

TRIBUNALE DI PORDENONE

Nella Esecuzione Immobiliare **E.I. n. 102/23 + 48/24** promossa da:

Contro

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA

Il sottoscritto dott. Gaspare Gerardi professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza del 07.03.2025 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone, Dott.ssa Elisa Tesco

AVVISA

che il giorno **9 marzo 2026** alle ore **17:00** presso il proprio **Studio Notarile del Dott. Gaspare Gerardi sito in Pordenone, Viale Trento n. 44** nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it avrà luogo la vendita senza incanto con modalità di vendita sincrona ex art 21 D.M. n. 32/2015 dei seguenti beni immobili:

LOTTO PRIMO

IN COMUNE DI SAN GIORGIO DELLA RICHINVELDA

CATASTO FABBRICATI

F. 21 part. 375 sub. 1, Via Pietro Zorutti n. 10, PT-1-2, cat. A/7, cl. 3, vani 11,5. Totale: mq. 357, Totale escluse aree scoperte: mq. 345, R.C. € 1.306,64

F. 21 part. 375 sub. 2, Via Pietro Zorutti n. 10, PS1-T, cat. A/10, cl. 1, vani 6,5, Totale: mq. 136, R.C. € 1.644,92

Unità immobiliare edificata su area censita nel Catasto Terreni al F. 21 part. 375 ente urbano di are 27.90, nonché il F. 21 part. 375 sub. 3, Via Pietro Zorutti n. 10, PT, bene comune non censibile

CATASTO TERRENI

F. 21 part. 380, prato cl. 3, di are 44.80, R.D. € 20,82, R.A. € 11,57

F. 21 part. 214, relit strad, di are 03.40, senza redditi

F. 20 part. 45, incolt prod cl. 1, di are 03.30, R.D. € 0,26, R.A. € 0,03

F. 20 part. 276, prato cl. 4, di are 18.00, R.D. € 7,44, R.A. € 4,18

Trattasi di abitazione e uffici siti in Comune di San Giorgio della Richinvelda, frazione Rauscedo, fanno parte di un unico edificio, posto all'interno di un'ampia area di pertinenza desinata a giardino. Il fabbricato è identificato dai subb. 1 e 2 della part. 375 del F. 21, mentre l'area di pertinenza comprende le part.lle 380 del F. 21, part. 276 del F. 20, part. 45 del F. 20 e part. 214 del F. 21. L'accesso al compendio è agevole e potrebbe avvenire direttamente dalla strada comunale asfaltata Via P. Zorutti, attraverso n cancello in rete metallica. L'accesso principale alla proprietà avviene mediante una stradina privata, laterale di Via P. Zorutti, attraverso un ampio cancello metallico scorrevole, il quale però ricade sulla part. 291 del F. 21, esclusa dalla procedura esecutiva, su tale particella insiste una parte dei fabbricati utilizzati dalla limitrofa azienda Vivai Marchi. Nell'estratto di mappa catastale si osserva la rappresentazione grafica di una servitù di passaggio che, di fatto, corrisponde alla stradina privata di cui sopra, la quale è utilizzata anche dai proprietari delle particelle limitrofe. Il compendio immobiliare è costituito da un edificio di pregio, con finiture di buon qualità, posto all'interno di un ampio giardino che, oltre all'area della part.lla su cui insiste, la part. 375 del F. 21, comprende anche quella delle part.lle 380 del F. 21, part. 276 del F. 20, part. 45 del F. 20 e 214 del F. 21. Il giardino, costituito da un ampio prato polifita con diverse essenze arbustive, arboree latifoglie decidue e conifere sempreverdi, è recintato da rete metallica plastificata con pali in legno e da alcune siepi perimetrali. Al piano primo le pavimentazioni sono realizzate in parquet di legno nel vano uso soggiorno- pranzo, nelle tre camere, nel disimpegno e nel bagno più ampio; i pavimenti della cucina e delle terrazze sono in graniglia di marmo, quelli del secondo bagno in piastrelle di ceramica. Come già accennato, il fabbricato è suddiviso in due unità immobiliari, di cui il subalterno 1 corrisponde alla parte abitativa privata ed è collocato prevalentemente al piano primo, con ampia soffitta al secondo piano, mentre nel subalterno 2, comprende anche una cantina nel piano interrato, si trovano gli uffici con servizi e sala riunioni interamente situati al piano terra. La collocazione e l'utilizzo dei rispettivi vani al piano terra è articolata e interconnessa, dove l'ingresso principale posto a sud ovest è allibrato al subalterno 1 dell'abitazione, dà accesso anche a tutti gli uffici e alle stanze di rappresentanza dell'attività vivaistica viticola svolta dall'esecutato. D'altra parte, il vano della

