

TRIBUNALE DI PORDENONE

Nella Esecuzione Immobiliare **E.I. n. 107/22 + 178/22** promossa da:

Contro

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

Il sottoscritto dott. Romano Jus professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza del 22.11.2023 e del 29.01.2025 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone, Dott. Antonio Albenzio

AVVISA

che il giorno **15 MAG. 2025** alle ore **15.00 e seguenti** presso **la sala aste telematiche del Gruppo Edicom Spa in Pordenone, Viale Marconi n. 22** nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it avrà luogo la vendita senza incanto con modalità di vendita sincrona mista ex art 22 D.M. n. 32/2015 dei seguenti beni immobili:

LOTTO PRIMO

IN COMUNE DI PINZANO AL TAGLIAMENTO

CATASTO FABBRICATI

F. 12 part. 610 sub. 4, Via Roma n. 97/F, PT-1-2, cat. A/2, cl. U, vani 9,5, Totale: mq. 212, Totale escluse aree scoperte: mq. 202, R.C. € 834,08

Unità immobiliare edificata su area censita nel Catasto Terreni al F. 12 part. 610 ente urbano di are 01.15

Trattasi di abitazione situata nel Comune di Pinzano al Tagliamento, costituita da un fabbricato posto in linea con abitazioni di altrui proprietà. L'accesso all'immobile avviene agevolmente al civico n. 97/F dalla strada comunale Via Roma che, prolungandosi in laterale secondaria, conduce, attraverso area scoperta di altrui proprietà, alla piccola area esterna di pertinenza e all'ingresso del fabbricato. L'area scoperta estera di pertinenza, pavimentata con piastrelle in cemento per esterni, è delimitata, nella parte sud, da un mu-

retto in cemento armato con sovrastante recinzione formata da paletti in ferro e da rete metallica; tale recinzione demarca il confine sud dell'intera corte comune interna. Sul lato ovest, l'area scoperta di pertinenza è separata da altrui proprietà da un cancello a doppia anta su colonne in cemento armato. Non si conosce la data di originaria edificazione dell'edificio, che comunque sembra appartenere al nucleo storico dell'abitato di Valeriano, risulta che l'abitazione è stata oggetto di alcuni lavori di ristrutturazione a seguito del Nulla Osta prot. 1913 dell'11 luglio 1974 per lavori di riattamento e sistemazione del fabbricato. In mancanza di documentazione tecnica e certificato di collaudo statico, non vi sono elementi certi per l'esatta identificazione delle caratteristiche costruttive dell'edificio. L'abitazione pignorata si eleva su tre piani fuori terra, collegati da scale pavimentate in marmo con ringhiera metallica. Al piano terra si trova un locale adibito a centrale termica, con autonomo accesso dall'area di pertinenza; la parte abitata del fabbricato, all'ingresso del piano terra è formata da un corridoio, da un vano scale che porta ai piani superiori con un piccolo vano sottoscala, un disimpegno, cucina e soggiorno, una camera e un bagno. Al piano primo sono presenti un disimpegno, un ripostiglio, una cucina, due camere, un bagno, una terrazza esterna che si affaccia a nord su Via Roma e un'altra terrazza esterna sul fronte sud del piano. Nel secondo piano-sottotetto si trovano un disimpegno, due camere e un bagno. L'unità immobiliare risulta essere occupata dal debitore e dai suoi familiari. Il Consulente di Stima ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Domanda di permesso esecuzione lavori edili, riattamento e sistemazione fabbricato uso abitazione, presentata in data 05.06.1974 al prot. n. 1913; Pratica n. 40 Nulla Osta per esecuzione lavori edili, riattamento e sistemazione casa di abitazione, rilasciata in data 11.07.1974 al prot. n. 1913. Il Consulente di Stima ha rinvenuto delle difformità catastali ed edilizie sanabili.

