

TRIBUNALE DI PORDENONE

Nella Esecuzione Immobiliare **E.I. n. 12/23** promossa da:

Contro

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA

Il sottoscritto dott. Giorgio Pertegato professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza del 28.06.2025 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone, Dott.ssa Elisa Tesco

AVVISA

che il giorno **15 ottobre 2026** alle ore **15.00 e seguenti** presso il proprio **Studio Notarile del Dott. Giorgio Pertegato sito in Pordenone, Piazzale Ellero Enea dei Mille n. 2** in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it avrà luogo la vendita senza incanto con modalità di vendita sincrona ex art 21 D.M. n. 32/2015 dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

IN COMUNE DI SESTO AL REGHENA

CATASTO FABBRICATI

F. 27 part. 265 sub. 5, Via E. Degani n. 9, P.1, cat. A/2, cl. 3, vani 2,5, Totale: mq. 63, Totale escluse aree scoperte: mq. 60, R.C. € 258,23

F. 27 part. 265 sub., 12, Via E. Degani n. 9, PT, cat. C/6, cl. 3, mq. 12. Totale: mq. 13, R.C. € 22,93

Unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale edificato su area censita nel Catasto Terreni al F. 27 part. 265 ente urbano di are 09.00

Trattasi di due unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale "Residence all'Abbazia", sito in Sesto al Reghena (PN) Via E. Degani n. 9. Le unità immobiliari pignorate sono ubicate nell'ala nord-est del fabbricato, privo di ascensore e comprendente abitazioni ai piani terra, primo e secondo servite da scala di collegamento interpiano esterne.

na coperta, oltre a box-garage pertinenziali al piano terra, serviti da spazio comune di manovra. L'abitazione al piano primo, interno 5, è accessibile dal pianerottolo del vano scala comune di collegamento interpiano; l'abitazione alla data dell'accesso è risultata costituita da: locale ingresso, soggiorno-cucina, piccola camera da letto singola da questo accessibile, disimpegno, camera da letto matrimoniale comunicante con terrazzo, bagno finestrato; si precisa tuttavia che l'abitazione, nell'assetto conforme a quello catastale ed edilizio (da ripristinare attraverso l'eliminazione della piccola camera singola, non abitabile, che è stata ricavata all'interno del soggiorno) sarà costituita da: locale ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, camera da letto matrimoniale comunicante con terrazzo, bagno finestrato; si precisa tuttavia che l'abitazione, nell'assetto conforme a quello catastale ed edilizio (da ripristinare attraverso l'eliminazione della piccola camera singola, non abitabile, che è stata ricavata all'interno del soggiorno) sarà costituita da: locale ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, camera da letto matrimoniale comunicante con terrazzo, bagno finestrato; il box-garage esclusivo pertinenziale al piano terra, con accesso carrabile dalla strada pubblica via E. Degani attraverso cancello afferente a spazio scoperto di manovra comune che serve i box-garage di pertinenza delle varie abitazioni del fabbricato. Gli immobili sono risultati in discrete condizioni generali. L'unità immobiliare risulta essere occupata da terzi, giusta contratto di locazione stipulato in data 01.05.2006, registrato in data 19.05.2006. Il Consulente di stima dichiara che il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.. Il Consulente di Stima ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Pratica 00/C02888 (archiviata e superata dalla pratica n. 01/00C03030), Concessione edilizia per lavori di realizzazione di un edificio residenziale a n. 7 unità abitative, presentata in data 07.09.2000 al prot. n. 10839, rilasciata in data 17.11.2000 al prot. n. 10839 pratica n. 00/C02888; Pratica 01/00C03030 Concessione edilizia per lavori di realizzazione di un edificio residenziale a n. 7 unità abitative e rispettivi garage, nuova costruzione, presentata in data 12.01.2001 al prot. n. 514, rilasciata in data 10.03.2001 al prot. n. 514 pratica 01/C03030, abitabilità/agibilità rilasciata in data 22.09.2003 al prot. n. 9817/02 pratica 03/A01747. Il Consulente di Stima rileva delle difformità edilizie sanabili. Esiste servitù attiva di transito per tutti gli usi, costituita con atto Notaio Giovanni Pascatti in data

21.11.1997 Rep.n. 74683, trascritto a Pordenone in data 04.12.1997 ai nn. 14056/10493.

PREZZO BASE € 57.124,50

OFFERTA MINIMA DI € 42.844,00

Valore di Stima € 57.124,50

In caso di eventuale gara tra più concorrenti le offerte in aumento sull'offerta più alta non potrà essere inferiore ad € 1.000,00.

