

TRIBUNALE DI PORDENONE

Nella Esecuzione Immobiliare **E.I. n. 62/24** promossa da:

Contro

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA

Il sottoscritto dott. Andrea Maistrello professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza del 23.09.2025 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone, Dott.ssa Elisa Tesco

AVVISA

che il giorno **14 luglio 2026** alle ore **17:15 e seguenti** presso il proprio **Studio Notarile del Dott. Andrea Maistrello sito in Spilimbergo (PN), Piazza Borgolucido n. 12,** 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 SAN GIORGIO DELLA RICHINVELDA (PN)

CATASTO FABBRICATI

F. 21 part. 372 sub. 1, Via Pietro Zorutti n. 10, PT, cat. D/10, R.C. € 6.303,00

F. 21 part. 372 sub. 2, Via Pietro Zorutti n. 10, PT-1, cat. F/3

F. 21 part. 291, Via Pietro Zorutti n. 10, PT-1-2, cat. D/10, R.C. € 5.418,00

Unità immobiliare edificata su area censita nel Catasto Terreni al F. 21 part. 372 ente urbano di are 66.30 e al F. 21 part. 291 ente urbano di are 56.70, nonché il F. 21 part. 372 sub. 3, Via Pietro Zorutti n. 10, PT, bene comune non censibile

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da diversi fabbricati destinati all'attività agricola vivaistica, che insistono su due particelle contigue fra loro. Il compendio immobiliare pignorato che insiste sulla particella 291 è composto da un capannone agricolo vivaistico, costituito da zona uffici e archivi realizzata su due piani, deposito attrezzi e cella frigo, da una tettoia, da un magazzino, da due serre prefabbricate, da due tunnel freddi e da un silo. Gli immobili che insistono sulla particella 372 constano di un capannone agricolo

vivaistico, uso deposito con tettoia identificato dal sub. 1 e di una unità immobiliare in corso di costruzione identificata con il sub. 2 che si trova al primo piano del capannone agricolo, l'area di pertinenza comune è identificata dal sub. 3. L'accesso principale alla proprietà immobiliare, delimitata prevalentemente tramite recinzione in rete metallica con pali metallici e in parte da siepi, può avvenire agevolmente dalla strada comunale asfaltata, dal lato ovest della proprietà, tramite una strada privata asfaltata che porta fino al cancello scorrevole automatico, da cui si accede ai fabbricati che insistono sulla part. 291. Nell'estratto di mappa catastale si osserva la rappresentazione grafica di una servitù di passaggio che, di fatto, corrisponde alla stradina privata di cui sopra, la quale è utilizzata anche dai proprietari delle particelle limitrofe. E' presente un secondo accesso, sul fronte est della proprietà, che, dalla strada comunale asfaltata Via Cjampagnatis, immette all'edificio che insiste sulla particella 372 per mezzo di un cancello scorrevole automatico. Il complesso di fabbricati che insiste sulle part. 291 e 372 sub. 1-2, è stato oggetto di vari interventi di costruzione ed ampliamenti negli ultimi 30 anni, quali il progetto di installazione della serra per viticoltura (1992), quello di realizzazione della recinzione (1993), la relazione tecnico illustrativa e il progetto di costruzione del capannone agricolo vivaistico (1997) con la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e il permesso di agibilità, la relazione tecnico illustrativa e il progetto di costruzione di installazione del tunnel - uso tettoia (1999) con il permesso di agibilità, la Denuncia di Inizio attività relativa al progetto di integrazione del tunnel con elementi di copertura (2002) e quella relativa al progetto di adeguamento capannone con installazione di bombola a GPL (2003), insieme alla dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e al parere favorevole dei Vigili del fuoco, il progetto di posta del silos (2004), la relazione tecnico illustrativa e di progetto dell'ampliamento del capannone agricolo, dotato di progetto dell'impianto elettrico (2004) e permesso di agibilità (2009 che riguarda solamente il sub. 1, la richiesta di variazione dell'ampliamento del capannone agricolo e il progetto di realizzazione di alloggio (2007) a tutt'oggi incompiuto. I fabbricati che insistono sulla part. 291 sono destinati principalmente all'attività agricola vivaistica svolta in ambito viticolo e derivano da una serie di realizzazione ed interventi edilizi iniziati nel 1992, con la costruzione della serra

