AFVG ASSOCIAZIONE FORENSE PER LE VENDITE GIUDIZIARIE
P.le Giustiniano n. 5 – 33170 Pordenone
CUSTODE GIUDIZIARIO e PROFESSIONISTA DELEGATO
Avvocato RAFFAELLA VERARDO
Via Vallona n. 62/66 - 33170 Pordenone
Tel. 0434 1800215 Fax 0434 1801340
email: info@raffaellaverardo.it
PEC: raffaella.verardo@avvocatipordenone.it

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione Immobiliare:	R.G.E.I. n. 124 / 2024
Giudice dell'Esecuzione:	Dott.ssa Elisa Tesco
Custode Giudiziario:	Avv. Raffaella Verardo
Professionista Delegato:	Avv. Raffaella Verardo

AVVISO DI VENDITA

SENZA INCANTO CON GARA TELEMATICA SINCRONA

La sottoscritta avv. Raffaella Verardo, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta Ordinanza di Delega emessa il 14/12/2025 e rettificata il 13/01/2026 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone, Dott.ssa Elisa Tesco

AVVISA

che il giorno **29 OTTOBRE 2026** agli orari sotto indicati per ciascun lotto presso il proprio Studio in Pordenone, Via Vallona n. 62, avrà luogo la vendita senza incanto con modalità di vendita telematica sincrona ai sensi dell'art. 161 *ter*, disp. att., c.p.c. e dell'art. 21 D.M. 26/02/2015 n. 32, tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it** dei seguenti beni immobili:

alle ore 11:00

LOTTO UNO

IN COMUNE DI PORCIA (PN)

Catasto Fabbricati

Foglio 4, particella 581, subalterno 8, Via Del Porto n. 7, piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, Superficie totale: 87 mq, Totale escluse aree scoperte: 86 mq,

rendita € 454,48.

Foglio 4, particella 581, subalterno 61, Via Del Porto n. 7, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 7 mq, Superficie Totale: 9 mq, rendita € 15,91.

Diritti e quote: Piena proprietà 1/1.

Descrizione dell'Immobile: Trattasi di appartamento facente parte del Condominio "Brentella" sito in Porcia (PN), Via del Porto n. 7. L'edificio comprende attività commerciali, due uffici e appartamenti. Il numero dei piani posti fuori terra è di n. 7 e al piano interrato sono ricavate le cantine. L'area di base di pertinenza del Condominio è rappresentata dal mappale n. 581 ed è di mq 1050. Esiste un ascensore condominiale per accedere dal piano terra ai piani superiori. L'appartamento è ubicato al primo piano e comprende un vano cucina con cucinino, un ingresso, un vano pranzo/soggiorno, due camere, un bagno, un disimpegno notte ed un terrazzo contiguo al cucinino. L'immobile è dotato di un locale interrato a uso cantina/ripostiglio.

Pratiche edilizie: Il Perito estimatore ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: - Numero Pratica 126 del 28/05/1965. Licenza Edilizia per lavori di costruzione fabbricato a più appartamenti e negozi rilasciata il 28/05/1965; - Numero pratica 423 del 29/12/1967. Licenza di costruzione per lavori di costruzione garage rilasciata il 29/12/1967; - Numero Pratica PE 94/390. Comunicazione Esecuzione Lavori di riparazione tetto. Oggetto: manutenzione copertura. Rilascio in data 29/09/1994; - Numero Pratica PE 07/002 prot. 208 del 03/01/2007. D.I.A. per lavori di costruzione canna fumaria condominiale. Oggetto: manutenzione straordinaria. Abitabilità/agibilità in data 30/12/1970 autorizzazione n. 170.

Conformità Catastale: Il Perito estimatore ha dichiarato la conformità catastale dell'appartamento ed ha conseguito la conformità catastale della cantina mediante denuncia di variazione. Si precisa, infatti, che la cantina contraddistinta al subalterno 61 deriva dalla soppressione dell'originario subalterno 37 (che ha originato i sub 61 e 62), giusto frazionamento del 28/10/2025 Pratica n. PN0082555.

Conformità Edilizia: Nell'abitazione sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifica della sagoma dell'unità immobiliare, modifiche forometriche, modifiche interne. Nella cantina sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione delle pareti. Opere regolarizzabili mediante comunicazione di riduzione a conformità (in base all'art. 27 bis L.R. 19/2009) i cui oneri sono stati stimati in € 1.000,00. Pertanto, il Perito estimatore **non** ha dichiarato la conformità edilizia.

