

**TRIBUNALE DI PORDENONE**Esecuzione immobiliare n. 197/2022Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Elisa TescoCreditore Procedente Immobiliare Limbara S.r.l.Custode Giudiziario avv. Francesco RibettiProfessionista Delegato avv. Francesco RibettiNotaio Delegato dott. Guido Bevilacqua**AVVISO DI VENDITA – 5° esperimento****SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA**

Il sottoscritto Avv. Francesco Ribetti Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza dd. 28.02.2024, del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone dott.ssa Roberta Bolzoni

**avvisa**

che il giorno **28 gennaio 2026 alle ore 17:00** e seguenti presso il proprio Studio sito in Pordenone – Vico delle Acque, 2 procederà alla vendita telematica sincrona tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it** del seguente compendio pignorato, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

**LOTTO UNICO****IN COMUNE DI Montereale Valcellina (PN)**CATASTO FABBRICATI indirizzo Via D. Manin, 1 – Frazione Grizzo**Categoria: Immobile commerciale-direzionale con annessa autorimessa**

- foglio 13, particella 186, subalterno 6, indirizzo Via Manin, piano T-1, comune MONTEREALE VALCELLINA, categoria D/8, rendita € € 4.190,00
- foglio 13, particella 186, subalterno 7, indirizzo Via D. Manin, piano T, comune MONTEREALE VALCELLINA, categoria C/6, classe 1, consistenza 26, superficie 32, rendita € € 36,26

**DIRITTI E QUOTE**

Piena Proprietà 1/1 della società esecutata

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di un immobile del tipo commerciale direzionale ubicato nella frazione di Grizzo a circa 1 Km a sudovest rispetto al centro del capoluogo. La struttura si sviluppa su due livelli

fuori terra con una forma trapezoidale parallela alla strada di Via Manin, la costruzione è posta a confine su due lati (nord/ovest - sud/ovest) mentre su fronte pubblico vi è un limitato spazio destinato a camminamento e giardino. L'ingresso principale è posto sull'intersezione tra Via Manin e Via Ciotti. Dal punto di vista strutturale pare che il fabbricato sia costituito da due corpi di fabbrica, uno di vecchio impianto e un corpo in ampliamento. La parte originaria probabilmente è costituita da una struttura in muratura con solaio in laterocemento e copertura in legno, mentre la parte in ampliamento è caratterizzata da una struttura in muratura in c.a. e solai in laterocemento con copertura del tipo a falde. L'ingresso avviene direttamente da via Manin, si accede ad un vano destinato a disimpegno e vano scala che distribuisce un'ampia zona con vetrine, reception, uffici, sottoscala e bagno lungo il lato sinistro, mentre il lato destro vi è spazio tipo *open space* dotato di ampie vetrine con retro destinato a magazzino. Dal magazzino si accede da un vano con due livelli sfalsati destinato a deposito / autorimessa. L'accesso al piano primo avviene con una scala che sbarca su un disimpegno da cui si accede ad un vano *open space* caratterizzato da luminosa finestratura a nastro con bagno e ampio vano tecnico ad apparati elettronici. Sempre dal disimpegno del piano primo vi è un'altra zona caratterizzata da vano tipo *open space*, poco illuminato, suddiviso in box uffici/mostra e da cui si ha accesso al terrazzino verso via Manin. Dal punto di vista delle finiture le suddivisioni sono in cartongesso, le pareti sono intonacate mentre i soffitti al piano terra e parzialmente al piano primo sono controsoffittati in cartongesso. In alcune parti il controsoffitto non è stato completato o è ammalorato. La pavimentazione è in piastrelle maiolicate al piano terra, la scala in granito bianco e nero, al piano primo nella zona "nuova" la pavimentazione è in legno/prefinito/laminato mentre nella parte "esistente" è presente moquette. Il terrazzino è semplicemente impermeabilizzato con guaina bituminosa. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, il portone dell'autorimessa/deposito in lamiera zincata. Internamente le porte sono in legno tamburato verniciato o porte metalliche tagliafuoco. Dal punto di vista impiantistico si evidenzia che è presente l'impianto elettrico completamente manomesso, non si è potuto reperire alcuna informazione al riguardo, sicuramente è completamente da revisionare e non rispetta i requisiti di sicurezza richiesti dalle normative. L'impianto idro termico sanitario è presente si riscontra la presenza di tubazioni ma anche per questo componente non è possibile reperire informazioni in quanto risulta essere manomesso. Si segnala la presenza di alcuni sensori di rilevazione incendio ma privi di centralina dedicata. L'impianto fognario non è stato individuato e non è possibile reperire informazioni al riguardo. Si riscontra in generale un precario stato manutentivo dell'immobile in quanto vi è la presenza di numerose infiltrazioni d'acqua in diversi punti della struttura così come diversi punti del controsoffitto sono ammalorati o ceduti. La copertura della parte più vecchia è in cemento amianto e richiede intervento di bonifica. La copertura della parte nuova non è facilmente visionabile.

