AFVG ASSOCIAZIONE FORENSE PER LE VENDITE GIUDIZIARIE

33170 Pordenone (PN), P.le Giustiniano, n. 5

CUSTODE GIUDIZIARIO E PROFESSIONISTA DELEGATO

Avvocato Davide Giuseppe Dorigo

30026 Portogruaro (VE), via Pescheria, n. 12
☎ 0421.210191 ● 0421.210191
P.E.C.: davidegiuseppe.dorigo@avvocatipordenone.it
P.E.O.: avv.davidegdorigo@yahoo.it

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione immobiliare: n. 26/2025
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elisa Tesco
Custode Giudiziario: Avv. Davide Giuseppe Dorigo
Professionista Delegato: Avv. Davide Giuseppe Dorigo

* * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON GARA TELEMATICA SINCRONA

Il sottoscritto avv. Davide Giuseppe Dorigo, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., giusta ordinanza dd. 30.1.2026 e successivo provvedimento del 3.9.2026 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone,

a v v i s a

che il giorno **16.12.2026 alle ore 15.00** presso il proprio Studio professionale sito in Portogruaro (VE), via Pescheria, n. 12 *(o in alternativa presso la sede dell'Associazione Forense Vendite Giudiziarie)*, procederà alla vendita telematica sincrona tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it**, del seguente lotto 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., D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

LOTTO UNICO

COMUNE DI PORDENONE

via Pietro Maroncelli, n. 12

CATASTO FABBRICATI

- **Fg. 22, particella 1438, sub. 7, via P. Marconcelli, n. 12, int. 7, piano S1-3, comune G888, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 136 mq, rendita € 822,46 (appartamento e cantina);**
- **Fg. 22, particella 1438, subalterno 9, indirizzo Via Pietro Maron-**

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

celli n. 12, piano S1, comune G888, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 58,26 (garage o autorimessa)

DIRITTI E QUOTE

Diritto di proprietà nella misura di 1/1 di piena proprietà.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Appartamento posto al piano terzo di un fabbricato condominiale in località Torre di Pordenone. Caratteristiche zona: semicentrale normale. Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Appartamento posto al piano terzo di un fabbricato condominiale, denominato "Condominio Oriente", realizzato negli anni 70. L'immobile si trova in località Torre, a breve distanza dal centro di Pordenone. La distribuzione interna è la seguente: piano terzo con ingresso, ripostiglio, wc, soggiorno, cucina, tre camere e bagno, oltre ad ampio terrazzo scoperto. Al piano scantinato troviamo una cantina. La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo con pilastri e travi, i tamponamenti delle murature perimetrali sono in laterizio, i solai interpiano in latero-cemento, come la copertura piana, le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile. I pavimenti sono parte in graniglia parte in piastrelle per la zona giorno e i servizi igienici, in parquet per le camere, in calcestruzzo lisciato per la cantina. I serramenti esterni sono parte in pvc dotati di vetrocamera, parte in legno con vetro singolo e sono dotati di tapparelle in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato. I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca, in sufficiente stato di manutenzione. L'abitazione è dotata di impianto di climatizzazione invernale autonomo e produzione di ACS combinato, con distribuzione con termosifoni per il riscaldamento, oltre a impianto di climatizzazione estiva. Presso il Comune di Pordenone è stata reperita solo la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Alla data del sopralluogo sono state rilevate delle infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura, evidenti soprattutto in soggiorno. L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione, ma necessita di un intervento di manutenzione per quanto riguarda finiture e impianti. Il Garage è posto al piano interrato di un fabbricato condominiale, denominato "Condominio Oriente", realizzato negli anni 70, dotato di portone basculante in metallo.

