

## TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione immobiliare: n. 184/2023 R.G. E.I.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Antonio Albenzio

Custode Giudiziario: Avv. Alvise Cecchinato

Professionista Delegato: Avv. Alvise Cecchinato

Notaio Delegato: Dott. Romano Jus



### SECONDO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

### CON GARA TELEMATICA SINCRONA

Il sottoscritto Avv. Alvise Cecchinato, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza 12.03.2025 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone,

 avvisa

che il giorno 16 gennaio 2026 alle ore 17.30 e seguenti, presso il suo studio professionale a Portogruaro (VE) in via del Rastrello n. 45 (tel 0421/73205; e-mail cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com), procederà alla vendita telematica sincrona, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, del compendio pignorato, meglio descritto, in ogni sua parte, nella consulenza estimativa agli atti della procedura, e ciò nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e di cui al DM 26 febbraio 2015 n. 32 (anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia); e quindi, saranno proposti in vendita i seguenti beni immobili pignorati:

### LOTTO UNICO

#### COMUNE DI CHIONS (PN) – CATASTO FABBRICATI

>> Foglio 7, mappale 28, sub. 9, Via Villafranca n. 2, PT-1, Cat. C/3, cl. 2, mq 539;

>> Foglio 7, mappale 28, sub. 4, Via Villafranca n. 4, PT, Cat. C/2, cl. 1, mq 24;

>> Foglio 7, mappale 28, sub. 5, Via Villafranca n. 2, PT, Cat. C/2, cl. 1, mq 47;

>> Foglio 7, mappale 28, sub. 6, Via Villafranca n. 2, PT, Cat. C/7, cl. 2, mq 79;

>> Foglio 7, mappale 28, sub. 10, Via Villafranca n. 2, P1, Cat. A/2, Cl. 1, vani 9;

>> Foglio 7, mappale 28, sub. 3, Via Villafranca n. 2, PT, Cat. C/6, Cl. 1, mq 24;

DIRITTI IN VENDITA: piena proprietà dell'intero;

DISPONIBILITÀ: libero;



**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:** si richama, al riguardo, la perizia di stima 05.02.2025 (scaricabile dai portali della pubblicità o, in mancanza, richiedibile, a mezzo mail, allo scrivente), raccomandandone l'integrale consultazione, da cui si derivano le seguenti informazioni:

>> in generale:

La zona dove sorgono gli immobili si trova nella periferia del paese e più precisamente nella frazione di Taiedo.

L'edificio principale (sub.9), con ultima destinazione a caseificio, si sviluppa al piano terra con vari locali destinati alla lavorazione, alla conservazione, allo stoccaggio e alla vendita; al piano primo, al quale si accede da una scala esterna, si trovano l'archivio e un servizio igienico.

Dalla stessa scala si accede anche all'appartamento (sub.10).

Al piano terra, staccati dall'edificio principale, ci sono alcuni locali ad uso deposito e autorimessa (sub.3-4-5-6). La centrale termica (sub.7) è comune al caseificio (sub.9) e all'appartamento (sub.10) mentre l'area scoperta (sub.8) è comune a tutti i subalterni come meglio identificati e descritti negli elaborati catastali.

Si precisa che l'atto di pignoramento menziona correttamente le particelle catastalmente censibili e appunto in quanto tali dotate di categoria e di rendita: subb 9-10 = caseificio-abitazione e sub 3-4-5-6 = garage-ripostiglio-ripostiglio-tettoia; dagli allegati all'elaborato peritale si evince l'esistenza anche di due particelle catastalmente considerate beni comuni non censibili (c.d., in acronimo, BCNC), ossia l'area scoperta = sub 8 ("comune" a tutti i succitati beni, 9-10-3-4-5-6), e la centrale termica = sub 7 ("comune" solo ai primi due, 9-10); il rapporto di pertinenzialità alle particelle espressamente indicate in pignoramento dei beni non censibili costituiti dall'area scoperta e della centrale termica in questione può evincersi dalla Perizia e in loco; si ritiene comunque doveroso segnalare quanto sopra.

>> caseificio e annessi:

L'immobile con destinazione caseificio (il sub. 9) ha una superficie commerciale complessiva di circa mq 647,00; l'edificio originario è stato costruito antecedentemente all'anno 1967; è identificato con il numero civico 4.

Gli annessi (i sub.3-4-5-6; tre locali + tettoia), per una superficie complessiva lorda di 190 mq, hanno destinazione urbanistica a deposito – rispostiglio – autorimessa.

