

Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione immobiliare: RG EI n. 147/2022
GE: Dott.sa Elisa Tesco
Professionista Delegato: Avv. Romina Mondello

I AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA

Il sottoscritto Avv. Romina Mondello, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., come da ordinanza dd. 09.10.2024 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone

AVVISA

che il giorno **16 giugno 2026 alle ore 16:00** presso il proprio Studio sito in Pordenone, via Beato Odorico n. 21, procederà alla **vendita telematica sincrona tramite la piattaforma www.garavirtuale.it** del seguente compendio pignorato, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia. Il compendio pignorato viene venduto come descritto nella perizia redatta dal perito Maurizio Toffoli, che potrà essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto quanto qui non espressamente previsto.

LOTTO UNICO

IN COMUNE DI AZZANO DECIMO (PN)

Corpo A:

CATASTO FABBRICATI indirizzo via S. Croce n. 134 – Azzano Decimo (PN)

- Foglio 22, part. 474, Cat. C/2, Cl. 1, 6 mq, rendita € 94,51

Corpo B:

CATASTO TERRENI

- Foglio 22, part. 209, qualità SEMIN., Cl. 4, 6100 mq, reddito dominicale € 53,56, reddito agrario: € 34,65
- Foglio 22, part. 310, qualità SEMIN. ARBOR., Cl. 3, 100 mq, reddito dominicale € 0,93, reddito agrario: € 0,62

Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

DIRITTI E QUOTE

Piena Proprietà 1/1 dell'esecutato (non in comunione dei beni)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Compendio immobiliare inserito alle spalle dell'abitato di S. Croce, a poca distanza dall'uscita autostradale di Azzano Decimo sulla A28.

Corpo A:

Ricovero attrezzi ad uso agricolo costituito da tettoia con muri in blocchi di cemento, tetto in legno a due falde e manto di copertura in tegole di cotto. Lateralmente, da entrambe le parti, sono presenti due ulteriori tettoie.

Corpo B:

Terreno agricolo attualmente incolto, ad eccezione di una striscia di terreno tenuta ad orto ed in parte recintata.

Classe energetica: immobile privo di impianti e serramenti.

Accessibile a soggetti diversamente abili.

CONFINI

I confini dei beni sono identificati sul terreno da fossi, picchetti o tratti di recinzione. L'area costituisce corpo unico confinante con strada consorziale e con le particelle del Foglio 22 ai n.ri 12, 8, 215, 252, 231, 254, 232, 34, 33, 32.

NOTIZIE URBANISTICHE - DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Corpo A: il perito NON dichiara la conformità urbanistica.

Il ricovero attrezzi supera la metratura massima consentita e non rispetta le distanze minime dai confini.

Corpo B: il perito dichiara la conformità urbanistica.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali.

Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: non specificato.

Attrazioni storiche: non specificato.

Principali collegamenti pubblici: A28 Portogruaro-Conegliano a circa 200 m.

Accessibilità alle persone diversamente abili: Si

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente/non necessario (struttura priva di impianti e serramenti, necessario abbattimento).

DISPONIBILITÀ

Il ricovero attrezzi è occupato da due mezzi agricoli e da un rimorchio, oltre vari accessori, tutti di proprietà del debitore e non appresi alla procedura.

Il terreno agricolo è incolto, ad eccezione di una striscia di terreno tenuta ad orto.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Corpo A: il perito NON dichiara la conformità catastale.

Sono state rilevate delle discrepanze con quanto rappresentato in planimetria.

In particolare, manca la tettoia sul lato ovest e vi sono delle differenze nelle altezze.

Corpo B: il perito dichiara la conformità catastale.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Corpo A: il perito NON dichiara la conformità edilizia.

Rispetto al ricovero attrezzi, non risultano pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico comunale che ne autorizzino l'esecuzione e non è possibile sanare in quanto, dal punto di vista urbanistico, mancano le distanze minime dai confini.

Regolarizzabile esclusivamente mediante ripristino dello stato dei luoghi. Necessaria la demolizione della struttura.

Corpo B: il perito dichiara la conformità edilizia.

PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico comunale.

Per tutto quanto qui non espressamente precisato si rinvia alla perizia di stima di cui si raccomanda la consultazione per avere ulteriori informazioni.

Si precisa che l'immobile è gravato da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli delle quali

Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

verrà ordinata la cancellazione all'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile, da eseguirsi a cura ed a spese dell'aggiudicatario; pertanto l'immobile verrà venduto libero da qualsiasi gravame.