PREZZO BASE € 110.000,00

OFFERTA MINIMA DI € 82.500,00

Valore di Stima € 110.000,00

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 SECONDO

IN COMUNE DI PINZANO AL TAGLIAMENTO

CATASTO FABBRICATI

F. 12 part. 2033 sub. 5, Via Roma n. 97/D, PT-1, cat. A/7, cl. U, vani 7, Totale: mq. 173, Totale escluse aree scoperte: mq. 149, R.C. € 686,89

F. 12 part. 2033 sub. 6, Via Roma n. 97/D, PS1, cat. C/6, cl. 1, mq. 140, Totale: mq. 159, R.C. € 187,99

Unità immobiliare edificata su area censita nel Catasto Terreni al F. 12 part. 2033 ente urbano di are 10.55

CATASTO TERRENI

F. 12 part. 2032, Semin Arbor cl. 1, di are 12.45, R.D. € 10,93, R.A. € 5,79

F. 12 part. 2082, Semin Arbor cl. 1, di are 01.65, R.D. € 1,45, R.A. € 0,77

Trattasi di fabbricato ad uso abitazione edificato nel 2016, con autorimessa ed ampia area di pertinenza che comprende anche le part.lle 2032 e 2082 del F. 12, il tutto formante un unico compendio immobiliare abitativo. Per accedere al compendio immobiliare, a partire da Via Roma, si deve percorrere una stretta strada privata in comune con altre abitazioni, che permette di pervenire anche a limitrofe aree agricole e boschive. L'area scoperta della particella 2033, investita a prato polifita con poche essenze arbustive, forma una unica ampia superficie con le limitrofe particelle 2032 e 2082. Nella porzione sud-ovest della particella 2032 si riscontra la presenza di due piccoli fabbricati abusivi realizzati in lamiera metallica zincata, quasi completamente coperti da vegetazione infestante, verosimilmente destinati al deposito di materiali e al ricovero attrezzature. La proprietà è delimitata sul lato nord. In parte da muretto, in parte da fabbricati a confine e su un tratto del lato est da siepe con rete oscurante; la rimanente parte dell'immobile è priva da recinzioni. L'attuale fabbricato di civile abitazione deriva da una serie di interventi edilizi finalizzati al completamento, con cambio di destinazione d'uso, di un edificio preesistente, adibito a deposito agricolo che è stato riconvertito in civile abitazione. A tale scopo sono state realizzate delle nuove fondazioni adeguate alla nuova conformazione strutturale, è stata realizzata una sopraelevazione parziale in corrispondenza della porzione più alta della copertura, per ricavare un locale soppalcato e un ampliamento al piano terra lungo il lato est del

fabbricato, si è realizzata una rampa di scale dallo scantinato al piano terra previa rimozione di una lastra di solaio esistente e una seconda rampa dal piano terra al primo piano; il piano scantinato, trasformato in autorimessa, non ha subito interventi di modifica, ad eccezione della suddetta costruzione di una scala interna che lo collega al piano terra e del ridimensionamento di un foro esterno. L'accesso principale all'abitazione avviene dal portico posto a lato ovest, dove si trova la porta principale di ingresso ai locali del piano terra; una volta entrati si trova l'atrio con la scala che conduce al primo piano. A sinistra è presente il bagno, completo di sanitari e box doccia; proseguendo sullo stesso lato si trova un ripostiglio collegato al vano scale da cui si può accedere al piano interrato. Al piano terra, dopo il ripostiglio, procedendo lungo l'atrio in direzione nord, si trovano due camere da letto di cui la prima posta a ovest, di dimensioni minori, la seconda più ad est, di maggiore superficie. Ritornati all'atrio d'ingresso, procedendo in direzione est si trova dapprima il soggiorno e poi la zona cucina – pranzo che costituiscono un unico ampio open space. Al piano primo, al quale si accede attraverso la scala pavimentata in marmo posta nell'atrio., si trova un ampio locale aperto pavimentato al grezzo, in origine destinato a studio ma in realtà utilizzato come stenditoio e deposito. Sullo stesso piano, in posizione nord ovest, è presente un ripostiglio, anch'esso pavimentato al grezzo, chiuso da pareti e finestra ma sprovvisto di porta. Tutti i soffitti sono mansardati in legno con travi a vista. Per accedere al piano interrato dall'interno dell'abitazione si utilizza il vano scale al grezzo collegato al ripostiglio adiacente al bagno. L'accesso allo stesso piano interrato dall'esterno, sia con mezzi a motore sia a piedi, avviene mediante una rampa carrabile in cemento, priva di portone di chiusura. All'interno dello scantinato, realizzato in cemento armato totalmente al grezzo, si trova un'ampia autorimessa con portico; questi locali sono attualmente utilizzati come deposito di materiali e attrezzature. Le unità immobiliari risultano essere occupate dal coniuge della parte debitrice. Il Consulente di Stima ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Domanda di permesso a costruire, completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente, presentato in data 21 marzo 2011 prot. n. 1232; Notifica avvio procedimento per completamento e cambio d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente, rilasciato in data 22.03.2011 al prot. n. 1232;

