AFVG ASSOCIAZIONE FORENSE PER LE VENDITE GIUDIZIARIE

P.le Giustiniano n. 5 – 33170 Pordenone

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 188/2024

[redacted]

CONTRO

[redacted]

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON GARA TELEMATICA SINCRONA

Il sottoscritto avv. Massimo Annechini, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 22/10/2025 a firma del G.E. del Tribunale di Pordenone, dott.ssa Elisa Tesco

AVVISA

che il giorno **14 gennaio 2027 alle ore 16:00** presso lo studio del Delegato alle Vendite Avv. Massimo Annechini, sito n Pordenone, viale Martelli 12/A 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. 26.2.2015 n. 32, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO IN COMUNE DI CANEVA (PN)

CATASTO FABBRICATI:

- FOGLIO 20 PARTICELLA 205 SUBALTERNO 2 Cat. A/3, 4 Vani, Piano T,1,2

- FOGLIO 20 PARTICELLA 530 Cat. C/, 12 mq, Piano T

CATASTO TERRENI:

- FOGLIO 20 PARTICELLA 529, Sup. 19 are, 47 centiare

INDIRIZZO: Via Sacile n. 50, Caneva (PN)

L'immobile oggetto di stima è una Trattasi di una porzione di fabbricato d'abitazione sito nel Comune di Caneva (PN) Via Sacile n. 50.

L'appartamento si compone di soggiorno, disimpegno, camera e bagno. È presente un terrazzo a cui si accede dal corridoio che divide le camere.

L'immobile risulta libero.

Nella CTU sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali:

Rispetto alla planimetria catastale dell'abitazione manca la porta di ingresso dall'esterno al sub. 3 quale bene comune non censibile al sub. 1 e sub. 2 (manca la trasformazione di una finestra in porta); non risulta rappresentata in planimetria una canna fumaria con relativa torretta sul lato Ovest del fabbricato; internamente manca la parete divisoria con relativa porta di separazione rispetto al vano dell'abitazione di proprietà terzi; non risulta materializzato in loco la corte esclusiva del sub. 2 come rappresentata nell'elaborato planimetrico allegato al tipo mappale n. 3265 del 22/06/1999; l'adiacenza esterna composta da wc risulta difforme nella posizione della porta di ingresso e le altezze interne del pollaio sono difformi rispetto alla rappresentazione grafica indicante un'unica altezza di ml 3.00 anziché come rilevato del sottoscritto nell'allegato 9; al primo piano manca la parete divisoria con relativa porta di separazione del vano scala comune rispetto all'ingresso della porzione di abitazione; nelle tre camere poste all'interno della porzione di abitazione manca la rappresentazione grafica delle finestre esistenti dalle dimensioni di ml 0.90 x 1.53; manca di fatto la destinazione di una stanza camera quale cucina priva di qualsiasi impianto idrico e scarico del lavandino; il bagno di proprietà, con accesso dal vano scala comune, posto tra il primo e secondo piano è composto da una vasca da bagno e scaldacqua a legno e risulta non esistente il lavandino, bidet e water (di fatto viene utilizzato il bagno della porzione di abitazione di proprietà terzi); nel vano scala al secondo piano manca la parete divisoria con relativa porta di separazione del vano scala comune rispetto alla soffitta; è presente un'apertura tra la soffitta di proprietà, dalla larghezza di ml 1.20, e la soffitta di proprietà terzi ed infine sono errate le misure delle altezze interne come rilevate nell'allegato 9; la planimetria catastale del deposito (F. 230 mappa. 530) presenta difformità nella rappresentazione grafica delle pareti perimetrali esterne realizzate in lamiera ondulata e alla data di sopralluogo non risulta accessibile

Regolarizzabili mediante: pratica docfa con presentazione di due nuove planimetrie catastali

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra rilievo e variazioni catastali di due planimetrie: € 2.702,00

Il Consulente nella propria perizia pertanto NON ha dichiarato la conformità catastale dell'immobile.

