ASSOCIAZIONE NOTARILE PER LE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
Via Bertossi, 7 - 33170 PORDENONE
Cod. Ficc. e Part. IVA 01392140933

ORIGINALE

**TRIBUNALE DI PORDENONE**

Nella Esecuzione Immobiliare **E.I. n. 73/2023** promossa da:

Contro

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA

Il sottoscritto dott. Luca Sioni, Notaio delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell''art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza del 22.01.2025 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone, Dott.ssa Roberta Bolzoni e provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Albenzio in data 18.12.2025 e 02.06.2026

**AVVISA**

che il giorno **16 DICEMBRE 2026** alle ore **15.30 e seguenti** presso lo **Studio Notarile del Dott. Luca Sioni, in San Vito al Tagliamento (PN), Via Antonio Altan n. 41/1** 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 UNICO**

**IN COMUNE DI BRUGNERA**

**CATASTO FABBRICATI**

**Fol. 23, p.lla 517 sub. 1, Via Villa Varda n. 4, p. S1-T-1-2-3, cat. D/2, R.C. € 51.988,70**

**CATASTO TERRENI**

**Fol. 23, p.lla517, Ente Urbano, ha 1 are 26 ca 14**

Trattasi di complesso alberghiero costituito da locali ristorazione, camere per l'ospitalità, sala convegni e spazi esterni ricreativi a solarium con due piscine a sfioro, una per adulti ed altra per bambini ed un ampio spazio a verde attrezzato; gli spazi esterni si completano con ampie aree a parcheggio scoperto e due zone a verde alberato in cui sono installate due fontane. L'insediamento insiste nel capoluogo comunale di Brugnera all'estremità sud del centro urbano. Il compendio è delimitato lungo tutto il perimetro da barriera arbustiva d'essenza lauro di notevole spessore avente mediamente altezza di circa mt. 3, garantendo la privacy dell'attività e dell'ospitalità. L'accesso principale avviene direttamente da Via Villa Varda, SR-PN 67, asse di collegamento tra il centro del capoluogo di Brugnera con il territorio trevigiano in particolare con la SR-PN35 comunemente detta Pordenone-Oderzo. Il compendio staggito nella sua



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

parte esterna è suddiviso in: - piazzale antistante destinata all'accesso, a parco e a parcheggio privato a favore dell'utenza; - area complementare all'esercizio: si estende a lato nord-est e retro sino a raggiungere la sede stradale. L'area relax, posizionata all'estremità sud-ovest dell'insediamento si estende per una superficie di circa 2500 mq a forma planimetrica rettangolare ad andamento pianeggiante il cui asse maggiore corrente in direzione sud-est/nord-ovest. Quest'area è suddivisa in due zone di cui la prima all'estremità nord-ovest ove sono presenti due piscine a sfioro di una di maggiori dimensioni e l'altra di dimensioni e profondità minore alla precedente. Completa la zona relax un ampio spazio a prato dedicato al riposo con sdrai ed ombrelloni. L'intera area gode d'impianto d'irrigazione a getti installati lungo il perimetro nonché di punti luce a plafoniera posti a quota terreno. Completano il servizio "piscina", sei box spogliatoi di cui uno dimensionato ai fini delle esigenze per persone aventi difficoltà motorie e tre latrine maschi, femmine e disabili. Il piano interrato è costituito da tre settori aventi loro particolarità di destinazione e precisamente: primo settore destinato ad autorimessa; secondo settore destinato ai servizi generali all'attività alberghiera e ristorazione; terzo settore destinato ad attività di trattenimento e riunioni o convegni ed ampio magazzino. Il piano terra costituisce l'organigramma dell'attività alberghiera ed anch'esso è suddivisibile in settori, precisamente: settore primo, un ampio spazio destinato al ricevimento, portineria, centralino, cassa ed altri due ampi spazi laterali in ingresso destinati a salottino/relax; settore secondo, ampio salone destinato a feste e/o convegni; settore terzo, ampio spazio destinato alla prima colazione e/o ristorazione con annessa cucina e preparazione. Piano primo e secondo, questi due livelli di piano sono costituiti esclusivamente a locali destinati all'ospitalità nella misura, per ogni singolo livello di piano di n. 27 in tipologia standard, n. 2 in tipologia "suite", n. 2 in tipologia "triplo" e n. 1 in tipologia per persone aventi disabilità con bagno all'uopo attrezzati. Piano terzo accessibile da scala interna in continuità con la scala principale, costituito da un volume destinato alla protezione di tutti i macchinari ed attrezzature tecniche-impiantistiche. Questo corpo si collega ad altri rispettivi corpi a pianta rettangolare. All'angolo ovest trovasi posizionato il vano caldaia con accesso diretto dall'annessa terrazza. La porzione dello stabile non occupata dalla struttura appena descritta è caratterizzata da un terrazzo ove per la maggior è occupato dal correre di varie tubazioni relative agli impianti tecnologici.

