

**AFVG ASSOCIAZIONE FORENSE
PER LE VENDITE GIUDIZIARIE**

P.le Giustiniano n. 5 - 33170 Pordenone

CUSTODE GIUDIZIARIO E PROFESSIONISTA DELEGATO**Avvocato KAREN MIORIN**

Via Marco Polo n. 34, San Michele al Tagliamento VENEZIA

☎ 0431.59072 ● 0431.526283

P.E.C.: karen.miorin@avvocatipordenone.itP.E.O.: karenmiorin@yahoo.it**TRIBUNALE DI PORDENONE**

<u>Esecuzione immobiliare:</u>	n. 138/2024
<u>Giudice dell'Esecuzione:</u>	Dott.ssa Elisa Tesco
<u>Custode Giudiziario:</u>	Avv. Karen Miorin
<u>Professionista Delegato:</u>	Avv. Karen Miorin

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

Il sottoscritto **Avv. Karen Miorin** Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* C.P.C., giusta ordinanza dd. 01.10.2025 - notificata il 02.10.2025 - del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pordenone Dott.ssa Elisa Tesco

AVVISA CHE

il giorno **19 maggio 2026** alle ore **15:30** e seguenti presso il proprio Studio professionale in San Michele al Tagliamento (VE), Via Marco Polo n.34, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e di cui al D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 (anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia), oltre che nel rispetto dell'ordinanza di delega sopra richiamata, procederà alla vendita telematica sincrona tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it**, del seguente compendio pignorato:

LOTTO UNICO**IN COMUNE DI CAORLE (VE) - CATASTO FABBRICATI**

Foglio 5, particella 27, subalterno 10, indirizzo Strada Brussa, piano T-1, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 4,5, superficie mq. 71, escluse aree scoperte mq.68, **rendita € 203,94**

Foglio 5, particella 27, subalterno 14, indirizzo Strada Brussa, piano S1-T, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 29, superficie mq. 26, **rendita € 65,90**

DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi rispettivamente di appartamento posto al piano primo ed autorimes-

sa (con sottostante cantina), in corpo staccato, facenti parte di un piccolo complesso immobiliare, di tipo condominiale, composto da due corpi di fabbrica, insistenti sull'area di cui al mappale 27 del catasto terreni. Più in particolare si precisa che il corpo di fabbrica posto ad est del lotto, fronte Via Strada Brussa, si compone di unità destinate a negozio al piano terra (subb. 6 e 12) e due appartamenti al piano primo (sub. 10 – oggetto della presente procedura - e sub. 11) ciascuno dotato di accesso autonomo, mentre il corpo di fabbrica posto ad ovest del lotto si compone di due autorimesse, tra cui l'unità sub. 14 sopra descritta. Le unità immobiliari sottoposte a pignoramento hanno in comune con le altre unità costituenti il detto complesso immobiliare, oltre alla corte comune scoperta, anche il vano centrale termica.

All'appartamento si accede dal vano d'ingresso al piano terra con accesso dalla corte comune fronteggiante la Via Strada Brussa e mediante la scala interna si raggiunge il primo piano ove si sviluppa l'appartamento che comprende la cucina, il soggiorno con accesso alla terrazza, due camere da letto, disimpegno ed il bagno. All'autorimessa in corpo staccato si accede dalla strada comunale via Claudia; al suo interno attraverso una scala si accede al piano scantinato adibito a cantina ove è presente un camino in muratura.

Si segnala la presenza di un vecchio cancello ubicato sul lato sud-ovest del mappale n. 27 (su cui insiste il fabbricato), a confine con l'adiacente mappale n. 215 (di proprietà di terzi), prospiciente la porzione di scoperto comune posta tra il corpo di fabbrica in cui si trova l'appartamento ed il corpo di fabbrica in cui è posta l'autorimessa. La partecipazione all'asta presuppone la presa d'atto da parte dell'aggiudicatario di tale situazione di fatto e la rinuncia da parte dello stesso a qualsiasi azione verso la procedura in caso di contestazione da parte di terzi circa l'esistenza di eventuali servitù.

Il centro abitato è denominato Castello di Brussa, posizionato nella periferia nord-orientale del Comune di Caorle, distante km.7 dall'Oasi naturalistica Vallevecchia di Brussa (spiaggia balneabile), km.25 dal capoluogo comunale, km.44 da Portogruaro.