Conformità Urbanistica: Il Perito estimatore ha dichiarato la conformità urbanistica.

Classe Energetica: Indice di prestazione energetica "G".

Disponibilità: L'immobile è libero da persone, occupato da alcuni beni mobili.

Ulteriori Informazioni: Come evidenziato nella perizia di stima, gli immobili versano in uno

stato di manutenzione generale mediocre e l'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio non è funzionante (a causa di mancanza di manutenzione e rinnovo certificato prevenzione incendi).

Il Consulente di stima rileva la presenza di spese condominiali scadute ed insolute. In base alle informazioni fornite dall'Amministratore del Condominio, le spese condominiali di competenza degli ultimi due esercizi ammontano ad € 2.681,13 come da consuntivo 01/10/2024-30/09/2025, oltre ad € 1.851,83 come da preventivo 01/10/2025-30/09/2026.

PREZZO BASE: euro 49.600,00

OFFERTA MINIMA *ex* art. 571 C.P.C.: euro 37.200,00

VALORE DI STIMA: euro 62.088,70

Aumento Minimo in caso di gara: non inferiore ad euro 1.000,00.

§ § §

alle ore 11:30

LOTTO TRE

IN COMUNE DI PORCIA (PN)

Catasto Fabbricati

Foglio 4, particella 581, subalterno 20, Via Del Porto n. 7, piano 4, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, Superficie Totale: 85 mq, Totale escluse aree scoperte: 84 mq, rendita € 454,48.

Foglio 4, particella 609, Via Del Porto, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, Superficie Totale: 15 mq, rendita € 24,58.

Diritti e quote: Piena proprietà 1/1.

Descrizione dell'Immobile: Trattasi di appartamento facente parte del Condominio Brentella sito in Porcia (PN), Via del Porto n. 7. L'edificio comprende attività commerciali, due uffici e appartamenti. Il numero dei piani posti fuori terra è di n. 7 e al piano interrato sono ricavate le cantine. Esiste l'ascensore condominiale per accedere dal piano terra ai piani superiori. L'area di base di pertinenza del Condominio è rappresentata dal mappale n. 581 ed è di mq 1050. L'appartamento è ubicato al piano quarto e comprende un vano cucina con cucinino, un ingresso, un vano pranzo/soggiorno, due camere, un bagno, un disimpegno notte e un terrazzo contiguo al cucinino.

Nel lotto è ricompreso un box auto in lamiera con pavimento in cemento eretto sul mappale 609 e contraddistinto con il numero 14, avente una superficie complessiva di circa mq 14 ed un'altezza utile interna di circa m 2,30.

Pratiche edilizie. Il Perito estimatore ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: - Numero Pratica 126 del 28/05/1965. Licenza Edilizia per lavori di costruzione fabbricato a più appartamenti e negozi rilasciata il 28/05/1965; - Numero pratica 423 del 29/12/1967. Licenza di costruzione per lavori di costruzione garage rilasciata il 29/12/1967; - Numero Pratica PE 94/390. Comunicazione Esecuzione Lavori di riparazione tetto. Oggetto: manutenzione copertura. Rilascio in data 29/09/1994; - Numero Pratica PE 07/002 prot. 208 del 03/01/2007. D.I.A. per lavori di costruzione canna fumaria condominiale. Oggetto: manutenzione straordinaria. Abitabilità/agibilità in data 30/12/1970 autorizzazione n. 170; - D.I.A. per lavori di manutenzione straordinaria per opere interne presentata in data 07/08/2007 al n. di prot. 0021035; - Numero Pratica 1967/C/209. Licenza Edilizia per lavori di costruzione n. 20 garage. Rilascio in data 29/12/1967.

Conformità Catastale: Il Perito estimatore ha dichiarato la conformità catastale.

Conformità Edilizia: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità nell'appartamento: modifica della sagoma dell'unità immobiliare, modifiche forometriche e modifiche interne; regolarizzabili mediante comunicazione di riduzione a conformità in base all'art. 27 bis L.R. 19/2009 i cui oneri sono stati stimati in € 1.350,00. Pertanto, il Perito estimatore **non** ha dichiarato la conformità edilizia dell'unità abitativa mentre ha dichiarato la conformità edilizia del box auto.