Caseificio e annessi sono in stato di completo abbandono e nel tempo hanno subito atti vandalici. Il Perito Estimatore ha dichiarato che non gli è stato possibile accedere alla copertura piana ma ha

comunque rilevato copiose infiltrazioni d'acqua sui soffitti e su alcune pareti perimetrali.

Sempre il Perito Estimatore, con riguardo all'interno del caseificio e degli annessi, per quanto gli è stato possibile rilevare in sicurezza, e tenuto conto dello stato di degrado, ha rilevato la presenza di macchinari per le lavorazioni, attrezzature varie, arredi, scarti di lavorazione, bombole di gas, batterie, scatoloni, pneumatici, palette, elettrodomestici in disuso, materiali, rifiuti di vario genere, etc; e soprattutto ha riferito la presenza di amianto (eternit).

Anche l'area esterna è in stato di completo abbandono, con presenza di vegetazione e sterpaglie.

Il Perito Estimatore, per quanto gli è stato possibile rilevare in sicurezza, e tenuto conto allo stato di degrado, ha ivi rilevato la presenza di macchinari per le lavorazioni, attrezzature varie, arredi, scarti di lavorazione, bombole di gas, batterie, scatoloni, pneumatici, palette, elettrodomestici in disuso, materiali, rifiuti di vario genere, etc.

Il Perito estimatore conclude quindi dicendo che lo stato complessivo di manutenzione generale degli immobili è pessimo.

#### >> appartamento:

L'appartamento (il sub.10), al quale si accede da una scala esterna, si sviluppa, come detto, al piano primo del fabbricato produttivo principale (caseificio).

Si sviluppa con ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, pranzo, due bagni, stireria, tre camere e terrazzo; l'edificio originario è stato costruito antecedentemente al 1967; è identificato con il numero civico 2.

E' in stato di completo abbandono e nel tempo ha subito atti vandalici.

Il Perito Estimatore ha rilevato copiose infiltrazioni sulla copertura e su alcune pareti perimetrali.

Sempre il Perito Estimatore, con riguardo all'interno dell'appartamento, per quanto gli è stato possibile rilevare in sicurezza, e tenuto conto dello stato di degrado, ha rilevato la presenza di attrezzature, arredi, scatoloni, suppellettili, materiali, rifiuti di vario genere, etc.

Sull'area esterna, comune al caseificio, vale quanto sopra detto (è in stato di completo abbandono, con presenza di vegetazione e sterpaglie. Il Perito Estimatore, per quanto gli è stato possibile rilevare in sicurezza, e tenuto conto allo stato di degrado, ha ivi rilevato la presenza di macchinari per le lavorazioni, attrezzature varie, arredi, scarti di lavorazione, bombole di gas, batterie, scatoloni, pneumatici, elettrodomestici in disuso, palette, materiali, rifiuti di vario genere, etc.).

Anche per l'appartamento, il Perito estimatore conclude quindi dicendo che lo stato complessivo

di manutenzione generale dell'immobile è pessimo.

>> altre informazioni:

NON è presente l'Attestazione di Prestazione Energetica.

NON è specificato l'Indice di Prestazione Energetica.

Tutti i beni pignorati sono liberi da persone.



**SITUAZIONE EDILIZIA, URBANISTICA, AUTORIZZATIVA, CATASTALE:** si richiama, anche a tal riguardo, la perizia di stima 05.02.2025 (scaricabile dai portali della pubblicità o, in mancanza, richiedibile, a mezzo mail, allo scrivente), raccomandandone l'integrale consultazione.

Il Perito Estimatore NON ha dichiarato la conformità catastale: afferma infatti che "Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rilevano variazioni alla distribuzione interna e alle forometrie. Il civico corretto del caseificio è il numero 4. Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale Descrizione delle opere da sanare: Variazione alla distribuzione interna e alle forometrie. Presentazione variazione catastale: € 3.000,00" (pag. 6).