centrale termica, accatastato al sub. 1, è accessibile solo attraversando il corridoio e l'antibagno appartenenti al sub. 2. In posizione nord ovest si trova un'ampia tettoia, rappresentata nella planimetria del sub. 1, dalla quale si può accedere direttamente alla spaziosa sala riunioni e da questa all'ufficio dell'ala nord ovest, mentre l'accesso agli altri uffici del piano terra, posti a nord est, può avvenire solo attraverso l'ingresso con ampio disimpegno appartenente al sub. 1. All'interno dell'abitazione di cui al sub. 1, al piano terra, si trovano l'ingresso principale di cui sopra, dal quale si accede ai locali ad uso taverna con cucinino e a un ampio disimpegno con vano scale che conduce ai piani superiori, oltre a un piccolo ripostiglio, al vano centrale termica e ai locali del subalterno 2. Al piano primo dell'abitazione, si trova un ampio vano ad uso soggiorno-pranzo, una cucina con ripostiglio, una stanza TV, due bagni completi, tre camere, guardaroba, ripostiglio, disimpegno, due terrazze, di cui una a veranda, nonché le scale che conducono al piano secondo. Su quest'ultimo piano del fabbricato si trova un'ampia soffitta al grezzo, che occupa l'intera superficie, senza pareti divisorie. Infine, al piano interrato si trova un vano uso cantina da cui si può poi accedere, con qualche difficoltà, a una serie di vani strutturali non abitabili, tombati al di sotto del piano terra sull'intera superficie dell'edificio, esclusa quella occupata dalla cantina. L'originaria data di inizio costruzione dell'edificio risale al 1991, l'ultimazione lavori è stata segnalata nel 1995. Si osserva che agli atti del Comune di San Giorgio della Richinvelda, non è presente il certificato di abitabilità/agibilità. Detti beni sono occupati dalla parte debitrice e dai suoi familiari. Il Consulente di stima ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Costruzione edile per la costruzione di un fabbricato rurale d'abitazione, presentata in data 18.12.1990; Concessione edilizia n. 9/1991 per la costruzione di un fabbricato rurale d'abitazione, rilasciata in data 20.03.1991 al prot. n. 6951; Costruzione edile per costruzione di fabbricato rurale d'abitazione, denuncia di opere strutturali, presentata in data 09.07.1991 al prot. n. 10720; Concessione edilizia n. 09/91, attestato di inizio lavori, rilasciato in data 12.09.1991; Richiesta di variante alla concessione n. 9/1991, presentata in data 23.01.1992 al prot. n. 421; Concessione edilizia n. 19/1992 – variante alla concessione n. 9/1991, rilasciata in data 18.03.1992 al prot. 421; Relazione di progetto e tavole per la realizzazione di recinzione fondi, presentata in data