NOTIZIE URBANISTICHE

A) Conformità e pratiche edilizie

Abitazione di tipo civile [A2] (appartamento e cantina)

Numero pratica: 18512/IV

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di fabbricato uso abitazioni civili di quattro piani e relativa recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/08/1970 al n. di prot. 18512/IV

Abitabilità/agibilità in data 13/01/1975 al n. di prot. 60500/70/V

NOTE: Variante: Nulla Osta Prot. n. 605007/70/IV del 10.05.1971

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

Abitazione di tipo civile [A2]

Numero pratica: 66849/2015

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Sanatoria per realizzazione wc e chiusura pianerottolo

Oggetto: manutenzione straordinaria e ampliamento

Presentazione in data 15/10/2015 al n. di prot. 66849

NOTE: La pratica di sanatoria è stata presentata in seguito a segnalazione e ordinanza di demolizione del Comune di Pordenone in data 13.08.2015, relativa alla realizzazione di un wc e alla realizzazione di una parete divisoria dotata di porta che ha esteso l'unità immobiliare, inglobando il pianerottolo della scala condominiale. La sanatoria è stata presentata dichiarando di averne pieno diritto e dichiarando che i lavori sono stati eseguiti prima dell'atto di compravendita del 2011, allegando inoltre un estratto del regolamento condominiale dove però si parla esclusivamente del terrazzo (..."il terrazzo a livello dell'ultimo piano è da considerarsi pertinenza dello stesso e quindi di proprietà ed uso individualeed esclusivo"") e non del pianerottolo. Successivamente è stato comunicato il diniego per non aver effettuato il pagamento dell'oblazione entro i termini stabiliti. Poichè la pratica non è stata conclusa il Comune di Pordenone non ha potuto rilasciare alcuna copia della documentazione. Dopo approfondita ricerca non è stata reperita alcuna documentazione relativa alla proprietà del pianerottolo del vano scala, nè alla legittimità dell'ampliamento realizzato.

Garage o autorimessa [G]

Numero pratica: 18512/IV

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di fabbricato uso abitazioni civili di quattro piani e relativa recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/08/1970 al n. di prot. 18512/IV

Abitabilità/agibilità in data 13/01/1975 al n. di prot. 60500/70/V

NOTE: Variante: Nulla Osta Prot. n. 605007/70/IV del 10.05.1971

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne, realizzazione nuovo servizio igienico, ampliamento appartamento su pianerottolo condominiale. Regolarizzabili mediante: Acquisizione pianerottolo condominiale e presentazione pratica di sanatoria, compresa variazione catastale.

Oneri Totali: € 7.000,00

Per quanto sopra, l'esperto estimatore NON dichiara la conformità edilizia.

Garage o autorimessa [G]

L'esperto estimatore dichiara la conformità edilizia.

B) Conformità urbanistica

L'esperto estimatore dichiara la conformità urbanistica dell'abitazione di tipo civile (A2) e del garage o autorimessa (G).

C) Conformità catastale

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

Abitazione di tipo civile (A2) - Appartamento e cantina

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne/ampliamento appartamento, omissione finestra cantina.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica Docfa

Note: i costi sono compresi nell'importo indicato per la sanatoria edilizia.

Per quanto sopra, l'esperto estimatore NON dichiara la conformità catastale

Garage o autorimessa [G]

L'esperto estimatore dichiara la conformità catastale.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

L'abitazione è dotata di impianto di climatizzazione invernale autonomo e produzione di ACS combinato, con distribuzione con termosifoni per il riscaldamento, oltre a impianto di climatizzazione estiva. Presso il Comune di Pordenone è stata reperita solo la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
In fase di sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa al generatore per la climatizzazione invernale. La ditta proprietaria, resa edotta che ai sensi del DLgs n.192/2005 e s.m.i. art. 6 comma 5 il libretto di impianto previsto dall'articolo 7, comma 5 del DP 74/2013, deve essere allegato in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica, non è stata comunque in grado di fornire il rapporto RCEE. I dati del generatore sono stati desunti quindi dalle caratteristiche fornite dalla ditta produttrice e utilizzati al solo fine di poter svolgere i corretti calcoli del reale fabbisogno dell'involucro. In mancanza del libretto di centrale e del rapporto di controllo, non è possibile procedere al deposito dell'Attestato presso il Catasto Energetico.