Pratica n. PC/2011/1 integrazione pratica per completamento e cambio d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente, presentata in data 06.04.2011 al prot. n. 1606; Pratica n. PC/2011/1, comunicazione accoglimento permesso di costruire – art. 24 co.8 della L.R. N. 19/2009 per lavori di completamento e cambio d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente, rilasciata in data 13.05.2011 al prot. n. 1232; Pratica n. PC/2011/1 permesso a costruire per lavori di completamento e cambio d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente, rilasciato in data 13/05/2011 prot. n. 1232; Prat. PC/2011/1 richiesta volturazione permesso di costruire per completamento e cambio d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente, presentata in data 27/02/2012 al prot. n. 94; Pratica n. PC/2011/1 Volturazione permesso di costruire per completamento e cambio d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente, rilasciata in data 07/03/2012 al prot. n. 921; Asseverazione progettista strutturale per lavori di completamento e cambio d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente, presentata in data 28.03.2012; Pratica n. PC/2011/1 comunicazione inizio lavori per completamento e cambio d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente, presentata in data 30.05.2012 al prot. n. 2385; Pratica edilizia SC-2016-7 segnalazione certificata di inizio attività – SCIA, per completamento opere di cui alla pratica PC-2011-01, presentata in data 05.04.2016 al prot. n. 1796; Pratica edilizia SC-2016-7 relazione tecnica di asseverazione presentata in data 05.04.2016 al prot. n. 1796; Pratica edilizia SC- 2016-7 Atto di assenso a segnalazione certificata di inizio attività per completamento opere di cui alla pratica PC-2011-01, rilasciata in data 04.05.2016 al prot. n. 1796; Certificato di collaudo per completamento e cambio d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente, rilasciata in data 13.12.2016 al prot. n. 353/12; Relazione ultimazione delle strutture per completamento e cambio d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente, presentata in data 13.12.2016 al prot. n. 353/12; Pratica n. PC/2011/1 Richiesta di agibilità per completamento e cambio d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente, presentata in data 09.02.2017 al prot. n. 642; Pratica n. PC/2011/1 comunicazione fine lavori di completamento e cambio d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente, presentata in data 09.02.2017 al prot. n. 642; Pratica n. PC72011/1

A large, stylized handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is fluid and cursive, with a prominent loop at the top and a long, sweeping tail that curves back towards the center.

dichiarazione del direttore dei lavori per il completamento e cambio d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente, presentata in data 09.02.2017 al prot. n. 642; Conformità impianti, dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte, nuovo impianto elettrico, presentata in data 09.02.2017 al prot. n. 642; Conformità impianti, dichiarazione conformità dell'impianto a regola dell'arte, posa linea gas cucina e caldaia, presentata in data 09.02.2017 al prot. n. 642; Segnalazione certificata di inizio attività – SCIA, variante finale relativa al completamento e al cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente, variante, presentata in data 20.04.2017 al prot. n. 1952; Pratica variante finale a SC- 2016-7 Segnalazione certificata di inizio attività – SCIA, relazione tecnica di asseverazione, variante finale relativa al completamento e al cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente; Variante finale a SC-2016-7, segnalazione certificata di inizio attività – SCIA, atto di assenso SCIA, pratica edilizia SC-2017-4 – Variante finale a SC-2016-7, rilasciata in data 20.04.2017 al prot. n. 641. Relativamente ai terreni il Consulente di Stima dichiara che dal certificato di destinazione urbanistica e secondo il vigente PRG il terreno identificato dalla part.lla 2032 per il 54,60% ricade in zona B1 – di completamento, mentre per i rimanenti 45,40%, ricade in zona E4 – agricola e forestale ricadente negli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico mentre la part.lla 2082, ricade in zona B0 – di interesse storico-ambientale. Il Consulente di Stima ha rilevato delle difformità catastali, edilizie ed urbanistiche sanabili.

