

**TRIBUNALE DI PORDENONE**

Nella Esecuzione Immobiliare **E.I. n. 166/2022 + 100/25** promossa da:

Contro

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA**

Il sottoscritto dott. Enrico Paludet professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza del 17.01.2024 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone, Dott.ssa Roberta Bolzoni, giusta ordinanza del 01.10.2025, del provvedimento del 18.12.2025 e del 27.03.2026 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone, Dott.ssa Elisa Tesco,

**AVVISA**

che il giorno **20 luglio 2026** alle ore **15,00 e seguenti** presso il proprio **Studio Notarile sito in Pordenone, Piazzale XX Settembre n. 24** in via telematica tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) avrà luogo la vendita senza incanto con modalità di vendita sincrona ex art 21 D.M. n. 32/2015 dei seguenti beni immobili:

**LOTTO PRIMO**

**IN COMUNE DI SESTO AL REGHENA**

**CATASTO FABBRICATI**

**F. 20 part. 726 sub. 4, Via Siega n. 12, PT-1-2, cat. A/3, cl. 3, vani 11,5, Totale: mq. 292, Totale escluse aree scoperte: mq. 285, R.C. € 801,80**

**F. 20 part. 727, Via Siega n. 12, PT-1, cat. C/6, cl. 1, mq. 123, R.C. € 165,16**

*Unità immobiliare edificata su area censita nel Catasto Terreni al F. 20 part.726 ente urbano di are 02.23 con il relativo F. 20 part. 726 sub. 3, Via Siega n. 12, PT, bene comune non censibile e su F. 20 part. 727 ente urbano di are 07.04*

Il compendio è costituito da un fabbricato realizzato intorno agli anni '700/'800 e ristrutturato nell'anno 1997, comprende piano terra, piano primo e soffitta. L'unità immobiliare si

distribuisce sul fronte della strada via Siega. L'accesso all'abitazione avviene direttamente al piano terra. Il fabbricato è situato nella zona periferica di Sesto al Reghena eretto nel mappale 726. Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati planimetrici e dall'ispezione interna, si espone quanto segue: al piano terra si accede direttamente dalla pubblica via all'unità immobiliare della superficie residenziale commerciale lorda di mq. 298 circa. L'abitazione è composta al piano terra, da ingresso-soggiorno, una cucina, un ante bagno, un bagno. Da un secondo ingresso sempre da Via Siega, si accede alla seconda unità di fatto, composta da ingresso, una stanza ed una cucina-soggiorno. Le due unità divise da terra a cielo presentano vani scala autonomi, che collegano il piano terra dal piano primo e la prima unità tramite il vano scala accede anche al vano secondo. Il piano primo è composto da due camere, un bagno, un disimpegno ed un terrazzo nell'unità posta a ovest e due camere, un bagno, un terrazzo ed una Centrale termica per l'unità posta ad est. Il piano secondo con altezze variabili, è composto da una camera, un bagno ed una soffitta nell'unità posta ad ovest, mentre nell'unità posta ad est si trova una soffitta raggiungibile tramite una scala a pioli dal terrazzo del piano primo. Completa il lotto un fabbricato adibito a deposito attrezzi, realizzato ante '67 e ristrutturato nel 1980, comprende piano terra, piano primo. L'accesso al fabbricato avviene direttamente al piano terra. Il fabbricato è situato nella zona periferica di Sesto al Reghena, eretto sul mappale 727. Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali, agli elaborati grafici planimetrici, si espone quanto segue: il piano terra, è composto da una ex stalla, una tettoia aperta dell'altezza utile di mt. 3 e da una tettoia aperta dell'altezza utile di mt. 3,40. Al piano primo si trova l'ex fienile dell'altezza di mt. 2,80, la superficie lorda commerciale complessiva è di mq. 195. L'intero lotto sul quale sorge l'immobile è della superficie catastale complessiva di mq. 704. Le unità immobiliari risultano essere occupate dai debitori e dai loro familiari. Il Consulente di Stima ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Concessione edilizia per ristrutturazione, presentata in data 29.11.2000 al prot. n. 14630, rilasciata in data 24.02.2001 al prot. n. 14630; Concessione edilizia per ristrutturazione stalla e costruzione di n. 2 tettoie, presentata in data 31.12.1979 al prot. n. 8043, rila-

sciata in data 10.01.1980 al prot. n. 8043. Il Consulente di stima rileva delle difformità catastali ed edilizie sanabili.