CLASSE ENERGETICA

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica F - EP gl,nren 347,94 kWh/m2 anno

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 03.10.2025 dal Geom. Alberto Fabrici

DISPONIBILITÀ

Occupato dal debitore esecutato, moglie e figlio maggiorenne.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

VALORE DI STIMA:
€ 65.102,00.=

PREZZO BASE:
€ 65.102,00.=

OFFERTA MINIMA per partecipare all'asta, pari al 75% del prezzo base:
€ 49.000,00.=

RILANCIO MINIMO in caso di gara:
non inferiore ad € 1.000,00.=

RILANCIO MINIMO in caso di gara:
non inferiore ad € 1.000,00.=

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

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE:

entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente la vendita

CAUZIONE MINIMA:
almeno il 10% del prezzo offerto

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

* * * * * * * * *

Per tutto quanto qui non specificatamente precisato si fa espresso rinvio alla ordinanza di vendita ed alla perizia di stima, che saranno pubblicate, unitamente al presente avviso, sui seguenti canali:

- sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (**https://pvp.giustizia.it/pvp/**);
- sul sito Internet **www.asteannunci.it;**
- sui siti internet del network Aste Click (quali, a titolo esemplificativo, **casa.it, idealista.it, bacheka.it);**
- sul sito Internet **www.astegiudiziarie.it;**
- mediante estratto sul quindicinale **"La Rivista delle Aste Giudiziarie".**

La documentazione sarà consultabile anche sul sito vetrina del gestore della vendita telematica **(www.garavirtuale.it)**.
Si precisa che l'immobile è gravato da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione all'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile, da eseguirsi a cura e a spese dell'Aggiudicatario, pertanto l'immobile verrà venduto libero da qualsiasi gravame.
Il Tribunale non ha stipulato alcun contratto con intermediari o consulenti, né affidato alcun incarico, tantomeno in esclusiva, ad agenzie immobiliari o altri soggetti privati a cui non riconosce alcuna provvigione.

* * *

CUSTODIA

È possibile visionare gli immobili tramite il Custode nominato avv. Davide Giuseppe Dorigo con studio in Portogruaro (VE), via Pescheria, n. 12, telefono 0421 210191, previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite la forma di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche **https://pvp.giustizia.it/pvp/** per non più di due volte fino a sette giorni prima della data di vendita.

* * *

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

Gestore della vendita telematica:
GRUPPO EDICOM SPA

Portale del Gestore della vendita telematica:
www.garavirtuale.it

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

* * *

OFFERTA DI PARTECIPAZIONE

MODALITÀ E CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato, e verrà effettuata alle seguenti condizioni:

1. l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. e dovrà essere depositata telematicamente entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente a quello fissato per l'asta, potranno essere formulate per un importo inferiore alla base d'asta fino ad 1⁄4 ma non oltre *(sono quindi valide offerte per un importo pari al 75% del prezzo base)* e dovranno essere accompagnate da una cauzione per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione e trattenuta invece in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato versamento del saldo prezzo.
2. Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente utilizzando il modulo "Offerta Telematica", accessibile tramite il sito vetrina www.garavirtuale.it del gestore della vendita telematica. Prima di compilare e di trasmettere la domanda gli interessati sono peraltro invitati a consultare il "manuale utente", scaricabile dal portale ministeriale https://pst.giustizia.it/PST nella sezione "FAQ", posto che le offerte dovranno essere conformi al contenuto del D.M. n. 32/2015 *(artt.12 e segg.)*.
3. 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*), dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.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 ove l'offerta sia sottoscritta digitalmente prima di essere criptata. L'offerta si intenderà depositata nel momento della generazione della ricevuta, completa di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Ove, al momento dell'apertura delle buste contenenti le offerte, l'importo corrispondente alla cauzione non risultasse ancora accreditato sul conto della procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile a prescindere dal momento dell'esecuzione dell'ordine di bonifico, per cui lo stesso andrà disposto per tempo di modo che, entro il termine per la presentazione delle offerte, risulti generata anche la ricevuta di consegna.
4. **L'offerta di acquisto telematica dovrà contenere**:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta e l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; 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 ante-

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

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

e) 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;

f) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

g) i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;

h) 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;

i) la documentazione attestante il versamento *(copia della contabile di avvenuto versamento)*, effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **E.I. 26/2025 TRIBUNALE DI PORDENONE C/O AVV. DORIGO DAVIDE GIUSEPPE**, presso la **BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA,** Iban: **IT 61 S 070 8412 5000 0000 0994 344, dell'importo della cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta e pari al 10% del prezzo offerto** con causale ***"Cauzione E.I. 26/2025 Tribunale di Pordenone",*** in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; si precisa che l'esecuzione del bonifico dovrà essere effettuata in tempo utile affinché la somma risulti effettivamente accreditata e sia visibile sul conto corrente della procedura al momento della deliberazione delle offerte, pena l'inammissibilità dell'offerta e la conseguente esclusione dalla gara;

l) il codice IBAN del conto di provenienza della somma oggetto di bonifico al fine della restituzione della somma in caso di mancata aggiudicazione;

m) 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;

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

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

5. 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 lavo-*

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

rativi) 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.