Nella CTU sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie:

1) presentare al Comune una prima pratica "preliminare" di Autorizzazione Paesaggistica semplificata alla data odierna per le opere eseguite nell'anno 1957 in difformità alla licenza edilizia prima dell'imposizione del vincolo con diritti comunali di € 10.00;

2) domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 51 L.R. 19/2019 per la suddivisione del fabbricato d'abitazione in due appartamenti con anno di realizzazione 1999, corrispondente alla data dell'ultima variazione catastale depositata, senza effettivamente avere eseguito opere edilizie e confermando/accertando la doppia conformità alla data di realizzazione ed alla data odierna con diritti comunali di € 52.00 + € 258,00 di sanzione amministrativa;

3) a seguire una seconda pratica di Autorizzazione Paesaggistica semplificata alla data odierna per le opere esterne ed interne da eseguire con diritti comunali di € 10.00;

4) ultima pratica di manutenzione straordinaria per modifiche prospettiche e modifiche interne per i due appartamenti con specifico ricavo al piano primo del locale soggiorno/cucina e locale bagno con ogni accessorio, adeguamento impianto idrico, termico, sanitario, elettrico, autorizzazione allo scarico e richiesta dei certificati di agibilità sia del piano terra che per il primo piano con diritti comunali di € 52.00 + € 52.00, precisando infine che non dovranno essere versati al Comune oneri di urbanizzazione.

Regolarizzabili mediante: due pratiche di Autorizzazione Paesaggistica, sanatoria ai sensi della Legge Regionale n. 19/2009 e pratica di manutenzione straordinaria.

Oneri Totali: € 4.317,00

Il Consulente NON ha dichiarato la conformità edilizia dell'immobile.

Attiguo terreno agricolo sito nel foglio 20 mappale 529 con una superficie di mq 1.947,00.

Vi è inoltre la presenza della pertinenza ad uso "deposito" al catasto terreni è sita nel Comune di Caneva nel foglio 20 particella 530 Ente Urbano di mq 13,00.

Si sottolinea che, oltre alle spese tecniche di regolarizzazione catastale ed edilizia, non è possibile conteggiare le spese a carico dell'aggiudicatario per i lavori interni all'immobile al fine di separare gli ambienti interni oggetto di procedura da quelli di proprietà di un soggetto terzo.

PREZZO BASE:
euro 32.148,00

OFFERTA MINIMA *ex* art. 571 C.P.C.:
euro 24.111,00

VALORE DI STIMA:
euro 57.150,00

In caso di eventuale gara tra più concorrenti le offerte in aumento sull'offerta più alta non possono essere inferiori ad **euro 1.000,00**

Per tutto quanto qui non precisato si fa espresso rinvio alla perizia di stima in atti che deve essere consultata dall'eventuale offerente.

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. Massimo Annechini con Studio in Pordenone (PN), viale Martelli 12/A telefono 0434/521600, 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 delladata di vendita.

Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto gli esecutati.

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

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 pec 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 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; 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;

b. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento *(adesempio, 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 *(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. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, in ogni caso, essere inferiore al 75% del prezzo base sopra indicato, pena l'inefficacia dell'offerta;
j. l'indicazione della cauzione, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione va provato allegando all'offerta la documentazione attestante il versamento della cauzione stessa (segnatamente copia della contabile di avvenuto versamento). Il versamento va effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e acceso presso BANCA CHERRY BANK contraddistinto dall' **IBAN IT 38 J033 6512 0000 0000 0003 028**
k. 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.
l. 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;
m. termine, non superiore a 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;

n. la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima.

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", 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
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 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 dominiogiustizia 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.

ASSISTENZA TECNICA PER L'OFFERTA

15. 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@edicomsrl.it

b) chat online disponibile sul portale: www.garavirtuale.it

c) help desk telefonico: 041/8622235.

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

ESAME DELLE OFFERTE

17. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno e all'ora fissato per l'asta dal medesimo Professionista e presso lo Studio dello stesso, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica".
18. 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.
19. Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.
20. 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.
21. In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti a alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

OFFERTA UNICA

22. 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. pari o superiori al prezzo base.

OFFERTE PLURIME

23. 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.
24. 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:

    i. il Professionista Delegato 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..
25. 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:

    i. il Professionista Delegato 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.
26. 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.
27. 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.

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.

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.
34. Saranno conteggiate e corrisposte separatamente le spese necessarie per procedere alla effettiva cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ove richiesto dall'Aggiudicatario.
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 – sempre ché 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, 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.
39. 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

40. 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 incombenti l'Aggiudicatario potrà rivolgersi, su richiesta e a proprie spese, al Notaio 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 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 sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio Professionale o in alternativa presso la Sede dell'Associazione AFVG.
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 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, 23.09.2026

Il professionista delegato

Avv. Massimo Annechini