

P.le Giustiniano n. 5 – 33170 Pordenone

Custode giudiziario e Professionista delegato: Avv. Giulia Scaramuzza

Calle Squero, 4 - 30021 Caorle (VE)

Telefono: 0421/82292

Mail: [giulia.scaramuzza@studiolegalescaramuzza.it](mailto:giulia.scaramuzza@studiolegalescaramuzza.it)

Pec: [giulia.scaramuzza@avvocatipordenone.it](mailto:giulia.scaramuzza@avvocatipordenone.it)

### TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione immobiliare: 182/2024 R.G.  
Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Elisa Tesco  
Creditore Procedente: XXXXXXXXXX  
Custode Giudiziario: Avv. Giulia Scaramuzza  
Professionista delegato: Avv. Giulia Scaramuzza

### AVVISO DI VENDITA

#### **SENZA INCANTO CON GARA TELEMATICA SINCRONA**

La sottoscritta Avv. Giulia Scaramuzza, Professionista delegata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 26/01/2026 a firma del G.E. del Tribunale di Pordenone, dott.ssa Elisa Tesco,

#### **AVVISA**

che il giorno **4 giugno 2026 alle ore 16.00** presso il suo Studio in Caorle (VE) Calle Squero n. 4, avrà luogo la vendita telematica sincrona ai sensi dell'art. 161 ter, disp. att., c.p.c. e dell'art. 21 D.M. 26.2.2015 n. 32, tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) del seguente bene immobile meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti:

#### **LOTTO UNICO**

#### **IN COMUNE DI SAN QUIRINO (PN) FRAZIONE DI SAN FOCA**

##### **Catasto Fabbricati**

- ✓ Foglio 17, mapp. 300, sub. 1, Via San Quirino n. 27, cat. A/2, classe 2, vani 8,5, superficie 181 mq, p. T-1, rendita € 834,08
- ✓ Foglio 17, mapp. 300, sub. 2, Via San Quirino n. 27, cat. C/2, classe 5, 240 mq, p. T-1, rendita € 384,24
- ✓ Foglio 17, mapp. 300, sub. 3, Via San Quirino n. 27, cat. C/2, classe 5, 70 mq, superficie 103 mq, p. S1-T1, rendita € 112,07
- ✓ Foglio 17, mapp. 300, sub. 4, Via San Quirino n. 27, cat. C/7, classe 2, 219 mq, p. T, superficie 221 mq, rendita € 106,32
- ✓ Foglio 17, mapp. 300, sub. 5, Via San Quirino n. 27, cat. CO corte, p. T (bene comune)

non censibile)

### **Catasto Terreni**

- ✓ Foglio 17, mapp. 300, cat. Ente Urbano, superficie catastale 3618 mq
- ✓ Foglio 17, mapp. 203, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1880 mq, reddito dominicale € 12,14, reddito agrario € 8,74
- ✓ Foglio 17, mapp. 204, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 5610 mq, reddito dominicale € 43,46, reddito agrario € 28,97
- ✓ Foglio 17, mapp. 205, superficie catastale 5430 mq, reddito dominicale € 41,06, reddito agrario € 27,04
- ✓ Foglio 17, mapp. 206, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 740 mq, reddito dominicale € 7,07, reddito agrario € 4,40
- ✓ Foglio 17, mapp. 207, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 5350 mq, reddito dominicale € 41,45, reddito agrario € 27,63

### **DIRITTI E QUOTE**

Piena proprietà per 1/1

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

#### **1) Porzione di casa bifamiliare e accessori (particella 300)**

Si compone di due distinte unità: una porzione residenziale e un'unità accessoria adibita a scuola di equitazione e allevamento cavalli.

La porzione di bifamiliare (sub 1) ha una superficie commerciale di circa 194 mq ed è così composta:

Al piano terra:

- ingresso, camera da pranzo, cucina, soggiorno, wc, corridoio, oltre a una tettoia esterna e centrale termica

Al primo piano:

- corridoio, tre camere, un bagno, una terrazza a livello

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre e gli impianti necessitano di normalizzazione.

Le strutture accessorie includono:

- un deposito e cantina (sub 2) su due piani, in pessimo stato al primo piano
- un edificio (sub 3) su tre livelli (seminterrato, terra, primo) adibito a ripostiglio e cantine, in pessimo stato di manutenzione
- una tettoia (sub 4) adibita a ricovero cavalli
- una corte (sub 5 – area urbana)

#### **2) Terreni agricoli (particelle 203, 204, 205, 206, 207)**

I terreni sono situati nella medesima località, pianeggianti e parzialmente utilizzati per attività equestri (campo ostacoli, campo lavoro).

Sui terreni sono stati rilevati manufatti precari (cassette in legno/lamiera) privi del titolo edilizio.

