

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione immobiliare: n. 23/2025 R.G. E.I. (che porta riunita la n. 85/2025 R.G. E.I.)

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elisa Tesco

Custode Giudiziario e Professionista Delegato: Avv. Susanna Geremia

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**CON GARA TELEMATICA SINCRONA****primo esperimento**

Il sottoscritto Avv. Susanna Geremia, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza 23.11.2025 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone,

avvisa

che **il giorno 27 maggio 2026 alle ore 15.30 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 D.M. 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 PASIANO DI PORDENONE (PN) via di Mezzo n. 8****>> foglio 11, particella 420, subalterno 13, piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 66 mq, rendita Euro 340,86****>> foglio 11, particella 420, subalterno 39, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie 14 mq, rendita Euro 19,21****DIRITTI IN VENDITA**: piena proprietà dell'intero;**DISPONIBILITA'**: libero;**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**: si richiama, al riguardo, la perizia di stima 28.07.2025 (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:

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata nel Comune di Passignano di Pordenone (PN), frazione Cecchini, all'interno di un complesso edilizio a destinazione residenziale denominato "Borgo Rebuzzana", costituito da corpi di fabbrica bifamiliari su due livelli (piano terra e primo piano). L'accesso avviene da viabilità comunale secondaria interna al comparto, con affaccio prevalente verso nord-est. L'immobile ricade in zona urbanisticamente classificata come residenziale di completamento (zona B) secondo gli strumenti urbanistici vigenti.

L'appartamento è sito al piano primo di un fabbricato bifamiliare e risulta composto internamente da: ingresso su disimpegno; zona giorno openspace con angolo cottura e soggiorno-pranzo; terrazzo coperto e abitabile accessibile dalla zona giorno; zona notte con due camere da letto; bagno cieco, privo di finestratura, dotato di vasca da bagno con doccia, sanitari completi e predisposizione per lavatrice; aerazione garantita da impianto meccanico forzato. Serramenti esterni in PVC con vetrocamera; oscuramenti mediante scuri in legno alla vicentina con sistema di blocco meccanico. Pavimentazioni in ceramica per tutti i locali. Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas installata in cucina, radiatori in ghisa, e gestione mediante termostato manuale centralizzato. Impianto di climatizzazione e pompa di calore con split installato nella zona giorno e unità esterna (chiller) posizionata sopra il terrazzo. Quadro elettrico conforme alla normativa CEI vigente, dotato di interruttori magnetotermici sezionati per generale, luci, FM e caldaia. Contatore ENEL installato in armadietto esterno in prossimità del posto auto.

In prossimità dell'ingresso si rileva la presenza di lucernario a sezione circolare, il cui elemento esterno di copertura risulta danneggiato, con segni compatibili con urti da evento atmosferico (es. grandine). Nello stesso ambiente si osservano segni di vecchia infiltrazione, al momento non attiva. Nella camera principale è presente un cavo antenna TV che scende dal soffitto. Le facciate esterne lato nord dell'edificio mostrano deterioramento dell'intonaco per effetto di umidità persistente, con evidente necessità di interventi manutentivi.

L'appartamento dispone di posto auto coperto pertinenziale, ubicato al piano terra sul lato nord del fabbricato, sotto alle camere. La copertura è garantita da una pensilina in legno a uso promiscuo, condivisa con l'unità adiacente. L'area non risulta delimitata fisicamente da recinzioni, ma è funzionalmente assegnata.

L'unità immobiliare presenta discreta qualità edilizia, con impianti funzionanti e conformi all'epoca di costruzione. Nel complesso, l'immobile risulta abitabile e funzionale, con fabbisogno

manutentivo ordinario.sono emerse alcune criticità manutentive localizzate, tra cui si evidenzia: danneggiamento del lucernario e conseguente infiltrazione pregressa; degrado dell'intonaco lato nord.

La superficie complessiva dell'immobile è di circa mq 71,00. L'immobile è posto al piano I. L'edificio è stato costruito nel 1995; è stato ristrutturato nel 2002. L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8/1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,52. L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi, entrambi fuori terra. Lo stato di manutenzione generale è sufficiente. L'immobile è in Condominio; i Millesimi di proprietà sono 25,37. L' APE - Attestazione Prestazione Energetica è Presente (redatta dallo stesso Perito Estimatore): l' Indice di prestazione energetica è C – EPgl,nren 107,70 kWh/m2 anno.

In merito alla zona il Perito Estimatore segnala che: Il quartiere di Cecchini e una frazione del Comune di Pasiano di Pordenone, a prevalente destinazione residenziale e produttiva mista, situata in area pianeggiante, ben infrastrutturata e servita. Il tessuto urbano è a bassa densità, con edifici prevalentemente unifamiliari. Sono presenti una zona industriale/artigianale (settore legno-mobili) ed alcune strutture ricettive. L'area è soggetta a vincoli paesaggistici e idraulici in prossimità del fiume Meduna. La viabilità è garantita dalla SP35 e da collegamenti TPL regionali. La frazione dove si trovano gli immobili oggetto di perizia è urbanisticamente classificata in zone B (residenziale), D (produttiva) ed E (agricola). La zona è periferica normale. L'area urbanistica è mista residenziale/industriale a traffico locale con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. I servizi offerti dalla zona sono Scuola Primaria, Banca, Ristoranti, Parrocchia, Esercizi commerciali. Le zone limitrofe sono residenziali/artigianali/industriali. Importante centro limitrofo è Pasiano di Pordenone.