L'unità immobiliare risulta essere occupata da terzi giusta contratto di locazione stipulato in data 14.12.2020, registrato a Pordenone in data 24.12.2020 al n. 17415/1T. Il suddetto contrat-



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

to a seguito della liquidazione giudiziale è stato modificato ed in particolare l'art. 17 che al 2 comma dispone che all'aggiudicazione dell'immobile nella presente procedura il suddetto contratto si intenderà automaticamente risolto e l'affittuario sarà tenuto alla liberazione entro 4 mesi dalla comunicazione del Curatore della liquidazione Giudiziale "Cà Brugnera Srl".

Il Consulente di Stima ha rinvenuto le seguenti pratiche catastali: Pratica n. 001 Concessione Edilizia per costruzione delle opere di urbanizzazione primaria ambito 4 Brugnera, nuova costruzione presentata in data 13.10.1989 al prot. n. 12303, rilasciata in data 06.11.1990 al prot. n. 7/16/89; Pratica n. 002 Concessione edilizia per lavori di costruzione di un albergo-ristorante, nuova costruzione, presentata in data 24.10.1989 al prot. n. 12692, rilasciata in data 06.11.1990 al prot.n. 6/18/89; Pratica n. 003 variante in corso d'opera, lavori di costruzione di un albergo-ristorante, variante, presentata in data 13.01.1992 al prot. n. 357, rilasciata in data 14.04.1992 al prot. n. 2/1/92; Pratica n. 004 Variante in corso d'opera, lavori di costruzione di un albergo-ristorante, variante, presentata in data 08.09.1992 al prot. n. 9815, rilasciata in data 22.10.1992 al prot. n. 6/16/92, abitabilità/agibilità in data 08.01.1993 al prot. n. 6/18/89-2/1/92-6/16/92; Pratica n. 005 autorizzazione edilizia per costruzione ingresso principale e sistemazione aree verdi e parcheggi, presentata in data 28.04.1992 al prot. n. 5032; Pratica n. 006 autorizzazione edilizia per installazione di sei insegne luminose mono facciali esternamente all'esercizio, nuova costruzione, presentata in data 05.10.1992 al prot. n. 10676, rilasciata in data 22.10.1992 al prot. n. 10676; Pratica n. 007 Dia art. 80 L.R. n. 52/1991, costruzione di piscina per albergo-ristorante CA' BRUGNERA, nuova costruzione, presentata in data 26.03.2007, rilasciata in data 26.03.2007 al prot. n. E-99-2007; Pratica n. 008 Autorizzazione edilizia per installazione di due insegne luminose bifacciali esternamente all'esercizio, presentata in data 25.11.1993 al prot. n. 12055, rilasciata in data 09.12.1993 al prot. n. 12055, l'agibilità non è mai stata rilasciata; Pratica n. 009 Autorizzazione edilizia per costruzione di spogliatoi ed un chiosco al servizio della piscina ed altre opere, presentata in data 08/06/2007 al prot. n. 10101, rilasciata in data 21.06.2007 al prot. AUT/15/2007, abitabilità/agibilità rilasciata in data 11.09.2007 al prot. n. AGIB/10/2007; Prat. n. 010 Dia art. 80 L.R. n. 52/1991, Costruzione di porzione di recinzione interna, nuova costruzione, presentata in data 10.01.2008 al prot. n. 0000490, rilasciata in data 10.01.2008 al prot. n. E/4/2008; Pratica n. 011 Attività edilizia libera per montaggio casetta in legno, presentata in data 14.05.2010 al prot. n. 0007921, rilasciata in data 14.05.2010; Pratica n. 012, Dia in sanatoria per difformità alla con-



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

cessione edilizia n. 2/1/1992 del 14-010-1992, sanatoria art. 80L.R. n. 19/2009, presentata in data 27.07.2010 al prot. n. 011886, rilasciata in data 27.07.2010 al prot. n. E-202-2010 Pos Arch 2010/119; Pratica n. 013 Dia art. 17L.R. 19/2009, modifiche interne per manutenzione straordinaria, presentata in data 30.07.2010 al prot. n. 0012080, rilasciata in data 30.07.2010 prot. n. E-208-2010; Pratica n. 014 Dia in sanatoria, lavori vari, presentata in data 07.09.2010 al prot. n. 0013686, rilasciata in data 07.09.2010; Pratica n. 015 variante e DIA del 07.10.2010, cambio di destinazione d'uso di un locale al piano interrato da foyer-sala di rappresentanza a locale adibito per riunioni – intrattenimento e simili art. 8.4 DM 09-04-1994, manutenzione straordinaria, presentata in data 28.10.2010 al prot. n. 16509, rilasciata in data 28.10.2010 prot. n. E-283-2010, abitabilità/agibilità rilasciata in data 29.10.2010 al prot. n. E-283-2010; AGIB/35/2010; Pratica n. 016 segnalazione certificata di inizio attività – SCIA per installazione infrastruttura di ricarica veicoli elettrici, presentata in data 11.02.2020, rilasciata in data 11.02.2020 al prot. n. 2020/19. Il Consulente di stima rileva delle difformità catastali ed edilizie, che per quanto concerne la sanabilità si riporta quanto dichiarato dal Consulente di Stima nella nota integrativa del 12 agosto 2025 depositata in data 14 agosto 2025 "Essi sono tutti regolarizzabili mediante procedura sanatoria edilizia in conformità alle vigenti norme edilizie urbanistiche in particolare in funzione della L.R. 19/2009, della L.R. 27/1988 e smi e delle norme che disciplinano le attività commerciali ed i luoghi di lavoro. Tutta la procedura amministrativa-tecnica, su cui produrre l'istanza di sanatoria, dovrà essere resa previo confronto con gli Organi preposti."