**PREZZO BASE € 222.189,90**

**OFFERTA MINIMA DI € 166.643,00**

**Valore di Stima € 222.189,90**

In caso di eventuale gara tra più concorrenti le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 2.000,00.

**LOTTO SECONDO**

**IN COMUNE DI SESTO AL REGHENA**

**CATASTO FABBRICATI**

**F. 20 part. 163, Via Siega, PT-1-2, cat. A/3, cl. 3, vani 8, Totale: mq. 197, R.C. € 557,77**

**F. 20 part. 157 sub. 1, Via Siega, PT, cagt. C/6, cl. 1, mq. 51, Totale: mq. 51, R.C. € 68,48**

**F. 20 part. 157 sub. 2, Via Siega, P1, cat. C/2, cl. 4, mq. 51, Totale: mq. 65, R.C. € 94,82**

*Unità immobiliare edificata su area censita nel Catasto Terreni al F. 20 part. 163 ente urbano di are 02.53 e su F. 20 part. 157 ente urbano di are 00.80 con il relativo F. 20 part. 157 sub. 3, Via Siega, PT, bene comune non censibile*

Il compendio è costituito da un fabbricato realizzato attorno agli anni '700/'800 e ristrutturato nell'anno 1984, comprende piano terra, piano primo e soffitta. L'unità immobiliare si distribuisce sul fronte della strada via Sile. L'accesso all'abitazione avviene dal piano terra. Il fabbricato è situato nella zona periferica di Sesto al Reghena, eretto sul mappale 163. Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali e dagli elaborati grafici, si espone quanto segue: al piano terra si accede direttamente dalla pubblica via all'unità immobiliare della superficie residenziale commerciale lorda complessiva di mq. 260 circa. L'abitazione è composta al piano terra, da un ingresso, un soggiorno con sala da pranzo, una cucina, un bagno, un disimpegno con annesso portico ed una centrale termica. Tramite le scale poste al piano terra si può accedere

al piano primo, composto da quattro camere, due bagni, due disimpegni ed una terrazza. Tramite una botola è possibile accedere alla soffitta dell'abitazione dell'edificio. L'intero lotto sul quale sorge l'abitazione è della superficie catastale complessiva di mq. 253. Completa il lotto un fabbricato realizzato attorno agli anni '700/'800 e ristrutturato nell'anno 1984, comprende solo il piano terra appartenente al sub. 1, mentre il piano primo appartenente al sub. 2 è stato demolito in precedenza. L'unità immobiliare si distribuisce sul fronte della strada Via Sile. Il fabbricato è situato nella zona periferica di Sesto al Reghena eretto sul mappale 157. Il fabbricato presenta due spazi separati destinati ad uso garage. L'intero lotto sul quale sorge l'abitazione oggetto di stima, è della superficie catastale complessiva di mq. 80. Le unità immobiliari risultano essere occupate dai debitori e dai loro familiari. Il Consulente di Stima ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Concessione edilizia per ristrutturazione porzione di fabbricato, presentato in data 31.03.1981 al prot. n. 2187, rilasciata in data 15.04.1981 al prot. n. 2187; Concessione edilizia in varie parti per la ristrutturazione di un fabbricato di abitazione, presentato in data 30.08.1983 al prot. n. 4348, rilasciato in data 09.09.1983 al prot. n. 4348, abitabilità/agibilità rilasciata in data 14.03.1984 al prot. n. 1241; Permesso a costruire per il restauro e trasformazione di un fabbricato ad uso stalla con rimessa, in autorimesse con sovrastante fienile, presentato in data 31.12.1979 al prot. n. 8044, rilasciato in data 12.02.1980. Il Consulente di Stima rileva delle difformità catastali ed edilizie sanabili.

