

**TRIBUNALE DI PORDENONE**

Nella Causa Divisionale **R. G. n. 385/18** promossa da:

contro

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**

Il sottoscritto dott. Giorgio Pertegato professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza del 21.02.2019 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone, Dott.ssa Roberta Bolzoni

**AVVISA**

che il giorno **20 marzo 2026** alle ore **15.00 e seguenti** presso **la sala aste telematiche del Gruppo Edicom Spa in Pordenone, Viale Marconi n. 22** nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it** avrà luogo la vendita senza incanto con modalità di vendita sincrona mista ex art 22 D.M. n. 32/2015 dei seguenti beni immobili:

**LOTTO PRIMO**

**IN COMUNE DI CANEVA**

**CATASTO FABBRICATI**

**F. 33 part. 242, Via Filermo, PT, cat. B/7, cl. U, mc. 110, Totale: mq. 30, R.C. € 73,85**  
*Unità immobiliare edificata su area censita nel Catasto Terreni al F. 33 part.242 ente urbano di are 00.31*

Trattasi di edificio con destinazione ad oratorio (storicamente e nella Chiesa cattolica, luogo, solitamente di piccole dimensioni, destinato al culto in favore di una comunità o di un gruppo di fedeli) che si sviluppa su un piano fuori terra, ubicato su un'area di pertinenza che occupa completamente l'area di base dell'edificio. L'accesso alla proprietà avviene attraverso la strada pubblica Via Filermo. L'immobile risulta sprovvisto di allacciamenti fo-

gnario e gas metano di rete, è comunque in buone condizioni di conservazione e manutenzione con finiture tipiche per l'epoca di costruzione. La distribuzione interna vede l'edificio affacciarsi sulla via pubblica per mezzo di porta pedonale lignea di grandi dimensioni, sulla prima ampia stanza destinata all'alloggiamento delle panche per la preghiera, mentre sull'abside in fondo è ubicato un piccolo altare. Tale oratorio è dedicato a San Antonio e Santa Barbara. L'immobile risulta essere nella disponibilità dei comproprietari e risulta essere ristrutturato a circa metà degli anni '60. Il Consulente di Stima riferisce che non risultano pratiche edilizie depositata agli atti.

**PREZZO BASE € 25.500,00**

**OFFERTA MINIMA DI € 19.125,00**

**VALORE DI STIMA € 25.500,00**

In caso di eventuale gara tra più concorrenti le offerte in aumento sull'offerta più alta non potrà essere inferiore ad € 1.000,00.

**LOTTO SECONDO**

**IN COMUNE DI CANEVA**

**CATASTO FABBRICATI**

**F. 33 part. 131 sub. 3, graffato con la part. 303 sub. 3, Via Filermo n. 9, PT-1-2, int. A, cat. A/3, cl. 3, vani 7,5, Totale: mq. 211, Totale escluse aree scoperte: mq. 193, R.C. € 426,08.**

*(Unità immobiliare per una porzione facente parte del fabbricato condominiale edificato su area censita al Catasto Terreni F. 33 part. 131, ente urbano di are 08.85 e per l'altra porzione edificato su area censita al Catasto Terreni F. 33 part. 303, ente urbano di are 02.80).*

Trattasi di abitazione in linea disposta su tre livelli fuori terra. L'edificio presenta una tipologia costruttiva tradizionale tipico dell'epoca in cui è stato costruito. L'accesso all'abitazione avviene attraverso servitù di passaggio nella proprietà del mappale adiacente n. 700. Il Consulente di Stima riferisce che in caso di aggiudicazione bisogna provvedere all'apertura di un accesso carraio e pedonale direttamente dalla strada comunale pubblica, Via Filermo, al fine di rendere completamente indipendente l'accesso a tale unità immobiliare ed

