



inoltre trasferite le quote millesimali risultanti dalle tabelle millesimali relative alla stradina di accesso censita nel Comune di Pordenone al F. 7 n. 35 sub 47 (bene comune non censibile) e alla stradina di accesso censita nel Comune di Pordenone al F. 7 n. 35 sub 49 (bene comune non censibile).

Trattasi di villetta a schiera con annessa autorimessa e posto auto scoperto, ubicata nel Comune di Pordenone, in via Montereale n. 64, interno s.n.c.

La villetta a schiera è composta da: una zona soggiorno, un vano cucina, tre camere, più accessori (due bagni, due disimpegni, un ripostiglio e una centrale termica, due terrazzi) e con annessa corte esclusiva. Al piano terra sono ubicati: una zona soggiorno, avente superficie netta di circa 37 mq, la zona cucina con una superficie netta di circa 18 mq, il bagno di circa 4,5 mq, il locale centrale termica di circa 3,5 mq, il disimpegno di circa 2,6 mq. Al piano primo (accessibile tramite una scala interna) sono ubicati: la camera 1 di circa 21,5 mq, la camera 2 di circa 12 mq, il bagno di circa 7 mq, la camera 3 di circa 12 mq, il ripostiglio di 2,5 mq, il disimpegno di circa 7,0 mq, due terrazzi, uno a servizio della camera 1 e l'altro a servizio del disimpegno, rispettivamente di 5,3 mq e 8,3 mq. L'altezza utile degli ambienti è di circa 2.6 m. L'immobile risulta arredato. L'edificio è stato ultimato nel 2018, ha struttura portante in cemento armato, esposizione a sud est, nord-ovest e sud ovest, non è provvisto di rifiniture di lusso. L'immobile è dotato di autorimessa i cui lavori di costruzione sono stati ultimati nel 2018, chiusa da quattro pareti e dotata di basculante. Essa ha una superficie netta di circa 37 mq ed un'altezza interna di circa 2.6 m. La pavimentazione dell'autorimessa è in ceramica, pareti tinteggiate con idropittura, basculante telecomandato, porta tagliafuoco per accesso alla corte interna. Fa parte dell'immobile una corte esterna avente superficie di circa 216 mq, tale corte è presente sia sul prospetto anteriore dell'immobile (circa mq 10) sia sul prospetto posteriore (circa mq 206). L'immobile è dotato di posto auto scoperto avente superficie di circa 18 mq. L'immobile è dotato di una caldaia a condensazione della potenza nominale di 24,00 Kw, di un impianto fotovoltaico della potenza nominale di 3.03 kw, di due condizionatori della potenza nominale complessiva di circa 7.0 kw.

Stato di manutenzione buono. L'unità immobiliare risulta essere occupata dagli esecutati.

Vincoli sussistenti: servitù di transito per l'accesso ed il regresso dalla via pubblica via del Turco, costituita a favore della particella censita nel Comune di Pordenone al F. 7 n. 35 con atto in data 27/11/2006 del notaio Blandaleone rep. 125546, racc. 26653, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 23/12/2006 ai nn. RG 23183 e RP 13660.

Indice di prestazione energetica immobile: A4. Non sono state rilevate difformità catastali e/o urbanistiche.

**PREZZO BASE: € 349.500,00**

**OFFERTA MINIMA ex art. 571 C.P.C: € 263.00,00**

**VALORE DI STIMA: € 349.500,00**

In caso di eventuale gara tra più concorrenti le offerte in aumento sull'offerta più alta non possono essere inferiori ad **euro 2.000,00**.

**Per tutto quanto qui non precisato si rinvia alla perizia di stima agli atti della procedura che deve essere consultata dall'eventuale 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 e a spese dell'aggiudicatario; pertanto, l'immobile verrà venduto libero da qualsiasi gravame.

È possibile **visionare l'immobile** tramite il custode nominato Avv. Angela Toffoli con Studio presso PSPlegal in Pordenone, Viale Cossetti n. 9, telefono 0434/1571200, **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>, per non più di due volte **fino a sette giorni prima** della data di vendita.

Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

In caso di eventuale gara tra più concorrenti le offerte in aumento sull'offerta più alta non possono essere inferiori ad **euro 2.000,00**.

**Per tutto quanto qui non precisato si rinvia alla perizia di stima agli atti della procedura che deve essere consultata dall'eventuale 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 e a spese dell'aggiudicatario; pertanto, l'immobile verrà venduto libero da qualsiasi gravame.

È possibile **visionare l'immobile** tramite il custode nominato Avv. Angela Toffoli con Studio presso PSPlegal in Pordenone, Viale Cossetti n. 9, telefono 0434/1571200, **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>, per non più di due volte **fino a sette giorni prima** della data di vendita.

Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

**LOTTO DUE: nuda proprietà per l'intero**

**IN COMUNE DI PORCIA**

**CATASTO FABBRICATI**

- Foglio 3, mapp. 1888, sub. 1, categoria A/7, classe 1, vani 8,5, superficie 222 mq, rendita € 790,18, via Romagna n. 30, piano S1-1;

**- Foglio 3, mapp. 1888, sub. 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 36 mq, superficie 39 mq, rendita € 53,92, via Romagna n. 30, piano T;**

**- Foglio 3, mapp. 1888, sub. 3, categoria bene comune non censibile – partita speciale A;**

L'immobile consiste in una villetta indipendente e un corpo distinto ad uso autorimessa, cantina e lavanderia collegati tra loro da una copertura e con annessa corte esclusiva. L'immobile è composto da: due zone soggiorno, un vano cucina, tre camere, più accessori (un ingresso, tre bagni, un disimpegno, un ripostiglio). Al piano terra sono ubicati: un ingresso ha una superficie netta di circa 8 mq, una zona soggiorno di circa 31 mq, la zona cucina di circa 20 mq, il disimpegno di circa 6,3 mq, la camera 1 di circa 12 mq, la camera 2 di circa 12 mq, la camera 3 di circa 15 mq con anti-bagno e bagno padronale di circa 10,2 mq, secondo bagno di circa 6 mq; Al piano soppalco, accessibile tramite una scala interna, sono ubicati un soggiorno di circa 23,5 mq, un di circa 5,5 mq, il bagno di circa 7 mq. L'altezza utile degli ambienti è di circa 2.7 m al piano terra mentre al piano soppalco l'altezza media è di circa 3,13 m. L'immobile risulta arredato. L'edificio è stato ultimato nel 1997, ha struttura portante in cemento armato, esposizione a nord, sud, est e ovest. L'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso. L'immobile è dotato in un corpo separato di una autorimessa per due auto, di una lavanderia, e al piano interrato di una cantina. La lavanderia, con una superficie netta di circa 17,5 mq e un'altezza interna di 2,7 m, ospita la centrale termica e i componenti (inverter, batterie e quadri elettrici) dell'impianto fotovoltaico. La cantina ospita l'impianto di aspirapolvere centralizzato ha una superficie netta di circa 18 mq ed un'altezza interna di circa 2.5 m. L'autorimessa si presenta chiusa da quattro pareti ed è dotata di due basculanti, ha una superficie netta di circa 36 mq ed un'altezza interna di circa 2.7 m. Fa parte dell'immobile una corte esterna avente superficie di circa 870 mq.

Stato di manutenzione buono. L'unità immobiliare risulta essere occupata dall'usufruttuario e dalla coniuge.

Vincoli: servitù passiva relativa al canale del consorzio Cellina Meduna; servitù tecnologiche (servitù di acquedotto, elettrodotto, metanodotto, passaggio, attraversamento cavi telefonici, fognatura) costituite con atto del notaio Maurizio Corsi di Pordenone in data 7 novembre 1991 rep. 21.664, trascritto a Pordenone il 28 novembre 1991 al n. 10.125 RP; convenzione di lottizzazione stipulata con il comune di Porcia, giusta atto a rogito del notaio Francesco Simoncini rep. n. 1800 in data 5 agosto 1993, registrata a Pordenone l'11 agosto 1993 al n. 2.597/i ed ivi trascritta in data 2 settembre 1993 al n. 7.448 RP; atto di costituzione di fondo patrimoniale giusta atto a rogito del notaio Francesco Simoncini rep. n. 18484 in data 12 aprile 2005, trascritto a Pordenone in data 19 aprile 2005 ai nn. 4212 RP e 6533 RG.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1. realizzazione di un portoncino esterno volto alla chiusura di un lato dello spazio coperto di collegamento tra l'abitazione principale e il corpo garage-

lavanderia; 2. costruzione di una casetta in legno per il deposito degli attrezzi in assenza di titolo abilitativo. Opere eseguite in assenza di titolo edilizio. Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi attraverso la demolizione e la rimozione delle opere (attività edilizia libera).

Descrizione delle opere da sanare: portoncino esterno e casetta in legno spese di demolizione e di ripristino dei luoghi (a corpo): € 3.500,00

spese tecniche (a corpo): € 1.500,00

Spese di sanatoria presunte: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia ed urbanistica.

**PREZZO BASE NUDA PROPRIETA': € 180.500,00**

**OFFERTA MINIMA ex art. 571 C.P.C.: € 135.375,00**

**VALORE DI STIMA NUDA PROPRIETA': € 180.500,00**

In caso di eventuale gara tra più concorrenti le offerte in aumento sull'offerta più alta non possono essere inferiori ad **euro 2.000,00**.

**Per tutto quanto qui non precisato si rinvia alla perizia di stima agli atti della procedura che deve essere consultata dall'eventuale 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 e a spese dell'aggiudicatario; pertanto, l'immobile verrà venduto libero da qualsiasi gravame.