Classe energetica: G - Indice di prestazione energetica: 589,43

Note Indice di prestazione energetica: Codice APE CENED fvg 9302700003219 - 46526-2019-

PN-APE-DEF

Non accessibile a soggetti diversamente abili

## **CONFINI**

La costruzione è posta a confine su due lati (nord/ovest - sud/ovest) mentre su fronte pubblico vi è un limitato spazio destinato a camminamento e giardino.

## **NOTIZIE URBANISTICHE - DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Conformità Urbanistica:** Si rende necessaria una verifica edilizia urbanistica complessiva in quanto le autorizzazioni sono scadute. Note generali sulla conformità: Viene allegato alla perizia di stima estratto piano regolatore comunale, si rinvia alle norme tecniche depositate presso gli uffici comunali e alla descrizione delle irregolarità edilizie

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

**Servizi presenti nella zona:** non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Città di Pordenone



**Attrazioni paesaggistiche:** non specificato

**Attrazioni storiche:** non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** non specificato



### **DISPONIBILITÀ**

Libero

*Note: L'immobile contiene mobilio, documenti e cancelleria per ufficio*

### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile è stato oggetto di accertamento catastale riscontrando la non corretta classificazione e per questo motivo l'

Agenzia delle Entrate ha modificato d'ufficio la categoria del fabbricato. Le planimetrie sono rimaste invariate, quindi riportano la destinazione residenziale, e sono prive delle suddivisioni realizzate e da completare. Regolarizzabili mediante: variazione catastale Descrizione delle opere da sanare: aggiornamento delle planimetrie con lo stato di fatto rilievo e variazione: € 2.500,00

**Oneri Totali: € 2.500,00**  
Informazioni in merito alla conformità catastale: La conformità è parziale in quanto vanno aggiornate le planimetrie con la nuova classificazione e suddivisione

### **CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna, fabbricato non conforma alle normative attuali, mancanza agibilità, adeguamento impianti, prescrizioni concessione edilizia, rinnovo Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: da verificare con rilievo puntale sanatoria: € 17.500,00

**Oneri Totali: € 17.500,00**

*Note: si rende necessario un confronto con l'Amministrazione Comunale prima di avviare la procedura di sanatoria, vi sono opere ed adeguamenti da effettuare per rendere conforme il fabbricato. Per quanto sopra, il Perito NON dichiara la conformità edilizia.*

*Note: Tutte le difformità e gli interventi realizzati in difformità o in assenza di provvedimento, come in perizia sommariamente descritti, potrebbero non essere sanabili e per alcuni sono necessarie opere adeguamenti o demolizioni di porzioni del fabbricato. Per la regolarizzazione edilizia è necessario produrre istanza di sanatoria in conformità alla vigente normativa all'intera consistenza, i cui costi, in funzione di rilievi, progetti ovvero tutto quanto voluto dal regolamento edilizio, oblazione ed oneri concessori presumibilmente ammontano ad € 20.000,00 esclusi adeguamenti ovvero opere edili ed impiantistiche. Comunque tutte le procedure di sanatoria devono essere propedeuticamente discusse a confronto con la Pubblica Amministrazione. La documentazione edilizia richiamata in perizia è stata prodotta dalla Pubblica Amministrazione, su accesso atti effettuato dal perito, ed in funzione della stessa sono state accertate le difformità, gli abusi e la documentazione di rito presente, alcuni atti sono mancanti o privi di parti fondamentali per completare l'analisi. La sanatoria potrebbe non essere concessa se non con oneri molto elevati.*

*Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Vedasi comunicazione del Comune di Montereale Valcellina (allegato 9.13 alla Perizia) con prescrizioni evidenziate.*

### **PRATICHE EDILIZIE:**

#### **Numero pratica: PE 1**

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: trasformare ed ampliare un fabbricato ad uso laboratorio di falegnameria

Oggetto: ristrutturazione ed ampliamento

Presentazione in data 15/12/1958 al n. di prot.

Rilascio in data 12/02/1959 al n. di prot. 5932/58

#### **Numero pratica: PE 2**

Intestazione: TETTOIA

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili





Per lavori: TETTOIA PER DEPOSITO E MAGAZZINI DI LEGNAME

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/11/1965 al n. di prot. 4812



#### **Numero pratica: PE 3**

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: APRIRE UNA VETRINA PER NEGOZIO IN UN FABBRICATO

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/03/1967 al n. di prot. 722



#### **Numero pratica: PE 4**

Intestazione: NON TROVATA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 23/07/1980 al n. di prot.