eliminare così la servitù esistente. L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, idrico e fognario, mentre il combustibile per l'impianto di riscaldamento è il pellet che alimenta una idrostufa collegata con l'accumulatore posto al secondo piano, soffitta. Si precisa che attualmente, l'accesso al piano soffitta, avviene attraverso il vano scala interno alla proprietà adiacente part. 700. Sarà cura dell'aggiudicatario del lotto, provvedere alla realizzazione di una scala retrattile interna che dal disimpegno del piano primo, conduca al piano soffitta così da eliminare l'attuale servitù di fatto. La distribuzione interna dell'abitazione è la seguente: Al piano terra trovano collocazione un ampio disimpegno, un soggiorno, una sala da pranzo ed un piccolo spazio a cucina; la generosa scala interna conduce al piano primo nel quale sono ubicate due camere, un bagno ed una lavanderia. Al secondo piano trova collocazione una doppia soffitta alla quale attualmente si accede dalla proprietà confinante part. 700. L'area estera è utilizzata a giardino, la pertinenza esclusiva posta a sud, è più ampia di quanto individuato catastalmente; si presume che questo dipenda da eventuali azioni di riconfinamento che devono essere state concordate con la proprietà confinante oltre vent'anni fa. Il Consulente di Stima non ha reperito alcuna documentazione edilizia agli atti comunali riguardanti l'immobile del presente lotto, inoltre riferisce che l'edificio è stato costruito anteriormente il 1967. L'unità immobiliare risulta essere nella disponibilità dei comproprietari.

**PREZZO BASE € 123.037,50**

**OFFERTA MINIMA DI € 92.279,00**

**VALORE DI STIMA € 123.037,50**

In caso di eventuale gara tra più concorrenti le offerte in aumento sull'offerta più alta non potrà essere inferiore ad € 2.000,00.

**LOTTO TERZO**

**IN COMUNE DI CANEVA**

**CATASTO FABBRICATI**

**F. 33 part. 736, cat. F/6**

*Unità immobiliare edificata su area censita nel Catasto Terreni al F. 33 part. 736 ente urbano di are 46.40*

**F. 33 part. 751, Via Filermo SNC, PT-1, cat. C/2, cl. 1, mq. 181, Totale: mq. 198, R.C. € 224,35**

**F. 33 part. 754, Via Filermo SNC, PT, cat. C/2, cl. 1, mq. 233, Totale: mq. 380, R.C. € 288,80**

**F. 33 part. 700 sub. 2, Via Filermo n. 9, PT-1-2, cat. A/3, cl. 3, vani 13, Totale mq. 351, Totale escluse aree scoperte: mq. 351, R.C. € 738,53**

**F. 33 part. 700 sub. 3, Via Filermo n. 9, PT-1, cat. A/10, cl. U, vani 4, Totale: mq. 112, R.C. € 960,61**

**F. 33 part. 700 sub. 4 graffato con la part. 698 sub. 2, Via Filermo SNC, PT-1, cat. C/2, cl. 3 mq. 280, Totale: mq. 181, R.C. € 477,21**

*Unità immobiliari edificate su aree censite nel Catasto Terreni al F. 33 part.700 ente urbano di are 06.20, F. 33 part. 698 ente urbano di are 01.80, F. 33 part. 751, ente urbano di are 02.40 e F. 33 part. 754, ente urbano di are 15.50. Nonché il bene comune censito al Catasto Fabbricati al F. 33 part. 700 sub. 5, graffato con la part. 698 sub. 3, Via Filermo snc, PT, bene comune non censibile.*