Conformità Urbanistica: Il Perito estimatore ha dichiarato la conformità urbanistica.

Classe Energetica: Indice di prestazione energetica "G".

Disponibilità: L'immobile è libero da persone, occupato da alcuni beni mobili.

Ulteriori Informazioni: Come evidenziato nella perizia di stima, gli immobili versano in uno stato di manutenzione generale mediocre e l'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio non è funzionante (a causa di mancanza di manutenzione e rinnovo certificato prevenzione incendi).

Il Consulente di stima rileva la presenza di spese condominiali scadute ed insolute. In base alle informazioni fornite dall'Amministratore del Condominio, le spese condominiali di competenza degli ultimi due esercizi, riferite all'appartamento, ammontano ad € 2.388,42 come da consuntivo 01/10/2024-30/09/2025, oltre ad € 1.658,56 come da preventivo 01/10/2025-30/09/2026.

NOTE: Come indicato nell'Ordinanza di Delega dal Lotto Tre è stata esclusa la cantina individuata al Foglio 4, particella 581 sub 62 e stimata nella Perizia. Conseguentemente, il valore aggiornato del Lotto Tre, al netto della predetta unità immobiliare (cantina che non è oggetto di vendita), è pari a:

PREZZO BASE: euro 50.000,00

OFFERTA MINIMA *ex* art. 571 C.P.C.: euro 37.500,00

VALORE DI STIMA: **euro 61.796,50**

Aumento Minimo in caso di gara: **non inferiore ad euro 1.000,00.**

§ § §

alle ore 12:00

LOTTO QUATTRO + CINQUE (Lotto congiunto)

IN COMUNE DI PORCIA (PN)

Catasto Fabbricati

Foglio 4, particella 581, subalterno 27, Via Del Porto n. 7, piano 6, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, Superficie Totale: 82 mq, Totale escluse aree scoperte: 81 mq, rendita € 454,48.

Foglio 4, particella 615, Via Del Porto, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, Superficie Totale: 15 mq, rendita € 24,58.

Diritti e quote: Piena proprietà 1/1.

Descrizione dell'Immobile: Trattasi di appartamento facente parte del Condominio Brentella sito a Porcia (PN), Via del Porto n. 7. L'edificio comprende attività commerciali, due uffici e appartamenti. Il numero dei piani posti fuori terra è di n. 7 e al piano interrato sono ricavate le cantine. Esiste l'ascensore condominiale per accedere dal piano terra ai piani superiori. L'area di base di pertinenza del Condominio è rappresentata dal mappale n. 581 ed è di mq 1050. L'appartamento è ubicato al piano sesto e comprende un vano cucina con cucinino, un ingresso, un vano pranzo/soggiorno, due camere, un bagno, un disimpegno notte e un terrazzo contiguo al cucinino.

Il lotto congiunto comprende un box auto in lamiera con pavimento in cemento eretto sul mappale 615 contraddistinto con il numero 8, avente una superficie complessiva di circa mq 14 ed un'altezza utile interna di circa m 2,30.

Pratiche edilizie: Il Perito estimatore ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: - Numero Pratica 126 del 28/05/1965. Licenza Edilizia per lavori di costruzione fabbricato a più appartamenti e negozi rilasciata il 28/05/1965; - Numero pratica 423 del 29/12/1967. Licenza di costruzione per lavori di costruzione garage rilasciata il 29/12/1967; Abitabilità/agibilità in data 30/12/1970 autorizzazione n. 170; - Numero Pratica PE 94/390. Comunicazione Esecuzione Lavori di riparazione tetto. Oggetto: manutenzione copertura. Rilascio in data 29/09/1994; - Numero Pratica PE 07/002 prot. 208 del 03/01/2007. D.I.A. per lavori di costruzione canna fumaria condominiale. Oggetto: manutenzione straordinaria; - Numero Pratica 1967/C/209. Licenza Edilizia per lavori di costruzione n. 20 garage. Rilascio in data 29/12/1967.

Conformità Catastale: Il Perito estimatore ha dichiarato la conformità catastale.