NOTE: pratica non reperita. Da colloquio telefonico con Ufficio Tecnico sembra che non esistano pratiche nel 1980 probabilmente si tratta di un riferimento non corretto derivato dalla documentazione reperita da precedente perizia ed in atti presso il comune di Montereale Valcellina



#### **Numero pratica: PE 5**

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Condono edilizio

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/12/1986 al n. di prot. 9916

NOTE: Pratica non completa di elaborati grafici e non chiusa con le integrazioni richieste (prog. n. 0047728705)



#### **Numero pratica: PE 6**

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONI VOLUMI ESISTENTI CON VARIAZIONE PLANIVOLUMETRICA DI UN EDIFICIO DESTINATO AD ATTIVITA' COMMERCIALE

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 13/04/1989 al n. di prot. 3294

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 2814

NOTE: Senza elaborati grafici data rilascio non desumibile



#### **Numero pratica: PE 7**

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE DI VOLUMI ESISTENTI CON VARIAZIONE PLANIVOLUMETRICA DI UN FABBRICATO AD USO COMMERCIALE

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 3405

NOTE: data non desumibile



#### **Numero pratica: PE 8**

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE DI VOLUMI ESISTENTI CON VARIAZIONE PLANIVOLUMETRICA DI UN FABBRICATO AD USO COMMERCIALE

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 09/08/1990 al n. di prot. 6845

Rilascio in data 28/09/1990 al n. di prot. 3074





NOTE: elaborati grafici non presenti



**Numero pratica: PE 9**

Intestazione: TORRESIN ANGELMINO

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE DI VOLUMI ESISTENTI CON VARIAZIONE PLANIVOLUMETRICA DI UN FABBRICATO AD USO COMMERCIALE

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 08/11/1995 al n. di prot. 33/1995



**Numero pratica: PE 10**

Intestazione: TORRESIN ANGELMINO

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE DI VOLUMI ESISTENTI CON VARIAZIONE PLANIVOLUMETRICA DI UN FABBRICATO AD USO COMMERCIALE

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 17/12/1996 al n. di prot. 82/1996



NOTE: inviato inizio lavori

**Numero pratica: PE 11**

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXX Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE DI VOLUMI ESISTENTI CON VARIAZIONE PLANIVOLUMETRICA DI UN FABBRICATO AD USO COMMERCIALE

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 22/12/1999 al n. di prot. 18321



**Numero pratica: PE 12**

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: COMPLETAMENTO DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE DI VOLUMI ESISTENTI CON VARIAZIONE PLANIVOLUMETRICA DI UN FABBRICATO AD USO COMMERCIALE

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 26/03/2001 al n. di prot. 18/2001



NOTE: Concessione rese INEFFICACE con lettera prot. 4276 del 02-04-2002 allegata

\*\*\*

Per tutto quanto qui non espressamente precisato si rinvia alla perizia di stima di cui si raccomanda, in ogni caso, la consultazione per avere ulteriori informazioni, ed in ogni caso quelle necessarie alla decisione sulla presentazione dell'offerta.

**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 da qualsiasi gravame.**



È possibile visionare l'immobile tramite il custode nominato Avv. Francesco Ribetti con studio in Pordenone (PN) Vicolo delle Acque, 2, telefono 0434.20076, **previa richiesta telematica** da formularsi esclusivamente tramite la forma di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**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 cpc alle seguenti condizioni

<b>PREZZO BASE</b> <b><u>€ 49.042,97</u></b>
<b>OFFERTA MINIMA ex art. 571 C.P.C.</b>
<b><u>€ 36.782,23</u></b>
<b>VALORE DI STIMA:</b> <b><u>€ 205.413,00</u></b>

**Aumento Minimo in caso di gara:**

**non inferiore ad € 2.000,00**

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

Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

\*\*\*

#### MODALITÀ 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@giustiziacerit.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 dovrà contenere:**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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. Copia del documento di identità in corso di validità; quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO.

b. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (*ad esempio certificato del registro delle imprese*) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

c. in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (*salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo*);

d. se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

e. l'ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (*R.G.E.I.*) della procedura e nome del Professionista Delegato alla vendita;

f. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura notarile rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

g. data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h. i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;

i. il prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata o anche inferiore fino ad un quarto del valore base e l'importo versato a titolo di cauzione;

j. la documentazione attestante il versamento della cauzione (*allegando copia della contabile di avvenuto versamento*) effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura acceso presso la Volksbank S.p.A. contraddistinto dall'IBAN IT48T0585612500126571549029 dell'importo della cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, **di importo pari al 10% del prezzo offerto**, contenente nella causa l'indicazione del numero della procedura esecutiva immobiliare; **si precisa che l'esecuzione del bonifico dovrà essere effettuata in tempo utile**