04.06.1993; Pratica n. 66/93, autorizzazione all'esecuzione lavori edili per la realizzazione di recinzione fondi, autorizzazione n. 15/93, rilasciata in data 18.06.1993 al prot. n. 3232; pratica n. 15/93, DIA per realizzazione di recinzione fondi, presentata in data 07.07.1993 al prot. n. 3754; Segnalazione di ultimazione lavori, presentata in data 16.03.1995 al prot. n. 1618; Certificato di collaudo impianto elettrico, presentato in data 22.12.1997; Autorizzazione di abitabilità, presentata in data 29.07.1998; Certificato di regolare esecuzione e conformità, presentato in data 29.07.1998; Pratica n. 09.015, permesso a costruire, in ampliamento garage e serra, rilasciato in data 01.10.2009; Concessione proroga per la costruzione in ampliamento di garage e serra, rilasciata in data 03.10.2013; Modifica destinazione d'uso immobile per la costruzione in ampliamento garage e serra, presentata in data 11.06.2014 al prot. n. 3601; Comunicazione esecuzione parziale lavori e richiesta archiviazione pratica per la costruzione in ampliamento di garage e serra, presentata in data 13.01.2015 al prot. n. 187. Il Consulente di stima dichiara che secondo il vigente PRG la part. 276 del F.20 ricade in zona E.6.1 – Zona omogenea di interesse agricolo (porzione, viabilità (porzione), la part. 380 del F. 21 in Zona B.3 – Zone residenziali estensive (porzione) Zona E.6.1 – Zona omogenea di interesse agricolo (porzione), viabilità (porzione); la part. 45 del F. 20 in Zona B.3 – Zone residenziali estensive (porzione), Zona E.6.1 – Zona omogenea di interesse agricolo (porzione), fascia di rispetto viabilità; la part. 214 del F. 21, Zona B.3 – Zone residenziali estensive (porzione) Zona E.6.1 – Zona omogenea di interesse agricolo (porzione) viabilità (porzione) fascia di rispetto viabilità. Il Consulente di Stima rileva delle difformità catastali ed edilizie sanabili.

PREZZO BASE € 462.000,00

OFFERTA MINIMA DI € 346.500,00

Valore di Stima € 615.000,00

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

LOTTO TERZO

IN COMUNE DI ARBA

CATASTO TERRENI**F. 3 part. 260, seminativo cl. 2, di are 27.30, R.D. € 16,21, R.A. € 10,57**

Trattasi di un appezzamento di terreno di forma rettangolare, la cui superficie catastale è di mq. 2730, si trova nelle vicinanze del cimitero, in posizione sud-ovest rispetto al centro abitato di Arba. Il terreno presenta giacitura piana ed è facilmente raggiungibile con i mezzi meccanici agricoli; l'accesso può avvenire dal parcheggio asfaltato Molinat, in posizione ovest, situato all'inizio della strada comunale Don A. Cicuto. L'accesso all'interno della particella è reso difficoltoso dalla presenza di vegetazione spontanea, rovi e arbusti che si estendono su tutta la superficie interessata. Il terreno non risulta dotato di impianto irriguo. In base alla classificazione dei suoli ERSF-FVG della Regione Friuli Venezia Giulia, il terreno in esame fa parte del contenitore pedo geografico "A" dell'alta pianura del Cellina-Meduna, in particolare nel territorio compreso tra il fiume Meduna e il torrente Colvera. Questa zona è caratterizzata da suoli prevalentemente franco limosi o franchi con scheletro frequente o abbondante, subalcalini ed eccessivamente drenati. Il Consulente di stima dichiara che secondo il vigente PRG e secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica, detto terreno ricade in Zona E4.1 – aree agricole di interesse paesaggistico, caratterizzate dalla presenza di elementi del paesaggio agrario storico che conserva un valore ambientale dato dalla presenza di parati, siepi e boschetti connessi ai greti del torrente Colvera e dal fiume Meduna. In particolare, in questo territorio "non sono ammesse nuove edificazioni, ma solo l'uso agricolo del suolo con l'obbligo di conservazione, ripristino e incremento dei prati stabili e degli elementi funzionali dell'agroecosistema". Inoltre, nel terreno in comune di Arba ricadente in tale zona, "non sono ammesse serre o allevamenti di tipo industriale", come riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione dl Comune di Arba. Il terreno risulta essere libero.