**PREZZO BASE € 1.969.00,00**

**OFFERTA MINIMA DI € 1.476.750,00**

**Valore di Stima € 3.500.000,00**

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

Con riferimento ai lotti di cui sopra, 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**



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

**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 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.; dell'art. 21 D.M. n. 32/2015 **l'offerta di acquisto potrà essere presentata esclusivamente a mezzo:**

**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.** Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, regime patrimoniale dell'offerente, 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 (**allegare obbligatoriamente documento di identità in corso di validità e codice fiscale**). In caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla



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

comunione dei beni dovrà precisare, nella domanda, che esso non cadrà in comunione riservandosi di produrre, in caso di aggiudicazione, idonea dichiarazione di esclusione del bene dalla comunione ove risultino i presupposti di cui all'articolo 179 c.c.;

**B.** se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel registro imprese, codice fiscale, partita iva, generalità rappresentante (allegare documento di identità), recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà essere allegato copia del documento da cui risultino (ad esempio certificato camerale di vigenza in corso di validità) i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

**C.** 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;

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

**E.** la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

**F.** i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta, specificando il lotto;

**G.** il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione). Si ricorda, al riguardo, che il prezzo offerto non potrà essere inferiore al 75% del prezzo posto a base d'asta e sopra indicato, pena l'inefficacia dell'offerta ex art. 571 c.p.c.;

**H.** l'importo versato a titolo di cauzione (allegare copia della contabile di versamento);

**I.** data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

**J.** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

**K.** 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;

**L.** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni da parte del gestore della vendita telematica;



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

**M.** l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al professionista delegato alla valutazione stessa dell'offerta, come a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;

**N.** l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare immobile, accessori, pertinenze e tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;

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 PEC 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.

Per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte, il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello studio del Professionista Delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta. 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. Se diverso dall'offerente, potrà agire solo a fronte di una procura speciale notarile, da allegare tra i documenti. Un singolo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili, laddove per prima offerta si intende quella giunta, secondo la ricevuta di consegna della PEC contenente la busta, in orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.



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

Il presentatore/offerente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo PEC: 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.**

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 PEC 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



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

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 è 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 intestato **"E.I. 73/2023", avente IBAN: IT86 W08356 12500 000000999390.**

**Il bonifico dovrà contenere nella causale l'indicazione del numero della procedura esecutiva immobiliare ed il numero del Lotto a cui si riferisce. La copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica.**

Il bonifico 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 a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale



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

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 feriale (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 lo studio del Professionista Delegato, saranno aperte le buste contenenti l'offerta attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti intervenuti personalmente mediante gli schermi presenti in sala.

*Si precisa, quindi, che l'offerente telematico potrà partecipare alla vendita ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via e-mail dal gestore delle vendite 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) 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 mag-



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

giore 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 importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente salvo che ricorra una delle seguenti condizioni: 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.;

c) 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;

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

f) 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;

g) 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.



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

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;

h) 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 dei 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;**

i) 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;

j) 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,.

k) **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.**



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

l) **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 intende avvalersi, ai soli fini del pagamento delle imposte sul decreto di trasferimento, dei benefici della "prima casa" e/o



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

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 versamento del saldo prezzo di aggiudicazione che dovrà essere effettuato entro 90 giorni dall'aggiudicazione direttamente a **CREDIT AGRICOLE SPA** fino alla concorrenza di quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto, per capitale, accessori e spese, ai sensi del R.D. 16.07.1905 n. 646 modificato dal D. Lgs. 01.09.1993 n. 385 (T.U. delle leggi sul credito fondiario), salva la facoltà del medesimo aggiudicatario di profittare del mutuo a norma del T.U sopra indicato. L'eventuale residuo del saldo prezzo dovrà essere versato sul c/c bancario intestato alla procedura comunicato come sopra. L'aggiudicatario effettuati i versamenti suindicati dovrà presentare ricevuta presso la sede operativa dell'Associazione Notarile per le Espropriazioni Immobiliari di Pordenone in Vicolo Forni Vecchi n. 1/a – Pordenone;

8) 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.garavirtuale.it .

9) tutte le attività che a norma degli arti 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;

10) 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;

11) 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;

12) 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;



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

13) ai sensi dell'art. 2 del D.M, n. 32/2015 per "vendita sincrona telematica" si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti

14) 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.

San Vito al Tagliamento, 10 settembre 2026

Il Notaio Delegato

Dott. Luca Sioni



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

COMUNICAZIONE

**E.I. 73/23**
**JUS**

Si trasmette l'Avviso di vendita che precede a:

1. **Avv. A. D'AGOSTINO** per CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA

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