Con riferimento ai lotti di cui sopra, si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si precisa che l'immobile è gravato da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione all'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile, da eseguirsi a cura ed a spese dell'aggiudicatario, pertanto l'immobile verrà venduto libero sostanzialmente da qualsiasi gravame.

E' possibile visionare l'immobile, tramite il custode, previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite la forma di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche

www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, per non più di due volte fino a sette giorni prima della data di vendita.

L'immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c. alle seguenti condizioni:

- a) alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
- b) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; dell'art. 161 ter Disp. Att, c.p.c.; dell'art. 21 D.M. n. 32/2015

l'offerta di acquisto potrà essere presentata esclusivamente a mezzo:

OFFERTA TELEMATICA

La redazione dell'offerta in forma telematica dovrà avvenire tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>, oltre che nella scheda relativa ai beni in

vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito <https://www.garavirtuale.it/> entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la data della vendita (dal lunedì al venerdì). Ai sensi del DM 32/2015, per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art.13, comma 4 del suddetto D.M, oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- A.** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, regime patrimoniale dell'offerente, 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 (allegare documento di identità in corso di validità e codice fiscale). In caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni dovrà precisare nella domanda che esso non cadrà in comunione riservandosi di produrre, in caso di aggiudicazione, idonea e motivata dichiarazione di esclusione del bene dalla comunione ove risultino i presupposti di cui all'articolo 179 c.c.;
- B.** se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel registro imprese, codice fiscale, partita iva, generalità rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà essere allegato copia del documento da cui risultino (ad esempio certificato camerale di vigenza in corso di validità) i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- C.** se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di 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;

- D.** l'ufficio giudiziario, l'anno, il numero del registro generale della procedura (R.G.E.I.) e nome del professionista delegato alla vendita;
- E.** la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- F.** i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta, specificando il lotto;
- G.** il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione). Si ricorda, al riguardo, che il prezzo offerto non potrà essere inferiore al 75% del prezzo posto a base d'asta e sopra indicato, pena l'inefficacia dell'offerta ex art. 571 codice procedura civile;
- H.** l'importo versato a titolo di cauzione (allegare copia della contabile di avvenuto versamento);
- I.** la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- J.** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- K.** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- L.** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni da parte del gestore della vendita telematica;
- M.** l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al professionista delegato alla valutazione stessa dell'offerta, come a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;
- N.** l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di

fatto e di diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato 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.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura notarile rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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. Il procuratore legale depositerà 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.

Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita. Un singolo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. 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.

Il presentatore/offerente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.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.**

I documenti allegati all'offerta dovranno essere in forma di documento informatico, o di copia informatica, anche per immagine. Tutti gli allegati all'offerta verranno cifrati mediante il software di cui al comma 3 del DM 32/2015.

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.

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.

Una volta trasmessa 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 offerte presentate sono IRREVOCABILI.

L'offerta e i documenti allegati dovranno essere inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata precedentemente descritta. L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1 del DM 32/2015, 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. Secondo quanto previsto dall' art. 15 del DM 32/2015 in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia 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 Codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale e' iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima delle ore 12,00 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.

ASSISTENZA PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA A CURA DEL GESTORE VENDITE

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

- e-mail: venditetelematiche@edicomspa.it
- chat online disponibile sui portali: www.garavirtuale.it
- Help Desk telefonico: 041.8622235

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato **"E.I. 12/2023", IBAN: IT48 N086 3112 5000 0000 1033 208.**

Il bonifico dovrà contenere nella causale l'indicazione del numero della procedura esecutiva immobiliare ed il numero del lotto a cui si riferisce.

La copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica.

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché risulti accreditato nel conto della procedura esecutiva al momento dell'apertura delle buste telematiche. Il mancato tempestivo ac-

credito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica. Saranno trattenuti dalla procedura esclusivamente le spese vive necessarie per l'esecuzione del bonifico, come richiesto dalla Banca.