tunnel "SITA", prefabbricata, realizzata in archi tubolari poggianti su fondo in cemento armato del tipo a cordolo. La costruzione del capannone agricolo per vivaismo viticolo iniziava nel 1997 e proseguiva fino al 2000 anche con alcune varianti al progetto originale. Nel 1999, veniva realizzato un tunnel ad uso tettoia agricola uso deposito attrezzi per attività vivaistica, in seguito nel 2002 si eseguivano degli interventi di tamponamento frontale, laterale e di integrazione del soffitto con pannelli metallici coibentati, al fine di trasformare il tunnel in magazzino di barbatelle. Nel 2003, per esigenze aziendali, si provvedeva all'adeguamento del capannone esistente con la realizzazione di ingresso, messa con angolo cottura, servizi igienici al piano terra, scala di acciaio a norma per l'accesso al piano primo in cui venivano realizzati vani uso archivio, deposito e ripostiglio con aperture tipo velux per l'illuminazione e la ventilazione; nello stesso anno veniva rinnovata la copertura del capannone e si provvedeva all'installazione di un serbatoio per GPL interrato. Nel 2004 si effettuava la posa del silo prefabbricato con elementi mobili. Nel 2004 veniva rilasciata la Concessione edilizia 04.0183 per la realizzazione della tettoia di copertura dell'area compresa fra le serre prefabbricate e il capannone agricolo nonché per la costruzione di un capannone agricolo uso cella frigo e deposito attrezzi agricoli, inizialmente sulla part. 291. L'accesso al compendio immobiliare dal fronte sud-ovest della proprietà avviene per mezzo di un cancello scorrevole automatico che immette in un piazzale asfaltato di congiunzione alle diverse attività operative aziendali. L'accesso principale all'interno del capannone agricolo vivaistico avviene da ovest, attraverso un portoncino realizzato in alluminio con vetri trasparenti riflettenti, che immette direttamente all'ingresso al piano terra, dove sono presenti due uffici. Al piano terra è presente il locale adibito a spogliatoio mentre in posizione sud, sono presenti la mensa, dotata di sala da pranzo e cucinino, il vano scale realizzato in struttura metallica, per il collegamento al piano primo e i servizi igienici. Al primo piano del capannone agricolo, nella zona soppalco sovrastante gli uffici, la mensa, i servizi igienici e lo spogliatoio, sono presenti due archivi, due vani uso deposito e un ripostiglio. All'interno del deposito attrezzi sono presenti, un vano adibito a spogliatoio e uno a servizi igienici, mentre lungo la parete sud si trova una sala da pranzo e un ripostiglio adibito a deposito per prodotto fitosanitari. L'ampia tettoia

posta a nord del capannone, è accessibile sia dal piazzale collegato con il cancello ovest, sia dal deposito attrezzi interno al capannone, per mezzo di un portone meccanizzato presente sulla parete nord dello stesso fabbricato. Per quanto riguarda la part.lla 372, l'accesso principale avviene dalla strada comunale asfaltata Via Cjampagnatis, sul fronte est della proprietà, attraverso il cancello scorrevole automatico che immette in una piazzola asfaltata. Questa area scoperta, identificata dal subalterno 3, conduce al vialetto asfaltato di collegamento con la part.lla 291, è comune al capannone agricolo vivaistico uso deposito con tettoia, identificato dal subalterno 1 e all'unità immobiliare in corso di costruzione identificata con il sub. 2 che si trova al primo piano del capannone. L'accesso all'edificio identificato dal sub. 1 avviene tramite un portone automatizzato presente sul fronte est del capannone, inoltre, è possibile accedere al sub. 1 anche dal deposito attrezzi situato nella part.lla 291. All'interno del capannone agricolo vivaistico, si rileva la presenza di un piccolo vano adibito ad ufficio. Sia il vano adibito ad ufficio che la parete divisoria non sono rappresentati in planimetria catastale. L'unità in corso di costruzione identificata dal subalterno 2 della stessa particella e realizzata al piano rimo del capannone agricolo, è di fatto inaccessibile in sicurezza in quanto, sebbene sia presente una scala esterna alla marinara, il vano scale di collegamento al piano terra, rappresentato graficamente nelle planimetrie catastali e di progetto in realtà, non esiste; l'unità sub. 2 attualmente è priva di infissi ed è in stato di semi-abbandono. Il Consulente di stima dichiara che secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, entrambe le part.lle 291 e 372, ricadono in parte in zona B.3 – Zone residenziali estensive; la part.lla 291 ricade in parte in zona E.6.1 – Zona omogenea di interesse agricolo, mentre la part.lla 372 ricade in parte in zona E.5 – Zona agricole di preminente interesse agricolo; una porzione di esse è destinata alla viabilità pubblica. Inoltre, entrambe sono soggette al vincolo della fascia di rispetto stradale, mentre solamente la part. 372 è attraversata da una servitù di scolo/opere idrauliche. Le unità immobiliari risultano occupate dalla parte eseguita. Il Consulente di Stima ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Pratica n. 42-1992, richiesta concessione edilizia per installazione serra per viticoltura, presentata in data 16.03.1992 al prot. n. 1593; Pratica n. 42-1992 Concessione edilizia n. 30/92 per installazione serra per viticoltura, rilasciata in