Quanto alla conformità edilizia, che dichiara, il Perito Estimatore rileva: A)-Il primo progetto attendibile riportante lo stato di fatto, per ricostruire la storia edilizia del fabbricato, è il Nulla osta rilasciato in data 28/01/1975 al n. di prot. 1000 con Abitabilità del 27/12/1976 di prot. n.265. Con tale nulla osta veniva eseguito un significativo ampliamento del piano terra, la sopraelevazione di una porzione del piano primo oltre alla demolizione di una porzione del fabbricato. Si rilevano alcune difformità alla distribuzione interna dei locali e alle forometrie oltre a variazioni prospettiche. B)-Con la Concessione Edilizia rilasciata in data 13/02/1979 al n. di prot.599 con Abitabilità del 10/10/1980 di prot. n.23-79 veniva edificato l'annesso staccato dal fabbricato principale ad uso autorimessa e magazzino. Si rilevano alcune difformità alla distribuzione interna dei locali e alle forometrie oltre a variazioni prospettiche. Le difformità ai progetti sopradescritti riguardanti leggere variazioni alla sagoma, alla distribuzione interna, alle forometrie e ai prospetti degli edifici, a seguito del rilascio dei relativi certificati di abitabilità, sono regolari ai sensi dell'art.27/bis della Legge Regionale 11 novembre 2009 n.19 (pagg. 10 e 11).

In punto conformità urbanistica, il Perito Estimatore ha riferito che gli immobili staggiti ricadono in Zona omogenea D3.2 e ha riportato le relative caratteristiche e prescrizioni (cfr. pagg. 11 e 12).

\* \* \*

Si riportano di seguito i dati essenziali della vendita (2° esperimento)



**VALORE DI STIMA: Euro 135.091,00**

**PREZZO BASE: Euro 101.318,25**

**OFFERTA MINIMA (ex art. 571 c.p.c.): Euro 75.988,69**

**AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA: non inferiore ad Euro 2.000,00**

**TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: entro le ore 12.00 del giorno feriale antecedente la vendita**

**CAUZIONE: almeno pari al 10% del prezzo offerto**

**TERMINE PER IL SALDO PREZZO: non superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione**

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI E PRECISAZIONI**

Per tutto quanto qui non espressamente precisato si fa espresso rinvio alla perizia di stima 05.02.2025 (scaricabile dai portali della pubblicità o, in mancanza, richiedibile a mezzo mail allo scrivente), raccomandandone l'integrale consultazione.

Si precisa che gli immobili sono gravati da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievole delle quali verrà ordinata la cancellazione all'atto di trasferimento, da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario; gli immobili verranno quindi venduti liberi dai gravami di cui sarà disposta la cancellazione.

È possibile visionare gli immobili tramite il Custode Giudiziario Avv. Alvise Cecchinato, previa richiesta telematica, da formularsi esclusivamente tramite la forma di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) succitato, per non più di due volte, fino a sette giorni prima della data della vendita.

Si indicano di seguito il Gestore della vendita telematica e il Portale dello stesso:

**Gestore della vendita telematica:**

**GRUPPO EDICOM SPA (già Edicom Finance s.r.l.)**

**Portale del Gestore della vendita telematica:**

**www.garavirtuale.it**

**Assistenza tecnica per l'offerta:**

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) e mail: [venditetelematiche@edicomspa.it](mailto:venditetelematiche@edicomspa.it)

b) chat online disponibile sul portale: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

c) help desk telefonico: 041/8622235.

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

\* \* \*

### MODALITA' E CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

- > Alla vendita può partecipare chiunque, escluso l'esecutato.
- > L'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente e depositata telematicamente entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente a quello fissato per la vendita.
- > L'offerta è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c..
- > L'offerta deve essere presentata esclusivamente utilizzando il modulo ministeriale “Offerta Telematica” (a cui si può accedere tramite il sito vetrina [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) del gestore della vendita telematica) e deve essere conforme al contenuto del D.M. n. 32/2015 (artt. 12 e ss.).

In proposito, si invita a consultare, prima di compilare e di trasmettere l'offerta, il “manuale utente”, scaricabile dal portale ministeriale <https://pst.giustizia.it/PST> alla sezione “FAQ”.

> L'offerta generata dal modulo ministeriale “Offerta Telematica”, corredata dalla ricevuta comprovante il pagamento del bollo digitale (da effettuarsi tramite il portale ministeriale <http://pst.giustizia.it>) e dai documenti, deve essere inviata all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit) utilizzando la “casella di posta certificata per la vendita telematica” appositamente rilasciata da un gestore pec ovvero, in alternativa, mediante pec priva dei predetti requisiti purchè l'offerta, in quest'ultimo caso, sia sottoscritta digitalmente prima di essere criptata. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta, completa dell'avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

> L'offerta deve contenere:  
a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta e indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e finalizzata a ricevere le comunicazioni; quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un codice analogo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o altro diverso codice che sia comunque identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO;