Trattasi di una zona prettamente agricola ubicata nella periferia della fraz. di Fratta in Comune di Caneva, nella strada comunale Via Filermo che conduce nel territorio del Comune di Cordignano. Il lotto ricomprende le serre atte alla produzione e coltivazione arboree e floricole. Vi sono anche ricompresi due capannoni uso magazzino ambedue disposti su unico piano fuori terra della superficie complessiva di mq. 508 oltre a mq.19 a soppalco. L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, idrico, fognario. Il vano principale è destinato a locale di deposito di attrezzature e trova al suo interno la collocazione di una piccola area soppalcata. A lato dell'ingresso posto a nord, c'è un'ulteriore piccola zona destinata a spogliatoio e wc ed una a magazzino. Inoltre nella part. 700 insistono: una abitazione in linea su tre livelli fuori terra, un corpo uso uffici/studio privato ed un magazzino/ locale di deposito, gli edifici presentano una tipologia costruttiva tradizionale tipica dell'epoca di costruzione. L'accesso avviene attraverso il portico che conduce direttamente sulla strada comunale Via Filermo. L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, idrico e fognario, mentre il combustibile per l'impianto di riscaldamento è il gasolio.

L'area esterna è prevalentemente utilizzata a cortile. Il Consulente di stima riferisce che gli immobili si trovano in discreto stato di manutenzione. Il Consulente di stima ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Pratica n. 71.86, Concessione edilizia costruzione di serra ed accessori; Pratica n. 33.88, Concessione edilizia per lavori di costruzione di serra e impianto irriguo; Pratica n. 166.89 Concessione edilizia per lavori di costruzione di serre-tunnel in struttura metallica prefabbricata e impianto irriguo, abitabilità/agibilità rilasciata in data 15.11.1990 prot. n. 28/90, la presente concessione sostituisce la n. 34/88 del 28.04.1988; Pratica n. 12483, autorizzazione di abitabilità per installazione di una serra mobile; Pratica n. 104/76 Licenza edilizia per la costruzione di un nuovo capannone agricolo, abitabilità/agibilità rilasciata in data 04.07.1977 al prot. n. 20/77, certificato di prevenzione incendi n. 004793 del 08.08.1977. Certificato di collaudo statico n. 6981 del 06.05.1977; Pratica n. 0017726 del 02.12.2010 Autorizzazione di abitabilità per rifacimento manto di copertura e delle lattonerie con installazione di impianto fotovoltaico su fabbricato esistente, presentata in data 23.03.2010 al prot. n. 4869; Pratica n. 016330 del 28.09.2004 Dia per lavori di ripassatura del manto di copertura con sottostante posta di ondulina sottocoppo; Pratica n. 88/094 Concessione edilizia in sanatoria (art. 13 L. 28/2/85 n. 47) per lavori di sistemazione interna edificio, non è stato rispettato il progetto depositato; tali modifiche interne sono sanabili con riduzione a conformità pagando una sanzione pari ad € 258,00; Pratica n. 95/75 Licenza edilizia per riatto e restauro fabbricato ad uso civile abitazione, non è stato rispettato il progetto depositato, tali modifiche interne sono sanabili con riduzione a conformità pagando una sanzione pari ad € 258,00; Pratica n. 338 prot. n. 3700-3675, autorizzazione di abitabilità, costruzione stalla con fienile e portico, ampliamento; Pratica n. 631 prot. n. 3819-4947 Licenza edilizia per costruzione fabbricato agricolo e fienile. Il capannone, situato al Foglio 33, particella 751, presenta un elemento rilevante sulla sua copertura: un impianto fotovoltaico da 19.900 kWh. È importante notare che tale impianto risulta essere di proprietà di terzi. Il Consulente di Stima ha inoltre portato all'attenzione un aspetto di natura catastale e idrogeologica: tra le particelle 751 e 754 è registrata la presenza di un corso d'acqua che, al tempo della costruzione del magazzino, era stato tombato o deviato. Per questa ragione, il Consulente sottolinea che l'eventuale ac-

corpamento delle due particelle (la 751 e la 754) non potrà avvenire senza prima aver completato una specifica pratica amministrativa presso l'ente competente per la tutela delle acque. Il Consulente di Stima ha rinvenuto delle irregolarità catastali edilizie sanabili, alcune regolarizzabili mediante demolizione e altre mediante riduzione a conformità. Gli immobili risultano essere nella disponibilità dei comproprietari.