### **DISPONIBILITA':**

Occupato dall'esecutato

## CONFORMITA' CATASTALE:

- Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni, foglio 17, mapp. 203: il perito ha constatato la presenza di una piccola casetta in lamiera non ancorata stabilmente al suolo, realizzata in assenza di idoneo titolo edilizio e in contrasto con lo strumento urbanistico vigente. L'opera non è sanabile e va demolita. Il perito ha dichiarato la conformità catastale del bene al netto della porzione abusiva anzidetta.
- Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni, foglio 17, mapp. 204: il perito ha dichiarato la conformità catastale.
- Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni, foglio 17, mapp. 205: il perito ha constatato la presenza di una piccola casetta in legno non ancorata stabilmente al suolo e aperta su un lato, realizzata in assenza di idoneo titolo edilizio e in contrasto con lo strumento urbanistico vigente. L'opera non è sanabile e va demolita. Il perito ha dichiarato la conformità catastale del bene al netto della porzione abusiva anzidetta.
- Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni, foglio 17, mapp. 206: il perito ha dichiarato la conformità catastale.
- Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni, foglio 17, mapp. 207: il perito ha dichiarato la conformità catastale.
- Porzione di casa bifamiliare con annessa tettoia, locali depositi e cantine, identificati al Catasto Fabbricati al foglio 17, mapp. 300, sub 1-2-3-4-5 e al Catasto Terreni al foglio 17 mapp. 300: il perito ha constatato la presenza di una tettoia e casetta in legno in assenza di idoneo titolo edilizio e in contrasto con lo strumento urbanistico vigente. Il perito ha dichiarato la NON conformità catastale del solo immobile identificato al mappale 300 sub. 4 e 5.

## CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

- Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni, foglio 17, mapp. 203: il perito ha constatato la presenza di una piccola casetta in lamiera realizzata in assenza del titolo edilizio in contrasto con le norme urbanistiche edilizie. Regularizzabili mediante: demolizione in attività di edilizia libera.  
Per tale motivo il perito NON ha dichiarato la conformità urbanistica ed edilizia.
- Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni, foglio 17, mapp. 204: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica ed edilizia
- Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni, foglio 17, mapp. 205: il perito ha constatato la presenza di una piccola casetta in legno realizzata in assenza del titolo edilizio. Regularizzabili mediante: demolizione in attività di edilizia libera.  
Per tale motivo il perito NON ha dichiarato la conformità urbanistica ed edilizia.
- Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni, foglio 17, mapp. 206: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica ed edilizia.
- Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni, foglio 17, mapp. 207: il perito ha

dichiarato la conformità urbanistica ed edilizia.

- Porzione di casa bifamiliare con annessa tettoia, locali depositi e cantine identificati al Catasto Fabbricati al foglio 17 mapp. 300 sub. 1-2-3-4-5.

Quanto al sub. 2 (fabbricato accessorio con destinazione deposito-cantina) il perito ha constatato le seguenti opere eseguite senza titolo edilizio: ampliamento al piano primo, modifiche interne e modifiche ai prospetti.

Quanto al sub. 4 (fabbricato accessorio tettoia) il perito ha riscontrato ampliamenti e modifiche interne senza titolo edilizio.

Inoltre il perito ha constatato la presenza di una piccola casetta in legno vicino alla tettoia realizzata in assenza del titolo edilizio.

Regolarizzabili mediante: demolizione dell'ampliamento al primo piano del sub. 2, e regolarizzazione dei prospetti e delle modifiche interne al piano terra; demolizione della tettoia al sub. 4; rimozione e smaltimento della casetta in legno.

Per tali motivi il perito NON ha dichiarato la conformità urbanistica ed edilizia dei sub. 2 e 4, mentre ha dichiarato la conformità urbanistica ed edilizia dei sub. 1 e 3

### **PRATICHE EDILIZIE:**

- Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni, foglio 17, mapp. 207

Numero pratica: 49/2011

Tipo pratica: denuncia inizio attività (testo unico)

Per lavori di realizzazione di concimaia a servizio dell'allevamento ippico

Oggetto: nuova costruzione

Data presentazione: 12/05/2011 al n. prot. 5265

- Porzione di casa bifamiliare con annessa tettoia, locali depositi e cantine, identificati al Catasto Fabbricati al foglio 17, mapp. 300

Numero pratica: 79/1956

Tipo pratica: nulla osta per opere edilizie

Per lavori di: costruzione di una stalla per bestiame bovino

Oggetto: nuova costruzione

Data rilascio: 06/10/1956

Numero pratica: 57/1976

Tipo pratica: licenza edilizia

Per lavori di: costruzione di capannone agricolo, concimaia, tettoia in ampliamento fabbricato rurale

Oggetto: nuova costruzione

Data rilascio: 29/05/1976 al n. prot. 1088

Abitabilità/agibilità: 21/12/1978 al n. prot. 1088

Numero pratica: 31/1979

Tipo pratica: concessione edilizia

Per lavori di realizzazione di costruzione di un porticato aperto

Data presentazione: 18/04/1979 al n. prot. 2291

Data rilascio: 05/08/1979 al n. prot. 160

Numero pratica: 49/2011

Tipo pratica: denuncia inizio attività (testo unico)

Per lavori di realizzazione di concimaia a servizio dell'allevamento ippico

Oggetto: nuova costruzione

Data presentazione: 12/05/2011 al n. prot. 5265

Numero pratica: 36/2019

Tipo pratica: autorizzazione temporanea

Per lavori: installazione di tensostruttura in contrasto con gli strumenti urbanistici comunali

Oggetto: nuova costruzione

Data rilascio: 20/11/2019 al n. prot. 9599

**CLASSE ENERGETICA**

Non indicata. Ape scaduto.