data 12.05.1992 al port. n. 1593; Pratica n. 66-1993 Autorizzazione all'esecuzione di lavori edili, domanda di autorizzazione all'esecuzione di lavori edili, recinzione del fondo, presentata in data 04.06.1993 al prot. n. 3232; Pratica n. 66-1993 Autorizzazione all'esecuzione di lavori edili n. 15/93, recinzione del fondo, rilasciato in data 18.06.1993 al prot. n. 3232; Pratica n. 42-1992 Concessione edilizia dichiarazione inizio lavori per installazione serra per viticoltura, presentata in data 18.11.1993; Pratica n. 080/1997 Concessione edilizia per costruzione di un capannone agricolo per vivaismo viticolo, presentata in data 26.07.1997 al prot. 5628; Pratica 080/1997 Concessione edilizia per costruzione di un fabbricato uso agricolo per vivaismo viticolo rilasciato in data 30.09.1997; Pratica n. 80/1997 Dia in variante per la realizzazione nuovo ripostiglio, sostituzione wc, variazioni aperture e sostituzione tamponamento, presentata in data 13.08.1999 al prot. n. 6335; Pratica n. 86/1999 Concessione edilizia per la costruzione di un tunnel uso tettoia deposito attrezzi per attività vivaistica, rilasciato in data 23.09.1999; Pratica n. 080/1997 Autorizzazione agibilità per costruzione di un fabbricato uso agricolo per vivaismo viticolo, rilasciato in data 04.12.1999; Pratica n. 80/1997 Autorizzazione agibilità per la costruzione di capannone agricolo uso attività vivaistica, rilasciato in data 14.09.2000 al prot. n. 22001; Pratica n. 86/1999 Autorizzazione agibilità per costruzione di un tunnel uso tettoia deposito attrezzi per attività vivaistica, rilasciato in data 14.09.2000 al prot. n. 25817; Pratica n. 86/1999 Autorizzazione agibilità per la costruzione di un tunnel uso tettoia deposito attrezzi per attività vivaistica, rilasciata in data 14.09.2000 al prot. n. 25817; Pratica 86/1999, DIA per costruzione di un tunnel uso tettoia deposito attrezzi per attività vivaistica, presentata in data 12.10.2000 al prot. n. 7561; Pratica n. 80/1997 Autorizzazione di agibilità per costruzione di un capannone agricolo uso attività vivaistica, rilasciato in data 15.11.2000 al prot. n. 7890; Pratica n. 86/1999 autorizzazione d'uso per costruzione di un tunnel uso tettoia deposito attrezzi per attività vivaistica, rilasciata in data 15.11.2000 al prot. n. 7889; DIA 90/2002 comunicazione di inizio attività, integrazione del tunnel con elementi di tamponatura, presentata in data 10.10.2002 al prot. n. 8566; DIA 90/2002 relazione tecnica di asseverazione per integrazione del tunnel con elementi di tamponatura, presentata in data 10.10.2002 al prot. n. 8566; DIA 90/2003 comunicazione di inizio attivi-