DIRITTI E QUOTE

Diritto di proprietà nella misura di 1/1

CONFORMITÀ CATASTALE:

Il Perito estimatore ha riscontrato le seguenti irregolarità sulla scheda catastale dell'unità sub.10 (alloggio) rispetto allo stato di fatto: - Piano terra: chiusura porta interna di comunicazione con altra unità immobiliare adiacente; - Piano primo: diversa partizione interna con esecuzione di tramezzi per il ricavo di una seconda camera nell'ex soggiorno/pranzo. Egli ha altresì rilevato che l'Elaborato planimetrico non è stato aggiornato a seguito della Variazione catastale di soppressione del 02/08/2006, e pertanto l'unità immobiliare destinata ad autorimessa è nello stesso ancora nominata Mapp.197 sub.3 anziché Mapp.27 sub.14. Il tutto regolarizzabile mediante: Variazione catastale Pratica Docfa con Elaborato planimetrico. Per quanto sopra **NON ha dichiarato la conformità catastale.**

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Il Perito estimatore, rispetto alle pratiche edilizie puntualmente elencate nel-

la perizia di stima che è oggetto di pubblicazione unitamente al presente avviso, ha riscontrato le seguenti irregolarità: Diversa partizione interna con creazione di una camera da letto priva di aria e luce diretta. Trattandosi di opere interne nulla dovrebbe ostacolare la loro regolarizzazione (fatto salvo l'utilizzo del vano destinato a camera da letto che è privo di aria e luce diretti); comunque solo a seguito di istruttoria della domanda, in concerto con l'Amministrazione Comunale si potrà giungere all'esatta determinazione delle procedure tecniche e sanzionatorie da porre in essere e conseguentemente i costi. Per quanto sopra **NON ha dichiarato la conformità edilizia.**

Si precisa che l'esperto estimatore ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Numero pratica: 150/66 Nulla Osta per Opere Edilizie Per lavori di Riattamento, ampliamento e sopraelevazione Rilascio in data 12/05/1966; Abitabilità/agibilità in data 11/03/1970; Numero pratica: 04942 Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 Per lavori di Ristrutturazione dell'appartamento e formazione scantinato del garage Oggetto: Sanatoria Presentata in data 26/02/1986 al n. di prot. 04942; Numero pratica: 301/2003 Permesso a costruire per lavori di Ristrutturazione edilizia Rilascio in data 01/09/2003; Abitabilità/agibilità in data 25/08/2005 al n. di prot. 37708.

In caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n.47, si segnala che l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art.40, sesto comma della citata legge 28 febbraio 1985, n.47.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Il Perito estimatore ha rilevato la conformità urbanistica.

IMPIANTI TECNOLOGICI:

Il Perito estimatore ha riscontrato che l'impianto di riscaldamento dell'abitazione è del tipo tradizionale posto sotto traccia; in alcune stanze il radiatore è stato rimosso, nel vano comune adibito a centrale termica è presente una vetusta caldaia a gas metano in completo stato di abbandono ed inutilizzabile. Egli ha precisato che non si è potuto accertare lo stato e il funzionamento degli impianti tecnologici, comunque in cattivo stato manutentivo, essendo entrambe le unità immobiliari, appartamento e autorimessa, prive di utenze di acqua e luce elettrica. Il vano scantinato posto sotto l'autorimessa è privo di impianti e di altre finiture.

CLASSE ENERGETICA:

Risulta agli atti l'Attestato di prestazione energetica che classifica l'immobile staggito in classe energetica **G**.

DISPONIBILITÀ

I beni immobili risultano attualmente nel possesso del custode giudiziario e verranno quindi consegnati dopo l'emissione del decreto di trasferimento. Si precisa che al momento della consegna il custode indicherà se vi siano beni mobili da smaltire.

* * *

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

- sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>);
- sui siti Internet ex art. 490 II comma c.p.c: www.asteannunci.it e network collegato nonché sul sito: www.astegiudiziarie.it;
- un'inserzione verrà eseguita sui portali commerciali del servizio Aste Click (Es. su casa.it - idealista.it – bakeca.it- immobiliare.it);
- un estratto avviso di vendita verrà pubblicato sul quindicinale “La Rivista delle Aste Giudiziarie” ed. Nazionale,

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

La partecipazione alla vendita presuppone quindi e richiede la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, quest'ultimo da intendersi qui interamente trascritto e richiamato.