**PREZZO BASE € 181.461,75**

**OFFERTA MINIMA DI € 136.097,00**

**Valore di Stima € 181.461,75**

In caso di eventuale gara tra più concorrenti le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 2.000,00.

**LOTTO QUARTO**

**IN COMUNE DI SESTO AL REGHENA**

**CATASTO TERRENI**

**F. 20 part. 267, seminativo cl. 3, di ha 2.08.70, R.D. € 188,62, R.A. € 123,95**

**F. 20 part. 919, seminativo cl. 2, di are 30.73, R.D. € 34,12, R.A. € 21,43**

**F. 20 part. 918, seminativo cl. 2, di are 91.27, R.D. € 101,34, R.A. € 63,63**

Trattasi di terreni agricoli, con forma regolare, privi d'inclinazione, con confini non materializzati. E' presente una servitù di acquedotto sull'estremo lato ovest dell'intero appezzamento. Attualmente coltivati a prato non irriguo. Il fondo è confinante con la via pubblica e quindi di facile accesso. Detti terreni risultano essere liberi. Il Consulente di Stima rileva dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sesto al Reghena che secondo il vigente PRGC, la particella identificata al F. 20 part. 267 ricade in sottozona "D5" – impianti di itticoltura esistenti con fascia di rispetto dei corsi d'acqua, laghi e polle di risorgenza, la particella identificata al F. 20 part. 918 ricade in sottozona "E4" – agricola di interesse agricolo-paesaggistico con fascia di rispetto dei corsi d'acqua mt. 150 da "Rio Grandi Acque" (denominazione catastale e fascia di rispetto stradale con pista ciclabile in previsione; la particella identificata al F. 20 part. 919, ricade in sottozona "E4" – agricola di interesse agricolo-paesaggistico con fascia di rispetto dei corsi d'acqua mt. 150 da "Rio Grandi Acque" (denominazione catastale).

**PREZZO BASE € 112.438,00****OFFERTA MINIMA DI € 84.329,00****Valore di Stima € 112.438,00**

In caso di eventuale gara tra più concorrenti le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 2.000,00.

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

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

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

bene immobile sul portale delle vendite pubbliche  
www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, per non più di due volte fino a sette giorni prima della data di vendita.

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

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

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

**OFFERTA TELEMATICA**

La redazione dell'offerta in forma telematica dovrà avvenire tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito <https://www.garavirtuale.it/> entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la data della vendita (dal lunedì al venerdì). Ai sensi del DM 32/2015, per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art.13, comma 4 del suddetto D.M, oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- A. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, regime patrimoniale dell'offerente, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta e l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni (allegare documento di identità in corso di validità e codice fiscale). In caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Nel caso in cui l'offerente sia in regime di

comunione legale dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni dovrà precisare nella domanda che esso non cadrà in comunione riservandosi di produrre, in caso di aggiudicazione, idonea e motivata dichiarazione di esclusione del bene dalla comunione ove risultino i presupposti di cui all'articolo 179 c.c.;

- B.** se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel registro imprese, codice fiscale, partita iva, generalità rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà essere allegato copia del documento da cui risultino (ad esempio certificato camerale di vigenza in corso di validità) i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- C.** se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- D.** l'ufficio giudiziario, l'anno, il numero del registro generale della procedura (R.G.E.I.) e nome del professionista delegato alla vendita;
- E.** la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- F.** i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta, specificando il lotto;
- G.** il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione). Si ricorda, al riguardo, che il prezzo offerto non potrà essere inferiore al 75% del prezzo posto a base d'asta e sopra indicato, pena l'inefficacia dell'offerta ex art. 571 codice procedura civile;
- H.** l'importo versato a titolo di cauzione (allegare copia della contabile di avvenuto versamento);
- I.** la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

Delegato la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (*non sono ammesse procure o mandati diversi*) o comparirà innanzi al Professionista Delegato unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al Professionista Delegato di accettare la nomina.