**PREZZO BASE € 468.690,00**

**OFFERTA MINIMA DI € 351.518,00**

**VALORE DI STIMA € 468.690,00**

In caso di eventuale gara tra più concorrenti le offerte in aumento sull'offerta più alta non potrà essere inferiore ad € 2.000,00.

**LOTTO QUARTO**

**IN COMUNE DI CANEVA \_**

**CATASTO TERRENI**

**F. 33 part. 150, semin. arbor. cl. 1, di ha 2.88.00, R.D. € 364,41, R.A. € 245,42**

**F. 33 part. 151, prato arbor. cl. 2, di are 46.60, R.D. € 33,69, R.A. € 16,85**

**F. 33 part. 222, semin. arbor. cl. 1, di are 47.60, R.D. € 60,23, R.A. € 40,56**

**F. 33 part. 223, semin. arbor. cl. 2, di are 13.40, R.D. € 12,11, R.A. € 9,69**

Trattasi di terreni che formano un unico appezzamento di giacitura piana in forma abbastanza regolare. Il principale utilizzo è di tipo vivaistico, infatti, sugli stessi sono poste a dimora varie essenze arboree di tipo ornamentale. Diverse sono le specie vegetali coltivate prevalentemente a foglia caduca, molte delle quali, di dimensioni notevoli. Non sono stati rilevati impianti di irrigazione fissi. Il Consulente di Stima riferisce che una parte dei terreni ricadono in zona E5 di preminente interesse agricolo ed alcuni terreni ricadono sia in zona di preminente interesse agricolo ed in parte in F4 .2 di rilevante interesse ambientale del fiume Livenza e Meschio. Gli immobili risultano essere nella disponibilità dei comproprietari.

**PREZZO BASE € 269.008,00**

**OFFERTA MINIMA € 201.756,00**

**VALORE DI STIMA € 269.008,00**

In caso di eventuale gara tra più concorrenti le offerte in aumento sull'offerta più alta non potrà essere inferiore ad € 2.000,00.

**LOTTO OTTAVO**  
**IN COMUNE DI CANEVA \_**  
**CATASTO FABBRICATI**

**F. 31 part. 99, semin. arbor. cl. 1, di ha 1.58.10, R.D. € 200,05, R.A. € 134,73**

**F. 31 part. 100, semin.arbor. cl. 2, di are 27.30, R.D. € 24,67, R.A. € 19,74**

**F. 31 part. 101, vigneto cl. U, di are 03.70, R.D. € 4,59, R.A. € 2,58**

**F. 31 part. 182, semin. arbor. cl. 1, di are 07.10, R.D. € 8,98, R.A. € 6,05**

**F. 31 part. 190, semin. arbor, cl. 1, di ha 2.76.00, R.D. € 349,23, R.A. € 235,19**

**F. 31 part. 191, semin. arbor. cl. 1, di are 07.60, R.D. € 9,62, R.A. € 6,48**

**F. 31 part. 192, semin.arbor., cl. 2, di are 20.80, R.D. € 18.80, R.A. € 15,04**

Trattasi di terreni che formano più appezzamenti di giacitura piana a forma abbastanza regolare. Il principale utilizzo è di tipo vivaistico, infatti sugli stessi sono poste a dimora varie essenze arboree di tipo ornamentale. Diverse sono le specie vegetali coltivate prevalentemente a foglia caduca, molte delle quali, di dimensioni notevoli. Le part.lle 190-191 e 100 sono principalmente a vigneto mentre le part.lle 182-99-101 e 192 sono di tipo vivaistico infatti sugli stessi sono poste a dimora varie essenze arboree di tipo ornamentale. Diverse sono le specie vegetali coltivate prevalentemente a foglia caduca, molte delle quali di dimensioni notevoli. Non sono stati rilevati impianti di irrigazione fissi. Il Consulente di Stima dichiara che secondo il vigente P.R.G. i terreni ricadono: quanto alle part.lle 99 e 182 in zona E6 di interesse agricolo e parte in zona Servizi zona per servizi e attrezzature collettive; per le part.lle 100-190-191 e 192 in zona E6 di interesse agricolo mentre la part. 101 in zona servizi zona per servizi e attrezzature collettive. Per quanto riguarda lo stato occupativo, il custode giudiziario informa che gli immobili sono occupati da terzi. L'occupazione è regolata da un contratto di affittanza agraria, che è stato stipulato direttamente dal custode e ha una natura strettamente temporanea e transitoria, limitata alla durata di una singola annata agraria. A tal fine, è importante ricordare che il contratto è stato auto-