\*\*\*

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

\*\*\*

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

**VALORE DI STIMA: euro 179.617,71**

**PREZZO BASE: euro 179.617,71**

**OFFERTA MINIMA ex art. 571 C.P.C.: euro 135.000,00**

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

Per tutto quanto qui non precisato si fa espresso rinvio alla perizia di stima in atti che deve essere consultata dall'eventuale offerente.

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.

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

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

È possibile visionare l'immobile tramite il custode nominato Avv. Giulia Scaramuzza con Studio in Caorle (VE) Calle Squero n. 4, telefono 0421/82292, 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](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), per non più di due volte fino a sette giorni prima della data di vendita.

Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

**MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA**  
**CONTENUTO DELL'OFFERTA**

Gestore della vendita telematica:

Edicom Finance S.r.l.

Portale del Gestore della vendita telematica:

[www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

1. Lo svolgimento dell'asta e le offerte sono stabilite 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](mailto: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. L'offerta di acquisto deve 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. Va allegata copia del documento di identità e codice fiscale. 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 a  $\frac{1}{4}$  del valore base e l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la documentazione attestante il versamento (*copia della contabile di avvenuto versamento*) effettuato esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "E.I. 182/2024" e acceso presso Banca di Cividale Spa filiale di Pordenone contraddistinto dall'IBAN **IT45V054841250000005000347** dell'importo della cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, contenente nella causale l'indicazione del numero della procedura esecutiva immobiliare.  
**Si precisa che il bonifico della cauzione dovrà essere effettuata in tempo utile affinché la somma risulti effettivamente accreditata e sia visibile sul conto corrente della procedura, pena l'inammissibilità dell'offerta e la conseguente esclusione dalla gara.**
- k) il codice IBAN del conto di provenienza della somma versata a titolo di cauzione al fine di consentire la restituzione della somma in caso di mancata aggiudicazione;
- l) termine, non superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, non suscettibile di proroghe, per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di novanta giorni;
- m) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

L'offerta dovrà essere in bollo. Il pagamento del bollo sarà eseguito con modalità telematica. Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo segnalazione immediata all'Agenzia delle Entrate competente per l'avvio delle procedure a carico dell'offerente per il recupero coattivo dell'imposta evasa, delle sanzioni e degli interessi.

\*\*\*

### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

- 3. 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.
- 4. 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.

5. 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 data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.
6. 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 sul sito portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia: <https://www.venditepubbliche.giustizia.it/pvp>
7. 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](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.
8. 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.
9. 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.
10. L'offerta si intenderà depositata quando sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata.
11. 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.
12. 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.

13. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ai sensi dell'art. 15 del D.M. 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.

14. 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**

15. 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@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it)
- b) chat online disponibile sul portale: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)
- c) help desk telefonico: 041/8622235.

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

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

17. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno e all'ora fissato per l'asta dal medesimo Professionista mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica".

18. 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.

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

20. 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.

21. 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**

22. 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:
- egli ritenga vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita
  - o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 C.P.C. pari o superiori al prezzo base.

#### **OFFERTE PLURIME**

23. 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.

24. 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:

- il Professionista Delegato ritenga vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita,
  - o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 C.P.C..
25. 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:

- il Professionista Delegato 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.
26. Nel caso in cui siano presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 C.P.C. ed 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.
27. 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.
28. 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.
29. Allorché sia trascorso 1 (uno) minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.
30. 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.
31. 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.

### **AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO**

32. 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 e per la trascrizione del decreto di trasferimento, che verranno calcolati e comunicati a mezzo PEC dal Professionista Delegato a seguito dell'aggiudicazione.
33. 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.
34. Saranno conteggiate e corrisposte separatamente le spese necessarie per procedere all'effettiva cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ove richiesto

dall'Aggiudicatario.

35. 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.
36. 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.
37. Ogni versamento effettuato dall'Aggiudicatario dovrà essere comunicato al Professionista Delegato con l'invio della contabile di bonifico bancario.
38. 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 ai sensi degli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..
39. 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 dal detto versamento. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'articolo 560 comma 6 C.P.C. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

40. 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 e spese di cancellazione sono a carico dell'Aggiudicatario e saranno ordinate dal Giudice all'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile.
41. 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.

42. 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.
43. 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.
44. 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**

45. 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.
46. Agli effetti del D.M. 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 prestazione energetica (APE), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
47. 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.
48. 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 D.P.R. 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*).

Caorle, li 20/02/2026

La Professionista delegata  
Avv. Giulia Scaramuzza