

**AFVG ASSOCIAZIONE FORENSE
PER LE VENDITE GIUDIZIARIE**

P.le Giustiniano n. 5 – 33170 Pordenone

CUSTODE GIUDIZIARIO E PROFESSIONISTA DELEGATO**Avvocato GIULIANO FURLANETTO**

Via G. Mazzini 11, Portogruaro VENEZIA

☎ 0421.71938 ● 0421.71938

P.E.C.: giuliano.furlanetto@avvocatipordenone.itP.E.O.: giuliano.furlanetto@studiolegalefurlanetto.it**TRIBUNALE DI PORDENONE**

Esecuzione immobiliare: n. 13/2025
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elisa Tesco
Custode Giudiziario: Avv. Giuliano Furlanetto
Professionista Delegato: Avv. Giuliano Furlanetto

* * *

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

Il sottoscritto Avv. Giuliano Furlanetto Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita a' sensi dell'art. 591 *bis* C.P.C., giusta ordinanza dd. 7/11/2025 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone

avvisa

che il giorno **3 MARZO 2026** alle ore **15:00** e seguenti presso il proprio Studio professionale in Portogruaro (VE), Via G. Mazzini 11, procederà alla vendita telematica sincrona tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it**, del seguente compendio pignorato, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. C.P.C., D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

DESCRIZIONE DEL LOTTO**LOTTO UNICO****IN COMUNE DI SACILE (PN)****CATASTO FABBRICATI**

- foglio 15, particella 2, subalterno 89, comune di Sacile (PN), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 104 m², rendita € 495,80, Viale Pietro Zancanaro n. 33, piano 1;
- foglio 15, particella 2, subalterno 90, comune di Sacile (PN), categoria C/2, classe 3, consistenza 3 m², superficie 4 m², rendita € 6,20, Viale Pietro Zancanaro n. 33, piano 7.

DIRITTI E QUOTE

Diritto di proprietà nella misura di 1/1

DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di appartamento al piano primo e annesso deposito-ripostiglio al piano sottotetto (settimo) facenti parte del complesso "Condominio Roma", sito in Comune di Sacile (PN), Viale Pietro Zancanaro n. 33. L'appartamento è composto da ingresso, cucina con terrazzo, soggiorno con terrazzo, corridoio zona notte, tre camere e un bagno. Il perito ha rilevato uno stato conservativo insufficiente, con necessità di manutenzioni generali (*tinteggiatura, presenza di aloni e muffe*). Il deposito-ripostiglio al piano sottotetto risulta ingombro di suppellettili.

CONFORMITÀ

Regolarità Edilizia, Urbanistica e Catastale

Il Perito estimatore ha rilevato la presenza di discrepanze planimetriche che sono state sanate mediante pratica DoCfa, rendendo l'immobile catastalmente conforme. Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia alla perizia di stima redatta dall'Ing. Paolo Savoia in data 8/10/2025.

Dichiara anche la NON conformità urbanistica, conseguenza delle irregolarità edilizie non ancora sanate: finché non viene completata la pratica di regolarizzazione e depositata l'attestazione di stato legittimo in Comune, lo stato di fatto non coincide con i titoli edilizi e quindi l'esperto, prudenzialmente, non ha attestare la conformità urbanistico-edilizia dell'unità.

Continuità delle Trascrizioni

Si dà atto che l'irregolarità originariamente segnalata nella perizia di stima, relativa alla mancata trascrizione dell'accettazione di eredità per la quota di 2/8, è stata sanata a cura e spese del creditore procedente mediante la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità. Risulta pertanto garantita la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento.

Dichiara invece la conformità urbanistica.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

La dotazione impiantistica dell'appartamento (*elettrico, termico, idrico-sanitario*) è presumibilmente dell'epoca di costruzione. Come indicato dal perito, se ne dovrà verificare lo stato di funzionamento e la conformità alle normative vigenti. L'aggiudicatario acquisterà pertanto l'immobile nello stato di fatto, senza garanzia sullo stato di regola d'arte e di conformità degli impianti, che andranno sottoposti a verifica da tecnico abilitato e, se necessario, adeguati.

CLASSE ENERGETICA

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato predisposto dal perito estimatore ed è allegato alla relazione di stima, alla quale si rimanda per i dettagli.

PRATICHE EDILIZIE

Il Perito estimatore ha rilevato la presenza di pratiche edilizie, di seguito indicate:

- Numero pratica: N.56

Intestazione: Ing. Sardi Roberto per conto del "Condominio Roma"
 Tipo pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE
 Per lavori: Costruzione di un fabbricato comprendente N.41 appartamenti, 2 negozi e 37 autorimesse in v.le Zancanaro, su terreno distinto in catasto al F. 15 mapp. 2
 Oggetto: LICENZA DI COSTRUZIONE
 Rilascio in data 21/11/1966 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 13/01/1969 al n. di prot.