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

Il presentatore/offerente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it. **Si raccomanda di non tentare di aprire il file, contenente l'offerta e, restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

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

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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

Una volta trasmessa non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

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

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1 del DM 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Secondo quanto previsto dall' art. 15 del DM 32/2015 in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del Codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima delle ore 12,00 del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

**ASSISTENZA PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA A CURA DEL GESTORE VENDITE**

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

- e-mail: [venditetelematiche@edicomspa.it](mailto:venditetelematiche@edicomspa.it)
- chat online disponibile sui portali: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)
- Help Desk telefonico: 041.8622235

### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato **“Trib. PN. E.I. 166-22“, IBAN: IT27 F054 8412 5000 0000 5000 101.**

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

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

**Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché risulti accreditato nel conto della procedura esecutiva al momento dell'apertura delle buste telematiche. Il mancato tempestivo accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.**

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

IN OGNI CASO

L'offerta presentata in via telematica:

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

### **PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE**

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

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

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

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

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

*gara*, il bene sarà, senz'altro, aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente salvo che ricorra una delle seguenti condizioni: 1) che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; 2) che uno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

- c) in caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione); in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore; in caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo;
- d) in caso di gara, i rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori all'importo minimo indicato nell'ordinanza di vendita;
- e) allorché sia trascorso 1 (uno) minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.
- f) Il gestore della vendita visualizza sul proprio portale un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente saranno riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita;
- g) il gestore della vendita assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi con elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2° D.M, n. 32/2015;
- h) l'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta e in ogni caso, in mancanza, **entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione**, salvo l'applicazione dell'art. 41 TUB, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzio-

ne, oltre alle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento, che vengono forfettariamente determinate nella misura del 20% del prezzo offerto, salvo conguaglio. In ogni caso il fondo spese presunto non potrà essere inferiore ad euro 3.000,00. Copia della ricevuta dei versamenti dovrà essere comunicata presso la sede operativa dell'Associazione Notarile per le Espropriazioni Immobiliari di Pordenone in Vicolo Forni Vecchi n. 1/A – Pordenone. Si precisa che le somme versate a titolo di fondo spese non producono interessi. Saranno contegiate e pagate a parte le spese e quant'altro occorrente per procedere alla effettiva cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ove richiesto dall'aggiudicatario. **Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo:**

- i) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne preventiva esplicita comunicazione al professionista delegato;
- j) il mancato versamento del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari; (IVA o Imposta di Registro) e alla trascrizione del decreto di trasferimento, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione nonché la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art 587 c.p.c e 177 disp. att c.p.c.,
- k) **l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di 30 giorni dal detto versamento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 c. 6, c.p.c. come modificato dalla L. n. 8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.**
- l) **l'aggiudicatario, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231.**

\*\*\*\*\*

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

- 1) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 2) la vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 3) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di 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;
- 4) gli immobili vengono venduti sostanzialmente liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dell'art. 591 bis, oltre IVA se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. Si avvertono gli offerenti che qualora il debitore sia una persona giuridica, il regime fiscale applicabile relativo al trasferimento potrebbe essere quello IVA.
- 5) Si avverte l'aggiudicatario che, ove ne ricorrano i presupposti di legge e ne abbia interesse, limitatamente ai casi di aggiudicazione di case di abitazione non di lusso e/o relative pertinenze, con apposita istanza diretta al Giudice dell'Esecuzione, potrà chiedere allo stesso, perché ne tenga conto nel decreto di trasferimento, che esso aggiudicatario intenda avvalersi, ai soli fini del pagamento delle imposte sul decreto di trasferimento, dei benefici della "prima casa" e/o della regola del "prezzo-valore". Tale istanza unitamente a quella di

eventuali riduzioni del fondo spese dovrà essere depositata presso gli uffici dell'Associazione di cui sopra.

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

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

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

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

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

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

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

13) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per "portale del gestore" si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al

pubblico tramite rete Internet ed al giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete Internet  
o servizio telematici del Ministero.

Pordenone, 9 aprile 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Enrico Paludet