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

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. Karen Miorin, con Studio in San Michele al Tagliamento (VE), Via Marco Polo n. 34, telefono 0431/59072, 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:

€ 77.840,00.=

PREZZO BASE:

€ 47.000,00.=

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

€ 35.250,00.=

RILANCIO MINIMO in caso di gara:

non inferiore ad € 1.000,00.=

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE:

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

CAUZIONE MINIMA:

almeno il 10% del prezzo offerto

TERMINE PER IL SALDO PREZZO:

non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione

A - DISCIPLINA DELLA VENDITA:

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 feriale antecedente a quello fissato per l'asta**; potranno essere formulate offerte per un importo inferiore alla base d'asta fino ad $\frac{1}{4}$ 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 web "Offerta Telematica", disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul sito internet del Gestore della vendita telematica accessibile tramite il sito vetrina www.garavirtuale.it. 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 offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it utilizzando la "casella di

posta certificata per la vendita telematica” appositamente rilasciata da un gestore PEC ovvero, in alternativa, mediante PEC priva dei predetti requisiti ove l’offerta sia sottoscritta digitalmente prima di essere criptata. L’offerta si intenderà depositata nel momento della generazione della ricevuta, completa di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Ove, al momento dell’apertura delle buste contenenti le offerte, l’importo corrispondente alla cauzione non risultasse ancora accreditato sul conto della procedura, l’offerta sarà considerata inammissibile a prescindere dal momento dell’esecuzione dell’ordine di bonifico, per cui lo stesso andrà disposto per tempo di modo che, entro il termine per la presentazione delle offerte, risulti generata anche la ricevuta di consegna.

4. L’**offerta di acquisto telematica** dovrà contenere:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l’offerta (*unitamente a copia del documento d’identità in corso di validità e copia del codice fiscale*) 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;
- 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 - e acceso presso **Banca di Cividale s.p.a. – società Benefit** contraddistinto dall'IBAN: IT67 H054 8412 5000 0000 5000 301, **dell'importo della cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta - di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto**, con causale "*cauzione E.I. n. 138/2024 Trib. di Pordenone*", in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; si precisa quindi 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;
- k) il codice IBAN del conto di provenienza della somma oggetto di bonifico al fine della restituzione della somma in caso di mancata aggiudicazione;
- l) 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;
- m) 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 inammissi-

bili; laddove per prima offerta si intende quella giunta, secondo la ricevuta di consegna della PEC contenente la busta, in data e/o 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@giustiziacerit.it. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l’offerta e restituito dal sistema pena l’alterazione dello stesso e l’invalidazione dell’offerta.
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 pub-

blicità 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 del citato art.15, 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 determinato, l'offerta sarà senz'altro accolta con conseguente aggiudicazione del bene;
- b) se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$ un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando:
 - i. ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
 - ii. non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 C.P.C. pari o superiori al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

OFFERTE PLURIME

- 24. Qualora siano presentate più offerte telematiche, anche del medesimo importo, il Delegato inviterà, in ogni caso, tutti 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 ovvero nell'unica offerta presentata è 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 contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi con elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il Giudice, il Delegato alla vendita ed il Cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2 DM n. 32/2015.

* * * * *

B – ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE E DISPOSIZIONI RELATIVE AL 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, registrazione e voltura catastale 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 e/o proroghe.
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. Nel termine per il versamento del saldo prezzo e sempre a pena di decadenza dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà rendere dichiarazione scritta con cui nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 ai sensi dell'articolo 585, quarto comma cpc (*antiricic-*

claggio)

43. 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

44. Si rende noto che l'immobile è venduto:

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

45. 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.

46. 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 e che quindi, dal momento della pubblicazione, si intende integralmente dagli stessi conosciuta.

47. La vendita di cui alla presente procedura è soggetta a imposta di registro nella misura ordinaria, salva l'applicazione di eventuali agevolazioni.

48. 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

49. 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 con modalità telematiche.
50. Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'Aggiudicatario, dichiarandosi edotto dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle 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 – se del caso - la certificazione/attestato di qualificazione energetica (APE), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
51. L'Aggiudicatario è tenuto al pagamento, in solido con il debitore esecutato, ex art. 63 disp. att. C.C., delle eventuali 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.
52. 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, sesto comma, 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*).

San Michele al Tagliamento, oggi 12 febbraio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Karen Miorin