IN OGNI CASO

L'offerta presentata in via telematica:

a) l'offerta d'acquisto è irrevocabile b) l'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 12,00 del giorno feriale (dal lunedì al venerdì) antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; o se inferiore di oltre il 25% rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non avrà presentato cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Il giorno fissato per l'asta presso lo studio del Professionista Delegato, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità: le buste saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti intervenuti personalmente mediante gli schermi presenti in sala.

Si precisa, quindi, l'offerente telematico potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via e-mail dal gestore delle vendite almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte. A tale riguardo si precisa che:

- a) per presentare in sede di gara eventuali rilanci successivi è necessario essere autenticati nel portale del gestore della vendita con le credenziali di accesso preventivamente fornite;
- b) si procederà all'esame delle offerte telematiche con le seguenti avvertenze:

IN CASO DI UNICA OFFERTA: se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà, senz'altro, *all'aggiudicazione* all'unico offerente; Se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore (di non oltre 1/4) al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che ricorra una delle seguenti condizioni: 1) che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; 2) che uno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE: si provvederà, in ogni caso, ad una gara sull'offerta più alta; in caso di adesione alla gara, qualora all'esito della gara l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà senz'altro aggiudicato al maggiore offerente; *in caso di adesione alla gara*, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che ricorra una delle seguenti condizioni: 1) che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; 2) che uno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; *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: 1) che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; 2) che uno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

- c) 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 garantite, 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;

- d) 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) allorché sia trascorso 1 (uno) minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.
- f) 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;
- g) 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° D.M. n. 32/2015;
- h) l'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta e in ogni caso, in mancanza, **entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione**, salvo l'applicazione dell'art. 41 TUB, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo 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. In ogni caso il fondo spese presunto non potrà essere inferiore ad euro 3.000,00. Copia della ricevuta dei versamenti dovrà essere comunicata presso la sede operativa dell'Associazione Notarile per le Espropriazioni Immobiliari di Pordenone in Vicolo Forni Vecchi n. 1/A – Pordenone. Si precisa che le somme versate a titolo di fondo spese non producono interessi. Saranno contegiate e pagate a parte le spese e quant'altro occorrente per procedere alla effettiva cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ove richiesto dall'aggiudicatario. **Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo:**

- i) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne preventiva esplicita comunicazione al professionista delegato;
- j) il mancato versamento del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari; (IVA o Imposta di Registro) e alla trascrizione del decreto di trasferimento, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione nonché la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art 587 c.p.c e 177 disp. att c.p.c.,
- k) l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al 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 ed i tempi di cui all'art. 560 c. 6, c.p.c. come modificato dalla L. n. 8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.
- l) l'aggiudicatario, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231.

Si fa, infine, presente che la vendita senza incanto e con modalità sincrona è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:

- 1) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 2) la vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 3) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 impian-

ti 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;

4) gli immobili vengono venduti sostanzialmente liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dell'art. 591 bis, oltre IVA se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. Si avvertono gli offerenti che qualora il debitore sia una persona giuridica, il regime fiscale applicabile relativo al trasferimento potrebbe essere quello IVA.

5) Si avverte l'aggiudicatario che, ove ne ricorrano i presupposti di legge e ne abbia interesse, limitatamente ai casi di aggiudicazione di case di abitazione non di lusso e/o relative pertinenze, con apposita istanza diretta al Giudice dell'Esecuzione, potrà chiedere allo stesso, perché ne tenga conto nel decreto di trasferimento, che esso aggiudicatario intenda avvalersi, ai soli fini del pagamento delle imposte sul decreto di trasferimento, dei benefici della "prima casa" e/o della regola del "prezzo-valore". Tale istanza unitamente a quella di eventuali riduzioni del fondo spese dovrà essere depositata presso gli uffici dell'Associazione di cui sopra.

6) se gli immobili fossero occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata a cura della procedura;

7) il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pordenone a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti in via telematica tramite la piattaforma www.garevirtuali.it.

8) tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal professionista delegato presso la sede operativa della Associazione, salvo la dichiarazione di nomina che dovrà essere fatta presso lo Studio del Notaio Delegato;

9) le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima ed integrazione acquisita agli atti alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia, pubblicata sui siti internet previsti che nei termini assegnati dal Sig. G.E. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;

10) ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la eventuale garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita;

11) l'aggiudicatario dovrà presentare, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, a proprie esclusive spese, l'eventuale domanda di condono edilizio ex art 40 ult. comma della L. 47/1985 ed a norma del D.L. 146/1985 convert. nella L. 298/1985;

12) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per "vendita sincrona telematica" si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti;

13) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per "portale del gestore" si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete Internet ed al giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete Internet o servizio telematici del Ministero.

