

**AFVG ASSOCIAZIONE FORENSE  
PER LE VENDITE GIUDIZIARIE**

33170 Pordenone (PN), P.le Giustiniano, n. 5

**CUSTODE GIUDIZIARIO E PROFESSIONISTA DELEGATO****Avvocato Davide Giuseppe Dorigo**

Portogruaro (VE), via Pescheria, n. 12

☎ 0421.210191 ● 0421.210191

P.E.C.: [davidegiuseppe.dorigo@avvocatipordenone.it](mailto:davidegiuseppe.dorigo@avvocatipordenone.it)P.E.O.: [avv.davidegdorigo@yahoo.it](mailto:avv.davidegdorigo@yahoo.it)

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione immobiliare: n. 140/2024Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elisa TescoCustode Giudiziario: Avv. Davide Giuseppe DorigoProfessionista Delegato: Avv. Davide Giuseppe Dorigo

\* \* \*

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

Il sottoscritto Avv. Davide Giuseppe Dorigo, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita a' sensi dell'art. 591 bis C.P.C., giusta ordinanza dd. 2.10.2025 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone

**a v v i s a**

che il giorno **3 FEBBRAIO 2026** alle ore **15:00** e seguenti presso il proprio Studio professionale in Portogruaro (VE), Via Pescheria, n. 12 (o in alternativa presso la sede dell'Associazione Forense Vendite Giudiziarie), 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 PORTOGRUARO****località Summaga, via Subiaco, n. 12****CATASTO FABBRICATI**

- **Fg. 22 – Particella 193, subalterno 2, via Subiaco 20, piano T-1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza Vani 11, Superficie cat.**

**mq. 210, totale escluse aree scoperte 206 mq, Rendita € 426,08 (casa singola)**

- **Fg. 22 – Particella 193, subalterno 1, via Subiaco 20, Piano T, categoria C/6, classe 6<sup>^</sup>, consistenza 19 mq, superficie catastale Totale 24 mq, Rendita € 56,91 (garage)**

#### DIRITTI E QUOTE

Diritto di proprietà nella misura di 1/1 e quindi per l'intero.

#### DESCRIZIONE IMMOBILE

Si tratta di un immobile situato in zona residenziale del comune di Portogruaro (VE), in frazione Summaga.

Il bene in esecuzione è rappresentato da una villetta, elevata su due piani fuori terra con garage ed area pertinenziale recintata esclusiva. L'accesso alle unità immobiliari avviene dalla pubblica via Subiaco, all'altezza del civico n. 12.

L'edificio è stato edificato nei primi anni settanta, subendo nel tempo limitati interventi di ristrutturazione prospettici e modifica dei vani interni, oltre a manutenzione straordinaria al bagno principale ed alla recinzione.

Caratteristiche zona: residenziale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato, con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: sanitari e servizi per il cittadino (sufficienti), bar, ristoranti e tavole-calde (sufficienti), supermercati, negozi e farmacie (sufficienti), impianti sportivi (sufficienti).

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni storiche: Abbazia di Santa Maria Maggiore.

Principali collegamenti pubblici: Autobus locale (linea MOM) 300 m; Stazione Ferroviaria Portogruaro VE - UD - TR 5,0 km; Autostrada A4 - A28 svincolo Portogruaro 6,0 km.

#### NOTIZIE URBANISTICHE

##### **A) Conformità e pratiche edilizie**

1. Numero pratica: 19936/69

Tipo pratica: Licenza edilizia

Per lavori: di nuova costruzione ad uso abitazione di due piani cinque vani dodici stanze.

Oggetto: Costruzione nuova opera.

Rilascio Licenza in data 11-02-1970 n. di prot. 19936/69.

Abitabilità rilasciata il 13-10-1970

2. Numero pratica: 8396 del 27-03-1986 - 0195779003 -

Tipo pratica: Domanda di sanatoria per le opere rientranti nella tipologia di abuso 7, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Oggetto: Variante in sanatoria.

Per lavori: Modifiche ai prospetti con nuovi fori di finestra e di porta. Formazione di nuove pareti divisorie presso il piano scantinato.

Presentata il 14-03-1986 protocollo n. 8396 del 27-03-1986

Rilascio Concessione edilizia in sanatoria n. di prot. 0058495 - n. concessione 4962 del 11-11-2005.

3. Numero pratica: x9800028

Tipo pratica: Denuncia Di Inizio Attività Edilizia L. 662/96 (ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 L. 24-12- 1993, n. 537) del 24-02-1998, prot.5062.