**affinché la somma risulti effettivamente accreditata - pena l'inammissibilità dell'offerta e la conseguente esclusione dalla gara- e sia visibile sul conto corrente della procedura:**

- k. termine, **non superiore a novanta giorni** dall'aggiudicazione non suscettibile di proroghe, per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di novanta giorni;
- l. la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- m. il codice IBAN del conto di provenienza della somma oggetto di bonifico al fine della restituzione della somma in caso di mancata aggiudicazione;
- n. versamento dell'imposta di bollo di € 16,00 (allegando copia della contabile di avvenuto pagamento)**

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 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.

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

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@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.**

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 DM 32/2015, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia.

I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del c.p.c. nei soli casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il



gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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. @-mail: [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 che si invita a controllare.

#### **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 presso il suo Studio in Pordenone Vico delle Acque, 2, 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 ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche e:

- a. verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti;





b. verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

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

d. provvederà, altresì, alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione di aggiudicazione, con l'identificazione dell'aggiudicatario.

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**

#### **IN CASO DI 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;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. pari o superiori al prezzo base.

#### **IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE**

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

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente aspettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile, stabilito a norma dell'art. 573 II comma c.p.c., il delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

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:

o 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:

o 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..

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 seguano 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 DM n. 32/2015.

### **IN CASO DI ASSENZA DI OFFERTE**

32. In caso di assenza di offerte, si procederà con pubblicazione di successivo avviso. Per gli esperimenti di vendita successivi al primo, il prezzo potrà essere ogni volta ridotto fino al 25% rispetto al prezzo precedente, e non inferiore al 10%, salvo diversa specifica indicazione del G.E. ove consultato.

33. Ogni due ribassi successivi senza esito positivo, il professionista delegato, pur proseguendo, in assenza di altre indicazioni o di diversa istanza delle parti (nel quale ultimo caso rimetterà il fascicolo al giudice per le opportune determinazioni), nelle attività delegate con successivo ribasso, depositerà nota informativa al giudice dell'esecuzione, che potrà fissare udienza per la comparizione, oltre che delle parti, del custode o di un suo delegato e del perito stimatore per le valutazioni inerenti alle ragioni della mancata collocazione del bene. In ogni caso il delegato rimetterà il fascicolo al giudice nel caso in cui il prezzo base sia divenuto uguale od inferiore ad € 20.000 (ventimila) unitamente ad una relazione descrittiva di tutta l'attività compiuta anche nella qualità di custode (con specifica indicazione dello stato dell'immobile - se libero o occupato, delle condizioni dell'immobile, del contesto in cui si trova, degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita e fornendo ogni indicazione utile circa le concrete possibilità di vendita dell'immobile, e ciò al fine dell'eventuale adozione di provvedimento ex art. 164 bis dispp. att. c.p.c.;

### **AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO**

34. L'Aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, oltre alle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento, che vengono forfettariamente determinate nella misura del 20% del prezzo offerto, salvo conguaglio.

35. Il versamento dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario nel conto corrente della procedura sopra indicato (salvo 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.

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

37. 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.



38. 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 ricorrono le condizioni - di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario assumendone gli obblighi relativi.

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

40. 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.

41. L'Aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al Professionista Delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di 30 giorni da detto versamento. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'articolo 560 comma 6 c.p.c.

Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

42. L'immobile è venduto:

a. nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

b. per ciascun lotto a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

c. libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli; le relative formalità di cancellazione sono a carico dell'aggiudicatario e saranno ordinate dal Giudice all'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile; per tali incombenti l'Aggiudicatario potrà rivolgersi, su richiesta e a proprie spese, al Notaio Delegato.

43. 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.

44. 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.

45. La vendita di cui alla presente procedura è soggetta a imposta di registro nella misura ordinaria, salvo l'applicazione di eventuali agevolazioni. Nel caso in cui il debitore sia un persona giuridica, il regime fiscale applicabile al trasferimento potrebbe essere quello IVA.

46. L'aggiudicatario, ove ne ricorrono 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

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

48. Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica (APE), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

49. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento, in solido con il debitore esecutato, ex art. 63 disp. att. c.c., delle eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente alla vendita non pagate dal debitore. A tal fine, sarà onere dell'interessato informarsi su tale aspetto.

50. 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 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*).

Pordenone, 1 ottobre 2025



*Il Professionista Delegato*  
Avv. Francesco Ribetti