- b) se l'offerente è un soggetto non persona fisica (es. società, 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 del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- c) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (è fatta salva la facoltà di un deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e/o del versamento del prezzo);
- d) se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e anche del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia, anche per immagine, della procura notarile (atto pubblico o scrittura privata autenticata) rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta;
- f) l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero del registro generale (R.G.E.I.) della procedura e il nome del Professionista Delegato alla vendita;
- g) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;
- i) il prezzo offerto (che, in ogni caso, non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per il quale si presenta l'offerta, pena l'inefficacia della stessa);
- j) l'indicazione della cauzione provvisoria, dovuta (e versata come sotto indicato) a garanzia dell'offerta presentata, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

Si precisa che la cauzione provvisoria va versata esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e acceso presso Banca 360 Credito Cooperativo FVG - Filiale di Pordenone, contraddistinto dall'IBAN **IT35 R086 3112 5000 0000 1043 915**, indicando quale causale "cauzione E.I. n. 184/2023 Tribunale Pordenone" (e la documentazione attestante il versamento – contabile di avvenuto pagamento - andrà poi allegata all'offerta); il bonifico in questione va eseguito in modo tale che la somma risulti accreditata alla procedura in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (in sostanza: la somma corrispondente alla cauzione, al momento della deliberazione delle offerte, deve risultare effettivamente pervenuta e quindi visibile sul conto corrente della procedura): in difetto, l'offerta sarà ritenuta inammissibile (non rilevando il momento di esecuzione del bonifico) e sarà conseguentemente esclusa.

Si precisa che nell'offerta andrà indicato anche il codice IBAN del conto di provenienza della

somma come sopra bonificata, e ciò al fine della sua restituzione in caso di mancata aggiudicazione; si precisa, con riguardo a detta restituzione, che saranno trattenute dalla procedura eventuali spese vive necessarie per l'esecuzione del bonifico, come sarà eventualmente richiesto dalla Banca;

k) il termine, non superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, non suscettibile di proroghe, per il versamento del saldo prezzo e degli oneri ulteriori, diritti e spese conseguenti alla vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di novanta giorni;

l) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima.

\* \* \*

#### PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

> Per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale, perentoriamente entro il terzo giorno successivo all'esame delle offerte (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi), 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 deporrà 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.

> Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita; e un singolo presentatore può far pervenire per ciascuna vendita l'offerta di un solo soggetto. Le offerte successive alla prima saranno dichiarate inammissibili. La prima offerta è quella giunta, secondo la ricevuta, completa dell'avvenuta consegna, generata, come sopra detto, dal gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso soggetto/presentatore.

> Una volta inseriti tutti i dati e i documenti richiesti, come da procedura guidata, il sistema consente la generazione di una busta digitale, contenente l'offerta, che deve essere inviata, come sopra detto, all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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.

> Come già sopra indicato, l'offerta è inviata, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.it) utilizzando come casella mittente,

la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", appositamente rilasciata da un gestore pec, o, in alternativa, una "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 loro presentazione.

> 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 qualsiasi motivo, le attività richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione delle offerte.

> Come più volte ricordato, l'offerta si intende depositata quando viene generata la ricevuta, completa dell'avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

> 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 a mezzo pec, non è più possibile modificare o cancellare l'offerta, e del pari intervenire sulla documentazione: offerta e documentazione saranno quindi acquisite definitivamente dal portale e dal portale stesso conservate in modo segreto.

> 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 c.p.c.. Solo in tali casi, 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 dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, 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.

\* \* \*

### **ESAME DELLE OFFERTE**

> L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno nel giorno e all'ora fissati per la vendita dal Professionista Delegato presso il suo studio professionale, 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 avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica su indicato, accedendo alla stessa, con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

> 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 e alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche e specificatamente

a) verificherà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti;

b) verificherà l'effettivo accredito della cauzione, e il suo importo;

c) procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara;

d) provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che includerà 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.

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**

Qualora sia presentata un'unica offerta telematica:

a) se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, l'offerta sarà senz'altro accolta, con conseguente aggiudicazione del bene;

b) se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base di non oltre ¼, l'offerta sarà accolta salvo che ricorra una delle seguenti condizioni:

\* il Professionista Delegato ritiene vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita,

\* risultano presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

### OFFERTE PLURIME

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

In caso di mancata adesione alla gara, il bene sarà senz'altro aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta è pari o superiore al prezzo base.