Per lavori: modifica alla recinzione lungo la strada in via Subiaco in attuali situazioni precarie. Rifacimento dei pavimenti e rivestimenti in piastrelle del bagno al 1° piano abitazione con sostituzione dei sanitari.

Oggetto: Variante.

Rilascio del Nulla Osta in data 09-03-1998 al n. di prot. n. 04190.

4. Numero pratica: x9800147

Tipo pratica: L.662/96 DENUNCIA di INIZIO ATTIVITÀ (ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 L. 24-12-1993, n. 537) del 03-08-1988, prot. n. 19753.

Per lavori: variante alla recinzione per aumento dell'altezza media della stessa e posa di rivestimento superiore in marmo. Riposizionamento dei contatori. Modifica apertura cancello carraio.

Oggetto: Variante.

Presentata in data 30-07-1998 al n. di prot. 19753 del 03-08-1988.

Rilascio del Nulla Osta in data 21-08-1998 al n. di prot. n. 14760.

Irregolarità riscontrate:

#### 1. BOX IN LAMIERA E TETTOIE

Descrizione delle opere da sanare: Sul lato Sud-Ovest del lotto risultano installati un box in lamiera con pavimentazione in soletta cementizia, coperture in tettoia ad uso magazzino e ricovero attrezzature da giardino. Per tali opere non sono stati riscontrati titoli autorizzativi e relativi Atti di Assenso sottoscritti dal confinante e registrati.

Si stimano € 1.000,00 per oneri di demolizione, sgombero e smaltimento, al netto dell'eventuale valore di recupero dei materiali.

Sanabile mediante: le costruzioni NON APPAIONO SANABILI in edilizia libera e devono essere rimosse.

Detti manufatti non rispettano le distanze minime dal confine, in particolare per la presenza di altro fabbricato finestrato eretto sul lotto contermini. L'eventuale sanatoria e/o trasformazione dei manufatti deve essere concertata con il responsabile tecnico dell'ufficio tecnico comunale - edilizia privata.

L'esperto estimatore dichiara la NON conformità edilizia.

### **B) Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo economico [A/3] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] sito in comune di Portogruaro (VE), località Summaga - 30028, via Subiaco n. 12.

Si rimanda nello specifico all'elaborato dell'estimatore (pagg. 11-13).

### **C) Conformità catastale**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. Erronea indicazione degli intestati:

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA al catasto per allineamento intestati, oltre a oneri di professionista, bolli, spese e diritti.

Descrizione delle opere da sanare: Sulle visure catastali degli immobili, sono presenti errori grossolani relativi al nome e luogo di nascita dell'intestato, oltre a non essere riportato il codice fiscale.

2. Difficoltà planimetriche su vani interni e perimetrale:

Regolarizzabile mediante: rilievo e misura, restituzione grafica, formazione di nuova planimetria aggiornata allo stato di fatto, presentazione pratica DOCFA al catasto, oltre a oneri di professionista, bolli, spese e diritti.

Descrizione delle opere da sanare: La planimetria catastale disponibile non tiene conto dell'ampliamento del bagno che ha previsto la demolizione della parete tra detto vano e l'adiacente ripostiglio, oltre alla chiusura del foro d'accesso allo stesso. La raffigurazione grafica del vano soggiorno non riporta il foro della porta di accesso dall'interno attraverso l'ingresso ed il foro finestra sulla parete perimetrale sul lato Nord.

Oneri totali per riportare a conformità: si stima un importo di € 850,00.

Per quanto sopra l'esperto NON dichiara la conformità catastale.

### CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Impianto termico: costituito da caldaia a metano a basamento di fabbricazione Sime mod. eko bf per la generazione di acqua calda sanitaria e riscaldamento. L'impianto termico è regolato da termostato e costituito da tubazioni prevalentemente sottotraccia, ter-

mosifoni presenti al piano primo, di cui alcuni in lamiera stampata ed altri in tubolare di lega leggera, tutti verniciati bianchi. In cucina è presente anche un termoconvettore a gas, mentre al piano terra è presente un termoconvettore ad acqua di fabbricazione Aermec. Impianto di climatizzazione: presente al piano primo, di fabbricazione GENERAL modello ASH14USBCW, con unità interna installata nel disimpegno.

Impianto idrico: l'edificio è dotato di impianto idrico da acquedotto. Rete fognaria: la rete fognaria comprende la raccolta delle acque nere e di quelle saponate, che vengono convogliate dalla rete privata e conferite su quella pubblica.