È possibile visionare l'immobile tramite il Custode nominato Avv. Romina Mondello con studio in Pordenone (PN) via Beato Odorico n. 21, telefono 0434521195, **previa richiesta telematica** da formularsi **esclusivamente tramite la forma di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, per non più di due volte fino a sette giorni prima della data di vendita.**

* * *

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

<u>PREZZO BASE D'ASTA:</u>	€ 21.080,00
<u>OFFERTA MINIMA</u> ex art. 571 C.P.C.:	€ 15.810,00
Aumento minimo in caso di gara:	non inferiore ad € 1.000,00

* * *

1. OFFERTA TELEMATICA

Lo svolgimento dell'asta e le offerte sono stabiliti con **modalità telematica sincrona**. **L'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, è irrevocabile** salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere **depositata telematicamente** entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente a quello fissato per l'asta, con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia, con trasmissione a mezzo PEC all'indirizzo **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul sito internet del Gestore della vendita. L'offerta si intende depositata **nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito

Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

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. Copia del documento di identità in corso di validità; 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 minorenni 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 notarile 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 della cauzione (allegando copia della contabile di avvenuto versamento) effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura acceso presso la Banca BCC Pordenonese e Monsile, contraddistinto dall'IBAN IT36H0835612500000000999404 dell'importo della cauzione

Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto, contenente nella causale l'indicazione del numero della procedura esecutiva immobiliare; si precisa che l'esecuzione del bonifico dovrà essere effettuata in tempo utile affinché la somma risulti effettivamente accreditata - pena l'inammissibilità dell'offerta e la conseguente esclusione dalla gara - e sia visibile sul conto corrente della procedura;

- 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 e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- m. il codice IBAN del conto di provenienza della somma oggetto di bonifico al fine della restituzione della somma in caso di mancata aggiudicazione;
- n. versamento dell'imposta di bollo di € 16,00 (allegando copia della contabile di avvenuto pagamento).

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

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

Il soggetto che presenta l'offerta **può trasmettere una sola offerta** per ciascun esperimento di vendita. Si precisa, inoltre, che un singolo "presentatore" può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili, laddove per prima offerta si intende quella giunta, secondo la ricevuta di consegna della PEC contenente la busta, in orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica", con tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, è disponibile

Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

sul sito portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia:
<https://www.venditepubbliche.giustizia.it/pvp>

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, come da procedura guidata che si seguirà nel predetto sito, quest'ultimo consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate nel predetto portale, all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@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.**

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.

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.

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

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa 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.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ai sensi

Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

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. In tal caso 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.

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.

3. ASSISTENZA TECNICA PER L'OFFERTA

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

- a) E-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it
- b) chat online disponibile sul portale: www.garavirtuale.it
- c) help desk telefonico: 041/8622235

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

4. ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno e all'ora fissati per

Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

l'asta dal medesimo Professionista presso il suo Studio in Pordenone via Beato Odorico n. 21, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica".

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

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

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

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

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

Il Professionista Telematico potrà inviare messaggi tramite la piattaforma del gestore della vendita (che saranno lì visualizzati), per avvisare gli offerenti sulla tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni ad essa relative.

5. DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

A. IN CASO DI OFFERTA UNICA

Qualora sia presentata un'unica offerta telematica:

- i. pari o superiore al prezzo base d'asta dell'immobile come sopra indicato: l'offerta sarà

Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

senz'altro accolta, con conseguente aggiudicazione del bene;

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

- egli ritenga vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. pari o superiori al prezzo base.

B. IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE

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

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato dall'offerente per il pagamento. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti è inferiore al "prezzo base" dell'immobile, stabilito a norma dell'art. 573 II comma c.p.c., il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

In caso di mancata adesione alla gara, il bene sarà senz'altro aggiudicato a colui che farà l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, il Delegato terrà conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

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

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

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

In caso di gara, i rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (mille/00).

Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

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

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.

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.

6. AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO

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

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.

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

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.

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. È possibile per l'Aggiudicatario o

Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

Assegnatario assumere il debito ai sensi dell'art. 508 c.p.c. previa autorizzazione del Professionista Delegato.

L'Aggiudicatario comunicherà al Professionista Delegato l'avvenuto versamento con l'invio della contabile di bonifico bancario e dovrà fornire al Professionista Delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 231/2007 (adeguata verifica, antiriciclaggio).

Il mancato versamento del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari e alla trascrizione del decreto di trasferimento, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione nonché la perdita della cauzione e potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza ai sensi degli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

L'Aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al Professionista Delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di 30 giorni da detto versamento. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'articolo 560 ult. comma c.p.c.

7. CONDIZIONI DELLA VENDITA

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 Professionista Delegato alle successive operazioni (Not. Ascanio).

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

Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

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.

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.

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.

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.

8. DISPOSIZIONI FINALI

Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. debbano essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio Professionale o in alternativa presso la Sede dell'Associazione AFVG. 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.

Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

In caso di contesto condominiale, 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.

È onere dell'interessato verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della L. 28 febbraio 1985, n. 47. Si precisa altresì che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito e ne ricorrano i presupposti, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, come integrata e modificata dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, **purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento (domanda di condono edilizio).**

Pordenone, 16 marzo 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Romina Mondello