È possibile **visionare l'immobile** tramite il custode nominato Avv. Angela Toffoli con Studio presso PSPlegal in Pordenone, Viale Cossetti n. 9, telefono 0434/1571200, **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>**, per non più di due volte **fino a sette giorni prima** della data di vendita.

Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

## **MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA CONTENUTO DELL'OFFERTA**

Gestore della vendita telematica:

Edicom Finance S.r.l.

Portale del Gestore della vendita telematica:

[www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

Lo svolgimento dell'asta e le offerte sono stabilite esclusivamente con **modalità telematica sincrona**. L'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 C.P.C. e dovrà essere **depositata telematicamente entro le ore 12:00 del giorno**

**feriale antecedente a quello fissato per l'asta**, con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia, con trasmissione a mezzo pec all'indirizzo **offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it** mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul sito internet del Gestore della vendita. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

**L'offerta di acquisto deve 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;
- 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 d'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
- e) l'ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (E.I. N. 06/2025 Trib. Pordenone) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita;
- f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- g) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta, individuazione del lotto;
- i) il prezzo offerto, che potrà essere pari al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata o anche inferiore, fino ad un quarto del valore base, pena l'inefficacia dell'offerta;
- j) l'indicazione e la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto versamento) effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, dell'importo della **cauzione**, di importo pari al 10% del prezzo offerto, in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; Il versamento va effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura "E.I. 89/2025 [REDACTED]+1" e acceso presso Banca Della Marca Credito Cooperativo, filiale di Pordenone, contraddistinto dall'IBAN IT56P070841250000000993830. **Si**

**precisa che il bonifico della cauzione dovrà essere effettuata in tempo utile affinché la somma risulti effettivamente accreditata e sia visibile sul conto corrente della procedura, pena l'inammissibilità dell'offerta e la conseguente esclusione dalla gara.**

k) Il termine, **non superiore a 90 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;

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

m) il codice IBAN del conto di provenienza della somma versata a titolo di cauzione al fine di consentire la restituzione della somma in caso di mancata aggiudicazione;

### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

a) 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.

b) 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.

c) **Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.** 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.

d) Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica", con tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, è disponibile sul sito portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia: <https://www.venditepubbliche.giustizia.it/pvp>

e) Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, come da procedura guidata che si seguirà nel predetto sito, quest'ultimo consentirà 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@giustiziacert.it](mailto: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.

f) 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.

g) 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.

h) L'offerta si intenderà depositata quando sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata.

i) 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.**

j) Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio 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 del c.p.c. 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.

k) 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**

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:

n) email: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it)

o) chat online disponibile sul portale: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

p) help desk telefonico: 041/8622235.

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

### **ESAME DELLE OFFERTE**

- a) L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno e all'ora fissata per l'asta dal medesimo Professionista con Studio professionale in Pordenone, Viale Cossetti n. 9, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica".
- b) 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.
- c) Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.
- d) Il Professionista Delegato procederà all'esame delle offerte e alla 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.
- e) 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**

- a) qualora sia presentata un'unica offerta telematica 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 egli ritenga vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. pari o superiori al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

## OFFERTE PLURIME

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.

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:

- il Professionista Delegato ritenga vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita,
- o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

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.

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:

- il Professionista Delegato ritenga vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita,
  - o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.
- a) Nel caso in cui siano presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito ex art. 573 secondo comma, c.p.c., il Professionista Delegato non farà luogo all'aggiudicazione ma procederà all'assegnazione.
- b) 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 o, in subordine, quella in cui sia allegata la cauzione di maggiore entità; 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.
- c) 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.
- d) Allorché sia trascorso 1 (uno) minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.
- e) 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.

f) 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 DM n.32/2015.

### **AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO**

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, che vengono forfettariamente determinate nella misura del **20% del prezzo offerto**, salvo conguaglio. In ogni caso detto fondo spese non potrà essere di importo inferiore ad € 3.000,00.

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 possano essere concesse rateazioni.

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

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno imputate prima alle spese di trasferimento, poi al residuo prezzo capitale e non saranno produttive di interessi.

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.

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

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 ai sensi degli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

L'Aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al Professionista 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 e i tempi di cui all'articolo 560 comma 6 c.p.c.. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

L'immobile è venduto:

- a) nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- b) 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 incombeni l'aggiudicatario potrà rivolgersi, su richiesta e a proprie spese, al Professionista Delegato.
- d) 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 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.
- e) 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.
- f) 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 una persona giuridica, il regime fiscale applicabile al trasferimento potrebbe essere quello IVA.
- g) 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**

Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. debbano essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio Professionale o, in alternativa, presso la Sede dell'Associazione AFVG.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 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 prestazione energetica (APE), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

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*).

Pordenone, 25/03/2026

Il professionista delegato  
Avv. Angela Toffoli