Pordenone, 21/05/2026

Il Professionista Delegato

F.to Dott. Giorgio Pertegato



Tribunale Ordinario di Pordenone

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

a seguito dell'udienza del ;

letti gli atti del processo esecutivo n. 12/2023 E.I. nei confronti di:

ritenuto che la mancata presentazione delle dichiarazioni di successione, in relazione ai trasferimenti *mortis causa* degli immobili pignorati, incida ai fini meramente fiscali, non ostando alla vendibilità degli immobili, posto che l'art 48 d.lgs. n. 346 del 31/10/1990 dispone al comma 2 che *"...i pubblici ufficiali, con esclusione dei giudici e degli arbitri, non possono compiere atti relativi a trasferimenti per causa di morte, se non è stata fornita la prova della presentazione... della dichiarazione della successione o dell'intervenuto accertamento d'ufficio, e non è stato dichiarato per iscritto dall'interessato che non vi era obbligo di presentare la dichiarazione"* mentre - per quanto riguarderà la futura voltura a favore dell'aggiudicatario

- l'art 4 comma 7 D.P.R. n. 650 del 26/10/1972, dispone che *"Quando per tutti o per una parte degli immobili oggetto di trasferimento non vi è concordanza fra la ditta iscritta in catasto e quella dalla quale si fa luogo al trasferimento stesso, la domanda di voltura deve anche contenere un elenco specificante gli atti o documenti che hanno dato luogo ai passaggi intermedi fra le ditte di cui sopra; ovvero, quando i passaggi intermedi non sono stati convalidati da atti legali, una dichiarazione della parte cedente, autenticata da chi provvede alla rogazione od emanazione od autenticazione, ovvero un atto notorio in caso di trasferimento per causa di morte, dimostranti la cronistoria dei passaggi medesimi"*;

ritenuto che - nelle more della presentazione della dichiarazione di successione da parte del custode, a ciò autorizzato già con decreto del 3/2/2025 e provvedimenti a verbale d'udienza del 21/2/2025 e a verbale d'udienza del 27/6/2025 - il professionista possa procedere con sollecitudine a porre in essere le operazioni di vendita, con il presente provvedimento delegate;

sentiti gli interessati;

visti gli artt. 569, 570 e 591 bis c.p.c.;

ritenuto di autorizzare la vendita nella **MODALITÀ "SINCRONA"** di cui all'art. 21 D.M. 26.2.2015, n. 32, e alle condizioni riportate nella presente ordinanza.



al Notaio dott. Giorgio PERTEGATO

il compimento delle operazioni

di vendita dell'immobile nonché di tutte le ulteriori operazioni previste dall'art. 591 bis cpc, con versamento diretto del prezzo ex art. 41 tub in favore dell'eventuale creditore fondiario sul conto corrente della procedura – aperto/da aprirsi presso l'istituto bancario indicato nel decreto di nomina del Custode – ove saranno anche accreditati mediante bonifico bancario dall'offerente la cauzione necessaria per partecipare alla gara telematica e dall'aggiudicatario il saldo prezzo e/o le rate del saldo prezzo nonché le spese conseguenti al trasferimento.

In particolare, determina le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate, disponendo quanto segue:

- 1) Il Notaio delegato svolgerà le operazioni delegategli nel termine di diciotto mesi alla comunicazione della presente ordinanza; il professionista delegato è tenuto ad operare, in ogni fase, con sollecitudine al fine di contenere per quanto possibile la durata delle procedure. Il professionista delegato sarà tenuto allo svolgimento, entro il termine di un anno dall'emissione della presente ordinanza, di un numero di esperimenti di vendita non inferiore a tre (entro 4 mesi dal versamento del fondo spese deve fissare il primo esperimento di vendita, che deve tenersi entro i successivi 3 mesi.) Qualsiasi istanza di rinvio, proroga o sospensione delle attività dev'essere dalle parti interessate sottoposta esclusivamente al giudice dell'esecuzione, senza il cui provvedimento il professionista incaricati non sono autorizzati a concedere alcuna dilazione;
- 2) Nel caso di esito negativo anche del quarto esperimento di vendita, il professionista delegato fisserà un ulteriore esperimento di vendita sincrona, da espletarsi senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti della metà (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, anche in tal caso, alla redazione e notificazione di un nuovo avviso di vendita sincrona mista recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;
- 3) Provvederà a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione, nel caso in cui anche il quinto esperimento di vendita abbia esito negativo, per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164 bis disp.att.c.p.c.;
- 4) Il professionista delegato, entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, depositerà un rapporto riepilogativo iniziale della attività svolte; altresì dopo ciascun esperimento di vendita depositerà un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte;
- 5) Si procederà esclusivamente tramite vendita senza incanto. Il Notaio delegato provvederà a fissare il termine (non inferiore a novanta giorni, né superiore a centoventi giorni) entro il quale



potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., a redigere e pubblicare (come da punto seguente) l'avviso di vendita, fissando il termine, di novanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dev'essere depositato;

6) Il prezzo base d'asta del primo esperimento di vendita sarà pari a quello indicato nella perizia, in assenza di diversa specifica indicazione del G.E.;

7) Nell'avviso di vendita saranno indicati sia il prezzo base d'asta (eventualmente ridotto, se sono già stati compiuti esperimenti di vendita in base alla delega ricevuta) sia l'offerta minima per la partecipazione all'asta, pari al 75% del prezzo base d'asta, nonché il valore di perizia (al netto delle riduzioni e degli adeguamenti di cui all'art. 568 c.p.c., e quindi, di regola, pari al prezzo base nel primo esperimento di vendita);

8) Nell'avviso dovrà essere anche evidenziato che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche; all'avviso si applica l'articolo 173 quater disp. att. c.p.c.;

9) L'avviso di vendita, l'ordinanza e la perizia di stima dovranno essere pubblicati

- sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia,
- sui siti Internet www.asteannunci.it,
- sui siti internet del network Aste Click (Es. su casa.it - idealista.it - bacheka.it),
- sul sito www.astejudiziarie.it,
- provvederà alla pubblicazione di un estratto sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie",

La documentazione da pubblicare sui siti Internet dovrà essere trasmessa preventivamente epurata dell'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge.

Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni non superiore ai 90 giorni liberi. Il professionista Delegato può avvalersi, quale ausiliario tecnico per il caricamento degli atti sulle piattaforme, della società Gruppo Edicom s.p.a. o della società Zucchetti software giuridico srl, già autorizzate alla pubblicazione degli avvisi di vendita in forza di decreto ministeriale, per l'inserimento degli avvisi di vendita nel p.v.p. e per tutte le operazioni conseguenti.

10) 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 ferialo antecedente a quello fissato per l'asta, con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia,



con trasmissione a mezzo pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul sito internet del Gestore della vendita (l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia). Il Professionista delegato comunicherà al GE, previamente, il nominativo del Gestore della vendita incaricato tra le società indicate al punto precedente (Edicom Finance srl o Zucchetti software giuridico srl).

11) L'offerta di acquisto 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;
- 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
- e) l'ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.E.I.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita;
- f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- g) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;
- i) 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
- j) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto versamento) effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, dell'importo della cauzione, in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;



k) termine, non superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione non suscettibile di proroghe, per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di novanta giorni;

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

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.

Il procuratore legale depositerà 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.

Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

Si precisa, inoltre, che un singolo "presentatore" può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso "presentatore";

12) 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". 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 ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

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

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.

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

Il verbale dovrà essere sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato

13)

13a) qualora sia presentata un'unica offerta criptata pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà senz'altro accolta. Qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

13b) qualora siano presentate più offerte criptate, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573 II comma, c.p.c., il delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione;

13c) Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo,



sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente;

14) Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00 (mille) per immobili stimati fino a € 100.000 (centomila) ed € 2.000 (duemila) per immobili stimati oltre € 100.000 (centomila);

15) Per gli esperimenti di vendita successivi al primo, il prezzo potrà essere ogni volta ridotto fino al 25% rispetto al prezzo precedente e non inferiore al 10%, salvo diversa specifica indicazione del G.E. ove consultato.