Impianti elettrici: l'impianto elettrico presente, distinto in forza motrice e illuminazione, caratterizzato da diverse tipologie di frutti (prevalentemente gli originari serie Domino Bticino) e con componenti fuori traccia in canale.

Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Impianto antenna TV: presente. Impianto citofonico: non rilevato, solo campanello. Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Impianto allarme: presente.

#### CLASSE ENERGETICA

Classe energetica E: Attestato di Prestazione energetica degli edifici dell'08-04-2025.

#### DISPONIBILITÀ

Occupato dal debitore esecutato e dalla famiglia.

\*\*\*

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

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

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

\*\*\*

#### CUSTODIA

È possibile visionare l'immobile tramite il Custode nominato Avv. Davide Giuseppe Dorigo con Studio in Portogruaro (VE), Via Pescheria, n. 12, telefono 0421.210191, 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](http://www.garavirtuale.it)

\* \* \*

**DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA**

VALORE DI STIMA:

**€ 199.595,00.=**

PREZZO BASE:

**€ 167.800,00.=**

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

**€ 125.850,00.=**

RILANCIO MINIMO in caso di gara:

**non inferiore ad € 2.000,00.=**

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE:

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

CAUZIONE MINIMA:

**almeno il 10% del prezzo offerto**

TERMINE PER IL SALDO PREZZO:

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

\* \* \*

**OFFERTA DI PARTECIPAZIONE****MODALITÀ 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 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 ac-

compagnate 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](http://www.garavirtuale.it) del gestore della vendita telematica. Prima di compilare e di trasmettere la domanda gli interessati sono peraltro invitati a consultare il "manuale utente", scaricabile dal portale ministeriale <https://pst.giustizia.it/PST> nella sezione "FAQ", 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@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.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 notarile rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- f) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;
- h) il prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata o anche inferiore fino ad un quarto del valore base e l'importo versato a titolo di cauzione;
- i) 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 CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA** contraddistinto dall'IBAN: **IT 38 U 070 8412 5000 0000 0993 835, dell'importo della cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto**, con causale "cauzione E.I. n. 140/2024 Trib. di Pordenone", in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; si precisa che l'esecuzione del bonifico dovrà essere effettuata in tempo utile affinché la somma risulti effettivamente accreditata e sia visibile sul conto corrente della procedura al momento della deliberazione delle offerte, pena l'inammissibilità dell'offerta e la conseguente esclusione dalla gara;
- j) il codice IBAN del conto di provenienza della somma oggetto di bonifico al fine della restituzione della somma in caso di mancata aggiudicazione;
- k) 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; 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](mailto: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 at-

tività 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](mailto:venditetelematiche@edicomspa.it)

- b) chat online disponibile sul portale: [www.garavirtuale.it](http://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 (*in alternativa presso la sede di AFVG Associazione Forense per le vendite Giudiziarie*), 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 bene sarà senz'altro aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta.

Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente salvo che ricorra una delle seguenti condizioni:

- i. il Professionista Delegato ritenga vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita,
- ii. o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 C.P.C.

26. In caso di adesione alla gara, qualora all'esito di questa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà senz'altro aggiudicato al maggiore offerente.

Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente salvo che ricorra una delle seguenti condizioni:

- i. il Professionista Delegato ritenga vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita,
- ii. o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 C.P.C.

27. 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.

28. 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.

29. 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.

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

31. 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.

32. 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.

#### ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO

33. 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.

34. 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.

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

36. 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.



37. 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.
38. Ogni versamento effettuato dall'Aggiudicatario dovrà essere comunicato al Professionista Delegato con l'invio della contabile di bonifico bancario.
39. 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.
40. 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

41. L'immobile è venduto:
  - a) nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
  - b) per ciascun lotto, a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
  - c) libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli; le relative formalità di cancellazione sono a carico dell'Aggiudicatario e saranno ordinate dal Giudice all'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile; per tali incombeni l'Aggiudicatario potrà rivolgersi, su richiesta e a proprie spese, al Notaio Delegato.
42. 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.

43. 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.
44. 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 un persona giuridica, il regime fiscale applicabile al trasferimento potrebbe essere quello IVA.
45. 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

46. Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti C.P.C. debbano essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio Professionale *(o in alternativa presso la sede di AFVG Associazione Forense per le vendite Giudiziarie)*.
47. 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.
48. 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.
49. 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, 23.10.2025.

*Il Professionista Delegato  
Avv. Davide Giuseppe Dorigo*

