

**10.** L'offerta si intenderà depositata quando sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata.

**11.** 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.

**12.** Una volta trasmessa l'offerta via PEC non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le Offerte presentate sono irrevocabili.

**13.** Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ai sensi dell'art. 15 del DM 32/2015, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del C.P.C. Nei soli casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

**14.** In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nell'offerta; saranno trattenute dalla procedura esclusivamente le eventuali spese vive necessarie per l'esecuzione del bonifico, come richiesto dalla Banca.



#### ASSISTENZA TECNICA PER L'OFFERTA

**15.** Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 17:30 mediante i seguenti mezzi di contatto:

a) email: venditetelematiche@edicomsrl.it

b) chat online disponibile sul portale: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)



**16.** In ogni caso si rimanda a tutte le informazioni contenute nel sito indicato per eventuali variazioni di contatti.

#### ESAME DELLE OFFERTE

**17.** L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno e all'ora fissato per l'asta dal medesimo Professionista e presso il suo studio mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica".

**18.** La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

**19.** Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.

**20.** Il Professionista Delegato procederà all'esame delle offerte e alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche e:

- a) verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti;
- b) verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- c) procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara;
- d) provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione di aggiudicazione, con l'identificazione dell'Aggiudicatario.

**21.** In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

#### DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

##### OFFERTA UNICA

**22.** Qualora sia presentata un'unica offerta telematica:

a) pari o superiore al prezzo base d'asta dell'immobile come sopra indicato, l'offerta sarà senz'altro accolta con conseguente aggiudicazione del bene;

b) se il prezzo offerto è inferiore di non oltre 1/4 al prezzo base, il Professionista Delegato farà luogo alla vendita ad eccezione che:

i. egli ritenga vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita,

### OFFERTE PLURIME

**23.** Qualora siano presentate più offerte telematiche, anche del medesimo importo, il Professionista Delegato inviterà, in ogni caso, gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

**24.** In caso di mancata adesione alla gara, il bene sarà senz'altro aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente salvo che ricorra una delle seguenti condizioni:

i. il Professionista Delegato ritenga vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita,

ii. o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 C.P.C.

**25.** In caso di adesione alla gara, qualora all'esito di questa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà senz'altro aggiudicato al maggiore offerente. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente salvo che ricorra una delle seguenti condizioni:

i. il Professionista Delegato ritenga vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita,

ii. o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 C.P.C.

**26.** Nel caso in cui siano presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 C.P.C. ed il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito ex art. 573 secondo comma, C.P.C., il Professionista Delegato non farà luogo all'aggiudicazione ma procederà all'assegnazione.

**27.** In caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione); in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantisce, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore; in caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo.

**28.** In caso di gara, i rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori all'importo minimo indicato nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso (€ 1.000,00).

**29.** Allorché sia trascorso 1 (uno) minuto dall'ultima offerta, senza che ne seguano un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

**30.** Il gestore della vendita visualizza sul proprio portale un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente saranno riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili agli altri partecipanti ed al Delegato alla vendita.

**31.** Il gestore della vendita assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi con elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il Giudice, il Delegato alla vendita ed il Cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2 DM n. 32/2015.

#### **AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO**

**32.** L'Aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, oltre alle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento, che vengono forfettariamente determinate nella misura del 20% del prezzo offerto, salvo conguaglio. A seguito dell'aggiudicazione verrà eventualmente indicata la diversa percentuale da corrispondere. In ogni caso detto fondo spese non potrà essere di importo inferiore ad € 3.000,00,-.

**33.** Il versamento dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario nel conto corrente della procedura sopra indicato – salvo diversa indicazione nel caso di applicazione dell'art. 41 TUB, indicazione che verrà fornita dal Professionista Delegato all'Aggiudicatario – nel termine indicato in offerta e in ogni caso in mancanza **entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione**, senza che possano essere concesse rateazioni.

**34.** Saranno conteggiate e corrisposte separatamente le spese necessarie per procedere alla effettiva cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ove richiesto dall'Aggiudicatario.

**35.** Le somme a qualunque titolo versate dall'Aggiudicatario saranno imputate prima alle spese di trasferimento, poi al residuo prezzo capitale e non saranno produttive di interessi.

**36.** L'Aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, nel qual caso dovrà darne preventiva ed esplicita comunicazione al Professionista Delegato. Salva la facoltà – sempreché ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario assumendone gli obblighi relativi.

**37.** Ogni versamento effettuato dall'Aggiudicatario dovrà essere comunicato al Professionista Delegato con l'invio della contabile di bonifico bancario.

**38.** Il mancato versamento del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari (imposta di registro o IVA) e alla trascrizione del decreto di trasferimento, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione nonché la perdita della cauzione e potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita a

prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza ai sensi degli artt. 587 C.P.C. e 177 disp. att. C.P.C.

**39.** ove non sussistano titoli opponibili alla procedura, il Custode giudiziario procede sempre alla liberazione dell'immobile, a spese della procedura, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al Custode (*nel qual caso alla liberazione provvede l'aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, con le forme dell'art. 605 cpc*).

L'Aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al Professionista Delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di 30 giorni dal detto versamento. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'articolo 560 comma 6 c.p.c. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

**40.** L'immobile è venduto:

- a) nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- b) per ciascun lotto, a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- c) libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli; le relative formalità di cancellazione sono a carico dell'Aggiudicatario e saranno ordinate dal Giudice all'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile; per tali incombenti l'Aggiudicatario potrà rivolgersi, su richiesta e a proprie spese, al Notaio Delegato.

**41.** La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza.

**42.** Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima acquisita agli atti alla quale si rinvia, e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare.

**43.** La vendita di cui alla presente procedura è soggetta a imposta di registro nella misura ordinaria, salvo l'applicazione di eventuali agevolazioni. Nel caso in cui il debitore sia una persona giuridica, il regime fiscale applicabile al trasferimento potrebbe essere quello IVA.

**44.** L'Aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti di legge e ne abbia interesse, con esclusivo riferimento all'aggiudicazione di immobili da destinare a civile abitazione non di lusso e/o relative pertinenze, potrà chiedere al Giudice dell'Esecuzione, con apposita istanza allo stesso diretta, che il decreto di trasferimento preveda che l'Aggiudicatario si avvalga, ai soli fini del pagamento delle imposte sul decreto di trasferimento, dei benefici "prima casa" e/o della regola del "prezzo valore". Tale istanza potrà essere depositata presso lo Studio del Professionista Delegato che ne curerà la trasmissione al Giudice dell'Esecuzione.

#### ASTE DISPOSIZIONI FINALI

**45.** Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti C.P.C. debbano essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio Professionale o in alternativa presso la Sede dell'Associazione AFVG (*Associazione Forense per le Vendite Giudiziarie*).

**46.** Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'Aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica (APE), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

**47.** L'Aggiudicatario è tenuto al pagamento, in solido con il debitore esecutato, ex art. 63 disp. att. C.C., delle spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente alla vendita non pagate dal debitore.

A tal fine, sarà onere dell'interessato informarsi su tale aspetto.

**48.** È onere dell'interessato verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della L. 28 febbraio 1985, n. 47. Si precisa altresì che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito e ne ricorrano i presupposti, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, come integrata e modificata dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001, n.



380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento (domanda di condono edilizio).

Pordenone, 11 novembre 2025



Il Professionista Delegato  
Avv. Ladislao Kowalski