Se invece la migliore offerta è pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo base, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente salvo che ricorra una delle seguenti condizioni:

\* il Professionista Delegato ritiene vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita,

\* risultano presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

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

Se invece la maggior offerta è pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo base, il bene verrà aggiudicato al maggior offerente salvo che ricorra una delle seguenti condizioni:

\* il Professionista Delegato ritiene vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita,

\* risultano presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Dunque, nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero indicato nell'unica offerta presentata (o nella miglior offerta, in ipotesi di mancata adesione degli offerenti alla gara) è inferiore al prezzo base, il Professionista Delegato non farà luogo all'aggiudicazione ma procederà all'assegnazione.

In caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta assistita da più idonea garanzia di pagamento del prezzo (es. fideiussione); in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta con un termine di pagamento 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.

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 riportato nel presente avviso.

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

Il gestore della vendita visualizza sul proprio portale un sistema automatico del termine 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 e al Professionista Delegato.

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 Professionista Delegato ed il Cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2 D.M. n. 132/2015.

\* \* \*

#### ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO

> L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, e delle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari e per la trascrizione del decreto di trasferimento, che saranno determinate una volta intervenuta l'aggiudicazione.

> Il versamento dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato, salvo diversa indicazione nel caso in cui trovi applicazione l'art. 41 TUB (diversa indicazione che verrà fornita all'aggiudicatario dal Professionista Delegato), nel termine indicato nell'offerta e comunque, e in mancanza, entro e non oltre giorni 90 (novanta) dalla data dell'aggiudicazione (termine non prorogabile), senza possibilità di 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 e poi al residuo prezzo capitale; in ipotesi di restituzione, non saranno produttive di interessi.

> L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sullo stesso immobile oggetto della vendita (in tal caso dovrà darne preventiva ed esplicita comunicazione al Professionista Delegato), salvo la facoltà – sempre che ne ricorrano le condizioni - di subentrare

nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendone gli obblighi relativi.

> Ogni versamento effettuato dall'aggiudicatario dovrà essere comunicato al Professionista Delegato con l'invio della relativa contabile di bonifico.

> Il mancato versamento del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari e della trascrizione del decreto di trasferimento comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione; l'aggiudicatario così decaduto potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita ad un 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..

> Ove non sussistano titoli opponibili alla procedura, il Custode Giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, a spese della procedura stessa, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al Custode Giudiziario medesimo (in detto ultimo caso, alla liberazione provvederà l'aggiudicatario o l'assegnatario con le forme di cui all'art. 605 c.p.c.).

\* \* \*

### 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) a corpo e non a misura: 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 dell'immobile; per tali incombenti l'aggiudicatario potrà rivolgersi, su richiesta e a proprie spese, al Notaio Delegato.

> La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di vizi, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, gli oneri, di qualsiasi genere siano, inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle normative vigenti, e le 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, ed essendo cura dell'offerente accertarne preliminarmente la sussistenza.

> Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima acquisita agli atti della procedura e ad essa si rinvia; è onere dell'offerente preventivamente consultarla.

> La vendita è soggetta ad imposta di registro nella misura ordinaria, fatta salva l'applicazione di eventuali agevolazioni. In dipendenza della qualità dei soggetti, 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 formulare apposita istanza, diretta al Giudice dell'Esecuzione, affinchè il decreto di trasferimento riporti che l'aggiudicatario intende avvalersi, 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 poi la trasmissione al Giudice dell'Esecuzione.

\* \* \*

#### DISPOSIZIONI FINALI

> Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione sono effettuate dal Professionista Delegato presso il suo studio professionale.

Il Tribunale non ha stipulato alcun contratto con intermediari e/o consulenti (ausiliari del Giudice, oltre al Perito Estimatore che ha redatto la perizia, sono solo il Custode Giudiziario, il Professionista Delegato e il Notaio Delegato) né ha affidato alcun incarico, tanto meno in esclusiva, ad agenzie immobiliari o ad altri soggetti privati, a cui non riconosce alcuna provvigenza (eventuali costi saranno quindi ad esclusivo carico dell'offerente che ad essi si sarà rivolto).

> Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza sia

la certificazione/attestato di qualificazione energetica (APE), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

> 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 al riguardo.

> 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 che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito e ne ricorrono 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).

> Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali previste per dichiarazioni false e mendaci, dovrà fornire al Professionista Delegato le informazioni di cui alla normativa antiriciclaggio prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 21 novembre 2007 n. 231.

> Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al D.M. 32/2015.

Portogruaro, 2 ottobre 2025



Il Professionista Delegato

Avv. Alvise Cecchinato