PREZZO BASE € 2.400,00**OFFERTA MINIMA DI € 1.800,00****Valore di Stima € 3.200,00**

In caso di eventuale gara tra più concorrenti le offerte in aumento sull'offerta più alta non potrà essere inferiore ad € 500,00.

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

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

E' possibile visionare l'immobile, tramite il custode, previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite la forma di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, per non più di due volte fino a sette giorni prima della data di vendita.

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

- a) alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
- b) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; dell'art. 161 ter Disp. Att. c.p.c.; degli artt. 12,13 e 22 D.M. n. 32/2015 l'offerta di acquisto potrà essere presentata:

OFFERTA TELEMATICA

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

dell'art.13, comma 4 del suddetto D.M, oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- A. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (allegare documento d'identità in corso di validità o visura camerale);
- B. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- C. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- D. il numero o altro dato identificativo del lotto;
- E. la descrizione del bene;
- F. l'indicazione del referente della procedura;
- G. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- H. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- I. l'importo versato a titolo di cauzione;
- J. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- K. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- L. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- M. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni da parte del gestore della vendita telematica.

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

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, 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.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura notarile rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

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

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

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

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

ASSISTENZA PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA A CURA DEL GESTORE VENDITE

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

- e-mail: venditetelematiche@edicomspa.it
- chat online disponibile sui portali: www.garavirtuale.it
- Help Desk telefonico: 041.8622235

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario per la procedura, IBAN: **IT76 W054 8412 5000 0000 5000 249 intestato a "TRIBUNALE PORDENONE E.I. 102-2023"**. Il bonifico dovrà contenere nella causale l'indicazione del numero della procedura esecutiva immobiliare.

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

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine di 48 ore che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica. Saranno trattenuti dalla procedura esclusivamente le spese vive necessarie per l'esecuzione del bonifico, come richiesto dalla Banca.

IN OGNI CASO

L'offerta presentata in via telematica:

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

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Il giorno fissato per l'asta presso la sala aste telematiche, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- a. le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno con-

nessi alla piattaforma stessa e agli offerenti intervenuti personalmente mediante gli schermi presenti in sala;

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

- a) per presentare in sede di gara eventuali rilanci successivi è necessario essere autenticati nel portale del gestore della vendita con le credenziali di accesso preventivamente fornite;
- b) per quanti avranno depositato l'offerta in via telematica le buste verranno aperte dal delegato alla vendita che ne controllerà la regolarità;
- c) si procederà all'esame delle offerte telematiche con le seguenti avvertenze:

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

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

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

d) 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;

e) in caso di gara, i rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori all'importo minimo indicato nell'ordinanza di vendita;

f) allorché sia trascorso 1 (uno) minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;

g) 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;

h) Il gestore della vendita assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi con elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2° D.M. n. 32/2015;

i) l'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta e in ogni caso, in mancanza, **entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione**, salvo l'applicazione dell'art. 41 TUB, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di 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. In ogni caso il fondo spese presunto non potrà essere inferiore ad Euro 3.000,00. Copia della ricevuta dei versamenti dovrà essere comunicata presso la sede operativa dell'Associazione Notarile per le Espropriazioni Immobiliari di Pordenone in Vicolo Forni Vecchi n. 1/A – Pordenone. Si precisa che le somme versate a titolo di fondo spese non producono interessi. Saranno conteggiate e pagate a parte le spese e quant'altro occorrente per procedere alla effettiva cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ove richiesto dall'aggiudicatario. **Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per vendita sincrona si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella unità di tempo in via telematica;

13) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per portale del gestore si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete Internet ed al giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete Internet o servizio telematici del Ministero;

Pordenone, 17/11/2025

Il Professionista Delegato



F.to Dott. Gaspare Gerardi