I principali collegamenti pubblici sono Fermata BUS 15 200 mt, stazione FS Pordenone 14 km, Aeroporto di Treviso 45 km.

SITUAZIONE EDILIZIA, URBANISTICA, AUTORIZZATIVA, CATASTALE: si richiama, anche a tal riguardo, la perizia di stima 28.07.2025 (scaricabile dai portali della pubblicità o, in mancanza, richiedibile, a mezzo mail, allo scrivente), raccomandandone l'integrale consultazione.

Il Perito Estimatore **dichiara la conformità catastale.**

Quanto alla conformità edilizia, il Perito Estimatore riporta anzitutto le pratiche edilizie rinvenute: ****Numero pratica: 144/94 - Tipo pratica: Concessione Edilizia Per lavori: Costruzione di n. 8 ville a schiera e n. 12 unità abitative in tre palazzine residenziali - Oggetto:**

nuova costruzione - Presentazione in data 19/10/1994 al n. di prot. 11.804 - Rilascio in data 20/12/1994 al n. di prot. 14.627 - **L'agibilità non è mai stata rilasciata**; **Numero pratica: 6227/98 - Tipo pratica: Concessione edilizia in variante - Presentazione in data 04/05/1998 al n. di prot. 6.227 - Rilascio in data 28/09/1998 al n. di prot. 13.833; **Numero pratica: 059/99 - Tipo pratica: Concessione edilizia in variante Per lavori: Lavori di completamento - Oggetto: variante - Presentazione in data 03/08/1999 al n. di prot. 14.867 - Rilascio in data 26/01/1999; **Numero pratica: 19756 - Tipo pratica: Autorizzazione di agibilità parziale - Oggetto: nuova costruzione - Presentazione in data 29/10/2002 al n. di prot. 19756 - **L'agibilità non è mai stata rilasciata**. Quindi il Perito Estimatore **NON dichiara la conformità edilizia**; afferma infatti che sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza dell'abitabilità dell'immobile, dovuta alla mancata presentazione agli uffici tecnici comunali dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue domestiche. Manca inoltre il pagamento dei diritti di segreteria e dei bolli. Si segnala che sono stati comunque effettuati degli atti notarili, anche in assenza dell'abitabilità. Regularizzabili mediante: Presentazione agli uffici tecnici comunali dell'autorizzazione allo scarico.

Il Perito Estimatore **dichiara la conformità urbanistica**; in proposito riporta “Strumento urbanistico Approvato: Piano regolatore generale in forza della delibera di C.C. n. 47 del 27/09/2021 – Variante PRGC n. 23; Zona omogenea: Zona B2 – Di completamento, estensiva// Vincolo paesaggistico di cui al D.lsg. 42/2004 art. 142 lett. C//P2 – pericolosità idraulica media.

Si riportano di seguito i dati essenziali della vendita

VALORE DI STIMA: Euro 80.376,00

PREZZO BASE: Euro 80.376,00

OFFERTA MINIMA (ex art. 571 c.p.c.): Euro 60.282,00

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA: non inferiore ad Euro 1.000,00

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

28.07.2025 (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 pregiudizievoli 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. Susanna Geremia, previa richiesta telematica, da formularsi esclusivamente tramite la forma di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), 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
- b) chat online disponibile sul portale: www.garavirtuale.it
- c) help desk telefonico: 041/8622235.

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

MODALITA' E CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA
--

- > Alla vendita può partecipare chiunque, escluso l'esecutato.
- > L'offerta (*una per ciascun lotto*) 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 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.it 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 IT 81 E 08631 12500 000001049523 , indicando quale causale "cauzione E.I. n. 23/2025 + E.I. 85/2025 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 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.

> 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 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@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.

> Come già sopra indicato, l'offerta è inviata, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.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. Detto verbale sarà sottoscritto dal solo Professionista Delegato.

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 $\frac{1}{4}$, 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, e comunque di ogni spesa conseguente al trasferimento, che saranno determinate una volta intervenuta l'aggiudicazione.

> Il versamento dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato (salva diversa indicazione, che verrà fornita all'aggiudicatario dal Professionista Delegato, nel caso in cui trovi applicazione l'art. 41 TUB), 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), salva 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 e comunque conseguenti al 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 incombeni l'aggiudicatario potrà rivolgersi, su richiesta e a proprie spese, al Professionista 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, affinché 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 e il Professionista Delegato) né ha affidato alcun incarico, tanto meno in esclusiva, ad agenzie immobiliari o ad altri soggetti privati, a cui non riconosce alcuna provvigione (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 ricorrano i presupposti, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, come integrata e

modificata dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento (domanda di condono edilizio).

> 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, 04 febbraio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Susanna Geremia