Ogni due ribassi successivi senza esito positivo, il professionista delegato, pur proseguendo, in assenza di altre indicazioni o di diversa istanza delle parti (nel quale ultimo caso rimetterà il fascicolo al giudice per le opportune determinazioni), nelle attività delegate con successivo ribasso, depositerà nota informativa al giudice dell'esecuzione, che potrà fissare udienza per la comparizione, oltre che delle parti, del custode o di un suo delegato e del perito stimatore per le valutazioni inerenti alle ragioni della mancata collocazione del bene. In ogni caso il delegato rimetterà il fascicolo al giudice nel caso in cui il prezzo base sia divenuto uguale od inferiore ad € 20.000 (ventomila) unitamente ad una relazione descrittiva di tutta l'attività compiuta anche nella qualità di custode (con specifica indicazione dello stato dell'immobile - se libero o occupato, delle condizioni dell'immobile, del contesto in cui si trova, degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita e fornendo ogni indicazione utile circa le concrete possibilità di vendita dell'immobile, e ciò al fine dell'eventuale adozione di provvedimento ex art. 164 bis disp. att. c.p.c.;

16) Non sono concesse rateazioni per il versamento del prezzo;

17) In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, questi dovrà depositare nota riepilogativa del credito con le indicazioni delle coordinate bancarie per il versamento entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione; in difetto non è autorizzato il versamento diretto del prezzo.



In presenza di dichiarazione di credito, il Professionista Delegato calcolerà indicativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista delegato e custode - se non già liquidati - e le eventuali ulteriori spese della procedura.

Così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura.

In ogni caso, la somma da versare direttamente al creditore fondiario non potrà essere superiore al 60 % dell'intero prezzo di aggiudicazione;

Tale meccanismo non opererà nel caso in cui il debitore esecutato sia stato dichiarato fallito e la procedura inizi o prosegua su istanza del creditore fondiario. In tale ipotesi, resta infatti necessaria l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione alla distribuzione provvisoria, subordinata alla prova, da parte del creditore fondiario, della sua ammissione al passivo fallimentare ed al netto di eventuali crediti di massa maturati in sede fallimentare in relazione all'immobile subastato che il curatore ha l'onere di far valere intervenendo nel procedimento esecutivo (v. Cass. 23482/2018);

18) Il Notaio Delegato provvederà ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);

19) Arteso che, a norma dell'art. 161 disp. att. c.p.c. come modificato con la legge di conversione del d.l. n. 83/15, il compenso dell'esperto stimatore è determinato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita, il professionista delegato, una volta intervenuto il versamento del prezzo, ne darà notizia al perito, indicando il prezzo di aggiudicazione;

20) Avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli art. 574, 580 e 590, secondo comma, e verificato l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 583, quarto comma, il professionista delegato predisporrà il decreto di trasferimento - controllando e confermando la presenza di tutti i relativi presupposti giuridici che consentano un legittimo trasferimento - e trasmetterà senza indugio al giudice dell'esecuzione bozza del decreto; Il Notaio Delegato dovrà:

- eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, a comunicare lo stesso a pubbliche amministrazioni, negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento,
- trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;



- previo incarico ed a spese dell'acquirente, espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, delle iscrizioni ipotecarie e dei sequestri conservativi, conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

21) Il Notaio, inoltre, dovrà:

- entro trenta giorni dal versamento del prezzo e, comunque al più tardi entro 30 giorni dalla cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché dal completamento delle attività di custodia, dovrà provvedere alla formazione del progetto di distribuzione e a tutti i successivi incombeni finalizzati all'approvazione dello stesso, nei termini e come delineati dall'art. 596, 597 e 598 cpc. In particolare:

- provvederà prima a richiedere senza indugio al G.E. la liquidazione del proprio compenso, determinato ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 a carico della procedura e dell'aggiudicatario (la richiesta dovrà essere fatta contestualmente, ove già non sia stata fatta, anche dal custode giudiziario, ai sensi del d.m. n. 80/2009, previo deposito del rendiconto finale della custodia);
- redigerà il progetto di distribuzione sulla base dei conteggi aggiornati dei crediti e delle note delle spese inviati dal creditore procedente e dai creditori intervenuti, da farsi da parte dei predetti entro 10 giorni dall'invio da parte del delegato a trasmetterli; in caso di mancato deposito della dichiarazione da parte dei creditori il professionista delegato depositerà in ogni caso il progetto di distribuzione, tenendo conto del credito come indicato negli atti presenti nel fascicolo (preetto, pignoramento, atto di intervento);
- trasmetterà il progetto di distribuzione al G.E., perché quest'ultimo lo esamini e, apportate le eventuali variazioni, lo depositi nel fascicolo della procedura per essere consultato dai creditori e dal debitore, disponendone la comunicazione al professionista delegato; fisserà innanzi a sé entro i successivi 30 giorni l'audizione delle parti per la discussione del progetto di distribuzione, facendo attenzione che fra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi a sé intercorrano almeno 10 giorni;
- entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato dovrà depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto;
- qualora eccezionali ragioni impediscano il rispetto dei termini suindicati, il professionista incaricato ne darà puntuale e tempestiva informazione al giudice dell'esecuzione.