- Numero pratica: N.156/89
 Intestazione: Condominio Roma
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: straordinaria manutenzione
 Oggetto: Autorizzazione edilizia
 Presentazione in data 06/09/1989 al n. di prot. leggibile parzialmente
 Rilascio in data 15/09/1989 al n. di prot.
 NOTE: La presentazione della domanda di autorizzazione del 6.9.1989 presenta un protocollo leggibile solo in parte, che, pertanto, non si riporta.

- Numero pratica: N.26/C
 Intestazione: Condominio Roma
 Tipo pratica: Pratica di costruzione edile
 Per lavori: straordinaria manutenzione
 Oggetto: Pratica di Costruzione Edile
 Presentazione in data 06/05/1988 al n. di prot. 007581
 NOTE: Il Comune con propria nota a Prot.n.7581 del 27.5.1988 ad oggetto: Istruttoria pratica edilizia - richiesta di integrazione dati, comunicava per il buon esito della pratica la necessità di integrazione della stessa con documentazione che elencava nella nota medesima.

- Numero pratica: N.95/0105
 Intestazione: Condominio "Roma"
 Tipo pratica: Pratica di costruzione edile
 Per lavori: manutenzione straordinaria
 Oggetto: Pratica di Costruzione Edile
 Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 04707
 NOTE: Il Comune con propria nota del 24.3.1995, Prot.n.04707 Prat.n.95/0105, vista la denuncia dell'amministratore geom. Mario Ragagnin presentata per la esecuzione lavori di sostituzione discendenti pluviali e pittura completa delle parti murarie e ringhiere da effettuarsi sul Condominio "Roma", comunicava che detta denuncia era registrata al Protocollo Generale del Comune in data 28.2.1995 con il n.04707, agli atti depositata depositata e che trattasi di opere soggette a sola denuncia. In data 10.4.1995 al nr. di protocollo 08155 era presentata dall'amministratore geom. Mario Ragagnin comunicazione di inizio dei lavori.

- Numero pratica: N.99/0578
 Intestazione: Condominio Roma
 Tipo pratica: Pratica di costruzione edile
 Per lavori: Comunicazione
 Oggetto: Pratica di Costruzione Edile

NOTE: In data 15.12.1999 Prot.n. 99/0578 e Prot.n.27399 era protocol-
lata dal Comune dichiarazione dall'amministratore pro-tempore Ragagnin
Mario del 13.12.1999. Detta dichiarazione ha, appunto, ad oggetto dichiara-
zione di inizio lavori di manutenzione ordinaria parti comuni. L'amministra-
tore medesimo comunicava, nella stessa, che in data 13.12.1999 avevano
inizio i lavori di manutenzione straordinaria agli ascensori condominiali con
successiva specifica sui lavori stessi.

Intestazione: Condominio Roma

Tipo pratica: Comunicazione di Inizio Lavori Attività Edilizia Libera As-
severata (art. 16 bis, L.R. 11 novembre 2009, n. 19)

Per lavori: Manutenzione straordinaria (Legge 27 dicembre 1997, N. 449
e s.m.i.) ovvero contabilizzazione calore indiretta (ai sensi del Decreto Legi-
slativo 141/2016, che integra il D.LGS. 102/2014) - 35 + 15 + 4

Oggetto: Comunicazione di Inizio Lavori Attività Edilizia Libera Asseve-
rata (art. 16 bis, L.R. 11 novembre 2009, n. 19)

Presentazione in data 25/07/2018 al n. di prot. 23411

DISPONIBILITÀ

L'immobile risulta occupato *sine titulo*. Si precisa che, a seguito di autorizza-
zione del Giudice dell'Esecuzione del 4/10/2025, il Custode Giudiziario sta
stipulando con l'occupante un contratto di locazione ad uso abitativo di na-
tura transitoria. Tale contratto è sottoposto alla condizione risolutiva espressa
dell'aggiudicazione o dell'assegnazione dell'immobile a terzi. Al verificarsi di
tale evento, il contratto si risolverà di diritto, ai sensi dell'art. 1353 C.C., con
obbligo per il conduttore di rilasciare immediatamente l'immobile, libero da
persone e cose.

* * *

**Per tutto quanto qui non espressamente precisato si fa espresso rinvio
all'ordinanza di vendita e alla perizia di stima, che saranno pubblicate, uni-
tamente al presente avviso, sui seguenti canali:**

- sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia
(<https://pvp.giustizia.it/pvp/>);
- sul sito Internet www.asteannunci.it;
- sui siti internet del network Aste Click (quali, a titolo esemplificati-
vo, casa.it, idealista.it, bacheka.it);
- sul sito Internet www.astegiudiziarie.it;
- mediante estratto sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudi-
ziarie".