Conformità Edilizia: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità nell'abitazione: modifica della sagoma dell'unità immobiliare, modifiche forometriche, modifiche interne. Opere regolarizzabili mediante comunicazione di riduzione a conformità in base all'art. 27 bis L.R. 19/2009 i cui oneri sono stati stimati in € 1.000,00. Pertanto, il Perito estimatore **non** ha dichiarato la conformità edilizia dell'unità abitativa mentre ha dichiarato la conformità edilizia del box auto.

Conformità Urbanistica: Il Perito estimatore ha dichiarato la conformità urbanistica.

Classe Energetica: Indice di prestazione energetica "G".

Disponibilità: L'appartamento di cui al lotto 4 è attualmente occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura esecutiva. Il Giudice delle Esecuzioni ha emesso l'Ordine di liberazione con termine al 04/12/2026 per la liberazione dell'immobile.

Il box auto di cui al lotto 5 è libero.

Ulteriori Informazioni: Come evidenziato nella perizia di stima, gli immobili versano in uno stato di manutenzione generale mediocre e l'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio non è funzionante (a causa di mancanza di manutenzione e rinnovo certificato prevenzione incendi).

Il Consulente di stima rileva la presenza di spese condominiali scadute ed insolute. In base alle informazioni fornite dall'Amministratore del Condominio Brentella, le spese condominiali di competenza degli ultimi due esercizi, riferite all'appartamento, ammontano ad € 2.405,36 come da consuntivo 01/10/2024-30/09/2025, oltre ad € 1.672,83 come da preventivo 01/10/2025-30/09/2026.

NOTE: Come da Ordinanza di Delega, il Lotto 4 ed il Lotto 5 formano un lotto congiunto il cui valore totale è pari a:

PREZZO BASE: euro 51.000,00

OFFERTA MINIMA *ex* art. 571 C.P.C.: euro 38.250,00

VALORE DI STIMA: euro 63.251,93

Aumento Minimo in caso di gara: non inferiore ad euro 1.000,00.

§ § §

Per tutto quanto qui non espressamente precisato, inclusa l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile, si fa espresso rinvio alla perizia di stima di cui si raccomanda la consultazione per avere ulteriori informazioni.
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. Raffaella Verardo con Studio in Pordenone (PN), Via Vallona 62, telefono 0434 1800215, 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.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

Gestore della vendita telematica:
Gruppo Edicom S.p.A.

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

§ § §

OFFERTA DI PARTECIPAZIONE
MODALITA' E CONTENUTO DELL'OFFERTA

Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato. La vendita verrà effettuata senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c. alle seguenti condizioni:

1. Lo svolgimento dell'asta e le offerte sono stabilite 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 posta elettronica certificata all'indirizzo offertapvp.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.

2. L'**offerta di acquisto telematica** deve contenere:

   a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta (allegando copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente) e l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO; nel caso di offerente cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea (e che non

abbia la cittadinanza italiana) andrà inoltre allegato l'eventuale permesso di soggiorno in corso di validità ai fini della verifica delle condizioni di reciprocità;

b) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA, generalità del rappresentante, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, copia del documento *(ad esempio certificato del registro delle imprese)* da cui risultino i poteri ovvero della procura o atto di nomina che giustifichi i poteri, del codice fiscale e del documento di identità in corso di validità del soggetto che sottoscrive l'offerta;

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 *(R.G.E.I.)* della procedura e nome del Professionista Delegato alla vendita;

f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura notarile rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

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

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

i) il prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata o anche inferiore fino ad un quarto del valore base e l'importo versato a titolo di cauzione. In ogni caso, il prezzo offerto **non potrà essere inferiore al 75%** del prezzo base sopra indicato, pena l'inefficacia dell'offerta;

j) la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto versamento) dell'importo della **cauzione 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 esecutiva immobiliare "**E.I. 124 / 2024**" acceso presso la Banca **CRÈDIT AGRICOLE ITALIA SPA**, filiale di Pordenone, avente il seguente IBAN: **IT93X0623012504000016676069 indicando nella causale "cauzione *E.I. 124/2024 Trib. Pordenone*" nonché il numero del Lotto** a cui si riferisce il pagamento. Si precisa che il bonifico della cauzione dovrà essere effettuato 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 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; si precisa che i costi per la restituzione della cauzione sono a carico dell'offerente;

l) il termine, **non superiore a 90 (novanta) giorni** dall'aggiudicazione non suscettibile di proroghe, per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di novanta giorni;

m) **la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima**;

n) versamento dell'imposta di bollo di € 16,00 (con modalità telematica allegando la ricevuta di avvenuto pagamento).