tà per adeguamento capannone esistente e installazione bombolone GPL, presentata in data 15.10.2003 al prot. n. 8388; DIA 96/2003, relazione tecnica di asseverazione, adeguamento capannone esistente ed installazione bombolone GPL, presentata in data 15.10.2003 al prot. n. 8388; Dia 96/2003 Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, adeguamento capannone esistente e installazione bombolone GPL presentata in data 01.03.2004, presentato in data 01.03.2004 al prot.n. 1667; Dia 36/2004 comunicazione di inizio attività, posa elementi prefabbricati mobili uso silo, presentata in data 06.07.2004 al prot. n. 5721; Dia 36/2004 relazione tecnica di asseverazione per posa elementi prefabbricati mobili uso silo, presentata in data 06.07.2004 al prot. n. 5721; Pratica 83/2004 Concessione edilizia per richiesta costruzione di un capannone agricolo uso cella frigo e deposito attrezzi agricoli, presentata in data 23.07.2004 al prot. n. 6267; Pratica n. 83/2004 Concessione edilizia per la costruzione di un capannone agricolo uso cella frigo e deposito attrezzi agricoli, rilasciata in data 14.10.2004; Pratica n. 83/2004 Concessione edilizia, relazione tecnica progetto impianto elettrico, per costruzione di un capannone agricolo uso cella frigo e deposito attrezzi agricoli, presentata in data 12.11.2004; Pratica n. 54/2007 Concessione Edilizia, dichiarazione conformità e relazione strutturale, presentata in data 07.06.2007; Pratica n. 54/2007 Concessione edilizia, relazione tecnico illustrativa, presentata in data 07.06.2007; Pratica n. 54/2007 Concessione edilizia 07.054 per variante alla 04.083 per costruzione di deposito attrezzi agricoli, cella frigorifera e di un alloggio per operai stagionali, rilasciata in data 05.02.2008; Pratica 54/2007 Concessione edilizia, Dia, presentata in data 25.08.2008 al prot. n. 5624; Pratica n. 83/2004 autorizzazione agibilità, per dichiarazione di conformità dell'impianto idrico7sanitario, scarichi, distribuzione aria compressa, presentata in data 17.06.2009 al prot. n. 87; Pratica n. 83/2004 Dia in variante per realizzazione di fori, spostamento di porte, chiusura di portone, presentata in data 10.04.2009 al prot. n. 2427; Pratica n. 83/2004 Dia, relazione tecnica di asseverazione per la realizzazione di fori, spostamento di porte, chiusura di portone, presentata in data 10.04.2009 al prot. n. 2427; Pratica n. 83/2004 Concessione edilizia, richiesta di proroga scadenza concessione presentata in data 31.07.2009 al prot. n. 5085; Pratica n. 83/2004 Concessione edilizia, proroga termini ultimazione lavori, rilasciata in data 31.07.2009;

Pratica n. 83/2004 Autorizzazione di agibilità Rif. pratica 04.083, rilasciata in data 22.12.2009; Pratica n. 54/2007 Concessione edilizia, richiesta di proroga scadenza concessione 04-83 e succ. varianti, presentata in data 18.07.2014 al prot. n. 4478; Pratica n. 54/2007 Concessione edilizia di proroga scadenza concessione 04-83 e succ. varianti, rilasciata in data 21.07.2014. Il Consulente di Stima rileva delle difformità catastali ed edilizie sanabili.

PREZZO BASE € 640.000,00

OFFERTA MINIMA DI € 480.000,00

Valore di Stima € 640.000,00

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 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.; 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 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 comunione dei beni dovrà precisare nella domanda che esso non cadrà in comunione riservandosi di produrre, in caso di aggiudicazione, idonea e motivata 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, 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 minorenni 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 codice procedura civile;
- H. l'importo versato a titolo di cauzione (allegare copia della contabile di avvenuto versamento);
- I. la data, l'orario e il 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;
- 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 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;

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.

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. 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.

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

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

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

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

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

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

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1 del DM 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Secondo quanto previsto dall' art. 15 del

DM 32/2015 in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del Codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale 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 intestato **“E.I. 62/2024”, IBAN: IT32 008356 12500 000000999445.**

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

IN OGNI CASO

L'offerta presentata in via telematica:

a) l'offerta d'acquisto è irrevocabile b) l'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 12,00 del giorno 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 con le seguenti modalità: le buste 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, l'offerente telematico potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via e-mail dal ge-

store 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 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.;

- 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. 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 conteg-

giate 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.**
- 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 della regola del "prezzo-valore". Tale istanza unitamente a quella di eventuali riduzioni del fondo spese dovrà essere depositata presso gli uffici dell'Associazione di cui sopra.
- 6) se gli immobili fossero occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata a cura della procedura;
- 7) il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pordenone a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti in via telematica tramite la piattaforma www.garevirtuali.it.

- 8) tutte le attività che a norma degli 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;
- 9) le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima ed integrazione acquisita agli atti alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia, pubblicata sui siti internet previsti che nei termini assegnati dal Sig. G.E. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;
- 10) ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la eventuale garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita;
- 11) l'aggiudicatario dovrà presentare, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, a proprie esclusive spese, l'eventuale domanda di condono edilizio ex art 40 ult. comma della L. 47/1985 ed a norma del D.L. 146/1985 convert. nella L. 298/1985;
- 12) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per “vendita sincrona 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;
- 13) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per “portale del gestore” si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete Internet ed al giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete Internet o servizio telematici del Ministero.

Pordenone, 7 aprile 2026

F.T.O

Il Professionista Delegato
Dott. avv. Andrea Maistrello