**La documentazione sarà consultabile anche sul sito vetrina del gestore della
vendita telematica (www.garavirtuale.it).**

Si precisa che l'immobile è gravato da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
delle quali verrà ordinata la cancellazione all'atto di trasferimento della pro-
prietà dell'immobile, da eseguirsi a cura e a spese dell'Aggiudicatario, per-
tanto l'immobile verrà venduto libero da qualsiasi gravame.

**Per l'acquisto in sede di asta giudiziaria, trattandosi di vendita pubblica, non
sono dovuti compensi a terzi per alcun genere di mediazioni.**

Gli interessati alle visite degli immobili pignorati non hanno alcuna necessità di avvalersi di agenzie immobiliari o di qualsiasi altro intermediario che, pertanto, nulla potranno richiedere ad alcun titolo alla procedura o al professionista delegato.

CUSTODIA

È possibile visionare l'immobile tramite il Custode nominato Avv. Giuliano Furlanetto con Studio in Portogruaro (VE), Via G. Mazzini 11, telefono 0421/71938, previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite la forma di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche <https://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

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

VALORE DI STIMA:

€ 85.184,00.=

PREZZO BASE:

€ 69.906,40.=

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

€ 52.430,00.=

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 (2 marzo 2026)

CAUZIONE MINIMA:

almeno il 10% del prezzo offerto

TERMINE PER IL SALDO PREZZO:

non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione

OFFERTA DI PARTECIPAZIONE

MODALITÀ E CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato, e verrà effettuata

alle seguenti condizioni:

1. 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, 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 esclusivamente utilizzando il modulo "Offerta Telematica", accessibile tramite il sito vetrina 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", 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 offertappvp.dgsia@giustiziacert.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;

- 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.) della procedura e nome del Professionista Delegato alla vendita;
- e) 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, con la quale viene conferito al soggetto che effettua l'offerta il potere di formulare e presentare 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) la documentazione attestante il versamento (*copia della contabile di avvenuto versamento*) effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e acceso presso **BANCA DELLA MARCA** contraddistinto dall'IBAN: **IT33E0708412500000000991997 intestato a "E.I. n. 13/2025 Tribunale di Pordenone", dell'importo della cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, con causale "cauzione E.I. n. 13/2025 Trib. di Pordenone".** 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) 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.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

5. 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.
6. 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.
7. 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, 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.
8. Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, come da procedura guidata verrà consentita 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@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.
9. 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.
10. 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.
11. L'offerta si intenderà depositata quando sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata.

12. 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.
13. 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.
14. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, a' 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.
15. 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

16. 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@edicomspa.it
 - b) chat online disponibile sul portale: www.garavirtuale.it
 - c) help desk telefonico: 041/8622235.

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

ESAME DELLE OFFERTE

18. 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".

19. 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.
20. Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.
21. 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.
22. 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

23. 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,
 - ii. o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 C.P.C. pari o superiori al prezzo base.

OFFERTE PLURIME

24. 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.
25. In caso di mancata adesione alla gara, il Professionista Delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa. Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà conto dell'entità del prezzo; a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta

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

26. 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.

27. 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.

28. 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.

29. Nel caso in cui siano presentate istanze di assegnazione a' sensi dell'art. 588 C.P.C. e 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.

30. 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.

31. 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.

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

33. 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.

34. Il gestore della vendita assicura l'accesso degli offerenti ai dati conte-

nuti 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.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO

35. 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, nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato dopo l'aggiudicazione.
36. Il versamento dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario nel conto corrente della procedura sopra indicato – salva 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.
37. Saranno conteggiate e corrisposte separatamente le spese necessarie per procedere alla effettiva cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ove richiesto dall'Aggiudicatario.
38. 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.
39. 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.
40. Ogni versamento effettuato dall'Aggiudicatario dovrà essere comunicato al Professionista Delegato con l'invio della contabile di bonifico bancario.
41. 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 a' sensi degli artt. 587 C.P.C. e 177 disp. att. C.P.C.
42. 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 quale caso alla liberazione provvede l'aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, con le forme dell'art. 605 C.P.C.*).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

43. 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 di pignoramenti e sequestri; le relative formalità materiali di cancellazione sono a carico dell'Aggiudicatario. Per l'espletamento di tali incombenzi, l'Aggiudicatario potrà conferire specifico incarico al Professionista Delegato, sostenendone le relative spese.

44. 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.

45. 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.

46. La vendita di cui alla presente procedura è soggetta a imposta di registro nella misura ordinaria, salva 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.

47. 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.

DISPOSIZIONI FINALI

48. 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.

49. 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.

50. 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.

51. 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*).

Portogruaro, 3 dicembre 2025.

Il Professionista Delegato
Avv. Giuliano Furlanetto