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica", che si raccomanda di visionare, con tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, è disponibile nella sezione documentazione sul sito portale dei servizi telematici del Ministero della Giustizia https://pst.giustizia.it/PST .
7. 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. 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.
8. L'offerta in bollo digitale (da pagarsi secondo le modalità indicate nel manuale utente) 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.

9. 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.
10. L'offerta si intenderà depositata quando sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata.
11. 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.
12. 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.
13. 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 soli casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

14. 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.

15. L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 12.00 del giorno feriale antecedente la data fissata per la vendita senza incanto o se inferiore di oltre un quarto 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 o se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

ASSISTENZA TECNICA PER L'OFFERTA

16. Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 17:30 mediante i seguenti mezzi di contatto:
    a. email: venditetelematiche@edicomspa.it
    b. chat online disponibile sul portale: www.garavirtuale.it
    c. help desk telefonico: 041/8622235.
17. In ogni caso si rimanda a tutte le informazioni contenute nel sito indicato per eventuali variazioni di contatti.

ESAME DELLE OFFERTE

18. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno e all'ora fissato per l'asta dal medesimo Professionista e presso il suo Studio, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica".

19. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

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

21. Il Professionista Delegato procederà all'esame delle offerte e alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche e:

    a) verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti;

    b) verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

    c) procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara;

    d) provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà

contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione di aggiudicazione, con l'identificazione dell'Aggiudicatario.

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

OFFERTA UNICA

23. Qualora sia presentata un'unica offerta telematica:

    a. pari o superiore al prezzo base d'asta dell'immobile come sopra indicato, l'offerta sarà senz'altro accolta con conseguente aggiudicazione del bene;

    b. se il prezzo offerto è inferiore di non oltre 1/4 al prezzo base, il Professionista Delegato farà luogo alla vendita ad eccezione che:

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

    ii. o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

OFFERTE PLURIME

24. Qualora siano presentate più offerte criptate, il Professionista Delegato inviterà, in ogni caso, gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573 II comma, c.p.c., il delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

25. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

26. Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più

vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

27. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

    - qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

    - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

28. 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.

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

30. 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.

31. 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.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO

32. 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.

33. 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 e/o proroghe.

34. Saranno conteggiate e corrisposte separatamente le spese necessarie per procedere alla effettiva cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ove richiesto dall'Aggiudicatario e previo incarico al Professionista Delegato.

35. 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.

36. 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.

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

38. 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, così come la mancata dichiarazione prevista dall’art. 585, 4 comma c.p.c. prescritta dalla normativa antiriciclaggio di cui all’articolo 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 da rendere nel termine fissato per il saldo prezzo, comporterà la decadenza dall’aggiudicazione nonché la perdita della cauzione e l’aggiudicatario 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..

39. L’ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del Giudice dell’Esecuzione, senza spese a carico dell’aggiudicatario o dell’assegnatario, salvo espresso esonero da parte di questi ultimi.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

40. L’immobile è venduto:

    a. nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

    b. per ciascun lotto, a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

    c. libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli; le relative formalità di cancellazione sono a carico dell’Aggiudicatario e saranno ordinate dal Giudice all'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile; per tali incombenti l’Aggiudicatario potrà rivolgersi, su richiesta e a proprie spese, al Professionista Delegato.

41. 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.

42. Le notizie relative alla situazione urbanistica, edilizia 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.

43. 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.

44. 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

45. 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, o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio Professionale, con modalità telematiche.

46. 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.

47. 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.

48. 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 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)*.

49. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità, civile e penale, previste per dichiarazioni false e mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni di cui alla normativa antiriciclaggio prescritte dall'articolo 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231.

50. Per l'acquisto in sede di asta giudiziaria, trattandosi di vendita pubblica, non sono dovuti compensi a terzi per alcun genere di mediazioni. Il Tribunale non ha conferito alcun mandato ad intermediari o ad agenti immobiliari per la pubblicità giudiziaria. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura). Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Pordenone, 10/06/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Raffaella Verardo