6. 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.
7. Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita; 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.
8. Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, come da procedura guidata verrà consentita 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@giustizia-cert.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.
9. 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.
10. 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.
11. L'offerta si intenderà depositata quando sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata.
12. 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.
13. 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.
14. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del domi-

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

nio 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 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.

15. 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

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

a) email: venditetelematiche@edicomspa.it;

b) chat online disponibile sul portale: www.garavirtuale.it;

c) help desk telefonico: 041/8622235.

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

ESAME DELLE OFFERTE

18. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno e all'ora fissato per l'asta dal medesimo Professionista e presso il suo Studio *(in alternativa presso la sede di AFVG Associazione Forense per le vendite Giudiziarie)*, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica".

19. 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.

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

21. Il Professionista Delegato procederà all'esame delle offerte e alla

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

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.

22. In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

OFFERTA UNICA

23. 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:

I) egli ritenga vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita,

II) o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. pari o superiori al prezzo base.

OFFERTE PLURIME

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

25. 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.

26. 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:

a) il Professionista Delegato ritenga vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita,

b) o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

27. 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.

28. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore al-

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

l'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente salvo che ricorra una delle seguenti condizioni:

I) il Professionista Delegato ritenga vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita,

II) o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

29. Nel caso in cui siano presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito *ex* art. 573 comma 2, c.p.c., il Professionista Delegato non farà luogo all'aggiudicazione ma procederà all'assegnazione.
30. 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.
31. 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.
32. Allorché sia trascorso 1 (uno) minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.
33. 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.
34. 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.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO

35. 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, nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato dopo l'aggiudicazione.
36. Il versamento dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario nel conto corrente della procedura sopra indicato – salva diversa indicazione nel caso di applicazione dell'art. 41 TUB, indicazione che verrà fornita dal Professionista Delegato all'Aggiudicatario – nel termine indicato in offerta e in **ogni caso in mancanza entro e non oltre 90 *(novanta)* giorni dalla data dell'aggiudicazione**, senza che pos-

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

sano essere concesse rateazioni.

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

38. 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.

39. L'Aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, nel qual caso dovrà darne preventiva ed esplicita comunicazione al Professionista Delegato. Salva la facoltà – sempreché ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario assumendone gli obblighi relativi.

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

41. 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 a' sensi degli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

42. Ove non sussistano titoli opponibili alla procedura, il Custode giudiziario procede sempre alla liberazione dell'immobile, a spese della procedura, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode *(nel quale caso alla liberazione provvede l'aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, con le forme dell'art. 605 c.p.c.).*

CONDIZIONI DELLA VENDITA

43. 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 Professionista Delegato.

44. 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

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

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.

45. 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.

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

47. L'Aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti di legge e ne abbia interesse, con esclusivo riferimento all'aggiudicazione di immobili da destinare a civile abitazione non di lusso e/o relative pertinenze, potrà chiedere al Giudice dell'Esecuzione, con apposita istanza allo stesso diretta, che il decreto di trasferimento preveda che l'Aggiudicatario si avvalga, ai soli fini del pagamento delle imposte sul decreto di trasferimento, dei benefici "prima casa" e/o della regola del "prezzo valore". Tale istanza potrà essere depositata presso lo Studio del Professionista Delegato che ne curerà la trasmissione al Giudice dell'Esecuzione.

DISPOSIZIONI FINALI

48. Tutte le attività che a norma degli articoli 571 c.p.c. e ss. debbano essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio Professionale con modalità telematiche *(o in alternativa presso la sede di AFVG Associazione Forense per le vendite Giudiziarie)*.

49. Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 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.

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

51. È onere dell'interessato verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della L. 28 febbraio 1985, n. 47. Si precisa altresì che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito e ne ricorrano i presupposti, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, come integrata e modificata dall'art. 46 del 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)*.

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

Portogruaro (VE), 11.9.2026.

Il Professionista Delegato

avv. Davide Giuseppe Dorigo

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