Il professionista delegato procede personalmente senza indugio a tutte le operazioni delegate e, in caso di documentato impedimento, potrà chiedere al GE di essere sostituito da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art 179 *ter* disp. att. c.p.c.

Il Giudice dell'Esecuzione

Rende noto che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi a terzi per mediazioni e che il Tribunale non ha conferito alcun mandato ad intermediari o ad agenti immobiliari per la pubblicità giudiziaria;

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto.

Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto;

CONFERMA

Il Notaio Delegato Custode dei beni pignorati.

Il Custode verificherà periodicamente lo stato dell'immobile, fornirà all'esecutato ogni opportuna informazione sullo stato della procedura e sui suoi doveri, curerà l'amministrazione e la gestione dei beni, provvedendo a: segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione (incassando, se dovuti, canoni a carico degli occupanti), segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita o la vendita del bene, di talché possa essere emesso l'ordine di liberazione di cui all'art.560 comma 6 c.p.c.); accompagnare eventuali interessati a visitare i beni **entro 15 giorni dalla richiesta formulata**, previo avviso al debitore se reperibile, fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità di vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene. La disamina dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro. Il Custode provvederà altresì a depositare in via telematica verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, e relazioni semestrali nel corso della custodia ed una finale contenente rendiconto, nonché ad attuare l'ordine di liberazione ai sensi del novellato art. 560 c.p.c..

LIQUIDA



quale acconto sul compenso finale l'importo di € 500,00 (cinquecento) oltre accessori di legge, per l'attività di custodia e l'importo di € 2.000,00 (duemila) oltre accessori di legge, per l'attività di delegato alla vendita; le predette somme verranno anticipate dal creditore procedente ovvero, se intervenuto, dal creditore ipotecario di primo grado, da versare nel termine di giorni 20 dalla conoscenza del presente provvedimento, sul c/c con IBAN IT08 M 08631 12501 07400 0000 859 – intestato all'Associazione Notarile per le espropriazioni immobiliari presso la Banca 360 FVG credito cooperativo filiale di Pordenone.

Il professionista delegato, trascorsi invano 30 giorni dal termine indicato nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita per il deposito degli acconti di cui sopra, informerà il giudice dell'inadempimento al fine dell'eventuale convocazione delle parti per la dichiarazione d'improcedibilità dell'esecuzione.

In ogni caso il termine di 4 mesi per la predisposizione del primo avviso di vendita di cui al punto 1) decorrerà solo dal momento dell'acvenuto versamento dell'intero acconto di cui sopra.

Il Notaio Delegato, oltre ai propri compensi, è autorizzato a prelevare i compensi e le spese degli altri Ausiliari del Giudice direttamente dal conto corrente della procedura dallo stesso acceso (con emissione di fattura nei confronti del creditore procedente/intervenuto e/o dell'aggiudicatario, che provvederanno a versare, ove ne ricorrano gli estremi, la ritenuta d'acconto).

In caso di esaurimento del fondo spese, il delegato provvederà a richiedere un'integrazione al GE con istanza accompagnata da un'analitica relazione sulle somme spese.

ASSEGNA

termine di giorni 60 per la notificazione della presente ordinanza, a cura del creditore che ha chiesto la vendita o di altro creditore diligente, ai creditori di cui all'articolo 498 c.p.c. che non sono intervenuti.

RINVIA

al 13/2/2026 ore 9:45 per la verifica dell'andamento delle operazioni.



AVVISI AL DEBITORE ESECUTATO

Il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti.

Il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare, qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

Al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non è autorizzato dal giudice dell'esecuzione.

Pordenone, 28/06/2025

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE



Si trasmette l'Avviso di vendita che precede a:

1. **Avv. M. DEL ZOTTO** per IFIS NPL SERVICING SPA