PREZZO BASE € 160.000,00

OFFERTA MINIMA DI € 120.000,00

Valore di Stima € 160.000,00

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 PINZANO AL TAGLIAMENTO

CATASTO TERRENI

F. 12 part. 847, prato cl. 1, di are 32.70, R.D. € 21,95, R.A. € 16,89

F. 12 part. 974, bosco ceduo, cl. 2, di are 28.20, R.D. € 5,83, R.A. € 0,87

F. 13 part. 123, bosco ceduo cl. 2, di are 05.00, R.D. € 1,03, R.A. € 0,15

F. 13 part. 124, bosco ceduo cl. 2, di are 45.20, R.D. € 9,34, R.A. € 1,40

F. 13 part. 126, bosco ceduo cl. 2, di are 05.90, R.D. € 1,22, R.A. € 0,18

F. 13 part. 127, bosco ceduo cl. 2, di are 12.80, R.D. € 2,64, R.A. € 0,40

F. 16 part. 45, bosco ceduo cl. 1, di are 18.60, R.D. € 4,80, R.A. € 0,77

F. 16 part. 136, prato cl. 3, di are 69.00, R.D. € 21,38, R.A. € 17,82

Trattasi di lotto della superficie catastale di mq. 21740, formato da 4 distinti appezzamenti e da 8 particelle catastali, prevalentemente ubicate in posizione sud-ovest rispetto al centro abitato della frazione di Valeriano nel Comune di Pinzano al Tagliamento. Il primo appezzamento è formato dalle contigue particelle 847 e 974 del F. 12, agevolmente accessibili anche con mezzi meccanici da Via Roma, percorrendo prima il tratto che dalla S.P. 1 prosegue verso sud fuori dal centro abitato e poi una strada interpoderale. Trattasi di terreni investiti in prevalenza a bosco, facenti parte di un più ampio contesto boschivo alternato a prati polifiti. Secondo la classificazione ERSA-FVG, in questa zona i suoli sono franchi, con scheletro comune, ben drenati, con buon approfondimento radicale. Come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica, i terreni pignorati ricadono in Zona E4 – agricola e forestale. Il secondo appezzamento corrisponde alla particella 136 del foglio 16, raggiungibile dall'abitato di Valeriano procedendo in direzione sud, il terreno presenta giacitura piana ed è investito prevalentemente a prato, con presenza marginale di fascia boscata. Il terzo appezzamento corrisponde al mappale 45 del foglio 16 ed è accessibile anche con mezzi meccanici dalla S.P. 1, imboccando una strada poderale che attraversa terreni di altrui proprietà. Trattasi di terreno lievemente declive, investito a bosco ceduo misto, facente parte di una più ampia area boschiva. Entrambe le particelle 45 e 136 del foglio 16, secondo la classificazione ERSA-FVG, ricadono in una zona nella quale i suoli sono franchi, acidi, ben drenati, senza limitazioni all'approfondimento radicale. Come risulta dal Certificato di Destinazione urbanistica, la particella 45 ricade in Zona E2.1 – bosco di Valeriano – territori coperti da foreste e boschi, mentre la particella 136 in Zona E4 – Agricola e forestale ricadente negli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico, con fascia di ri-

spetto acque pubbliche e area di vincolo PGRA (Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni). Infine, il quarto appezzamento è composto dalle particelle 123, 124, 126 e 127 del F. 13, di complessivi 6890 mt catastali, è situato in posizione sud ovest rispetto al centro abitato di Pinzano al Tagliamento e a nord est rispetto alla frazione di Valeriano. Ai terreni si può agevolmente accedere anche dal centro di Pinzano al Tagliamento percorrendo Via Tagliamento fino alla Chiesa della Santissima Trinità, proseguendo su strada sterrata prima in direzione sud e poi verso ovest. Questa parte del lotto, formata da particelle adiacenti o molto vicine, è costituita da terreni di giacitura piana, di forma quasi regolare, facilmente raggiungibili con i mezzi meccanici agricoli. Trattasi di terreni investiti a bosco, facenti parte di un'area boschiva più ampia alternata a terreni a prato polifita e a seminativo. Secondo la classificazione ERSA-FVG, in questa zona i suoli sono franco sabbiosi, con scheletro abbondante, alcalini, eccessivamente drenanti, con approfondimento radicale limitato dalla granulometria grossolana. Come risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica, la part. 123 è classificata in Zona E4 – Agricola e forestale ricadente negli ambiti di interesse agricolo -paesaggistico. SIC, con area di vincolo nel Piano PGRA (Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni) e fascia di rispetto a quelle pubbliche. Le particelle 124, 126 e 127 ricadono in Zona E4.4 Golene del Tagliamento, SIC IT3310007, con area di vincolo del Piano PGRA e fascia di rispetto a quelle pubbliche. Detti terreni risultano essere liberi. Il Consulente di Stima ha rilevato delle difformità catastali sanabili.

PREZZO BASE € 20.000,00

OFFERTA MINIMA DI € 15.000,00

Valore di Stima € 20.000,00

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 ORDINARIA

Ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) da depositare entro le ore 12,00 del giorno feriale dal lunedì al venerdì precedente la data della vendita presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone. All'esterno della busta chiusa verranno annotati l'indicazione del professionista delegato; il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente); la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito.

All'interno della busta dovrà essere inserita:

- A. l'offerta ovvero una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene posto in vendita, munita di bollo da euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente che dovrà contenere:

* per le persone fisiche: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fi-

scali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato, dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art 179 del codice civile. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;

* per le persone giuridiche: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato camerale di vigenza in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

* se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;

* in ogni caso l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Pordenone, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Pordenone;

* l'indicazione dei dati identificativi del bene (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto) per il quale l'offerta è proposta;

* l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, in ogni caso, essere inferiore al 75% del prezzo posto a base d'asta e sopra indicato, a pena dell'inefficacia dell'offerta, ex art. 571 c.p.c.;

* l'indicazione del tempo e del modo del pagamento che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;

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

B. assegno circolare non trasferibile intestato a: “E.I. n. 107/22 + 178/22 del Trib. di PN”, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura;

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/offidente 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 giusti-



zia 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 è 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 per la procedura, IBAN: **IT09 A08356 12500 000000999386**. 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

Sia che l'offerta venga presentata in modo analogico, sia che venga presentata telematicamente:

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 analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;

- b. le buste presentate con modalità telematica saranno aperte 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 chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo utile, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via email 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) per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica, le buste verranno aperte dal delegato alla vendita che ne controllerà la regolarità;
- c) si procederà all'esame delle offerte sia analogiche che 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 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.;

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 accede-

re a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2° D.M, n. 32/2015;

i) I dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita saranno riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

j) 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;**

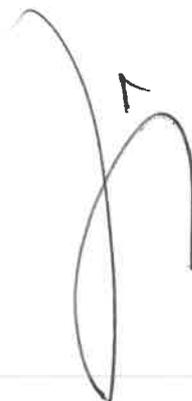
- k) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne preventiva esplicita comunicazione al professionista delegato;
- l) il mancato versamento del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento 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.,
- m) l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestual-

mente 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.

n) 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 mista 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 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 **LUZZATTI POP NPLS 2022 SRL** 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 ordinaria presso la sala aste della Edicom Finance Srl sita in Pordenone Viale Marconi n. 22 ed in via telematica tramite la piattaforma www.garevirtuali.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;

13) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per vendita sincrona mista si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando dinanzi al delegato alla vendita;

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;

15) ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 quando il giudice lo dispone, l'offerta di acquisto, può essere presentata o a norma degli artt. 12 e 13 stesso D.M. (offerta telematica) o su supporto analogico mediante deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita. Fermo quanto previsto dall'art. 20 comma 3°, i dati contenuti nelle offerte su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di

vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

Pordenone, 6 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Romano Jus