rizzato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 18 giugno 2025 ed è stato poi registrato a Pordenone il 12 agosto 2025, ai numeri 5611, Serie 3T. In aggiunta a ciò, il Custode ha recentemente comunicato al terzo occupante un'importante ordinanza: quella di estirpo. Si tratta di un provvedimento inviato dall'ERSA Friuli Venezia Giulia in data 3 ottobre 2025, che impone specificamente l'estirpo di tutte le viti che mostrano sintomi di giallume (flavescenza), qualora l'incidenza sia inferiore al 20%, e, soprattutto, l'eliminazione di tutti i filari che versano in stato di abbandono.

**PREZZO BASE € 472.540,50**

**OFFERTA MINIMA € 354.405,38**

**VALORE DI STIMA € 472.540,50**

In caso di eventuale gara tra più concorrenti le offerte in aumento sull'offerta più alta non potrà essere inferiore ad € 2.000,00.

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**Si precisa che l'immobile è gravato da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione all'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile, da eseguirsi a cura ed a spese dell'aggiudicatario, pertanto l'immobile verrà venduto libero sostanzialmente da qualsiasi gravame.**

E' possibile visionare l'immobile, tramite il custode, previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite la forma di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), per non più di due volte fino a sette giorni prima della data di vendita.

L'immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c. alle seguenti condizioni:

a) alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;



b) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; dell'art. 161 ter Disp. Att, c.p.c.; degli artt. 12,13 e 22 D.M. n. 32/2015 l'offerta di acquisto potrà essere presentata:

#### **OFFERTA ORDINARIA**

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

All'interno della busta dovrà essere inserita:

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

\* per le persone fisiche: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato, dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art 179 del codice civile. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;

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

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

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

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

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

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

\* l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al professionista delegato alla valutazione stessa dell'offerta, come a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;

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

**B. assegno circolare non trasferibile intestato a “Causa Divisionale R.G. N. 385/18 del Trib. di PN”, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura;**

#### **OFFERTA TELEMATICA**

La redazione dell'offerta in forma telematica dovrà avvenire tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito <https://www.garavirtuale.it/> entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la data della vendita (dal lunedì al venerdì). Ai sensi del DM 32/2015, per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art.13, comma 4 del suddetto D.M, oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- A.** i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (allegare documento d'identità in corso di validità o visura camerale);
- B.** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- C.** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- D.** il numero o altro dato identificativo del lotto;
- E.** la descrizione del bene;
- F.** l'indicazione del referente della procedura;
- G.** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- H.** il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- I.** l'importo versato a titolo di cauzione;
- J.** la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- K.** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

**L.** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

**M.** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni da parte del gestore della vendita telematica.

Il presentatore/offidente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Si raccomanda di **non tentare di aprire il file, contenente l'offerta e, restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura notarile rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

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

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

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

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1 del DM 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Secondo quanto previsto dall' Art. 15 del DM 32/2015 in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio 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 e' 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 e' 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](mailto:venditetelematiche@edicomspa.it)
- chat online disponibile sui portali: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)
- Help Desk telefonico: 041.8622235

#### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario per la procedura, IBAN: IT24 E030 6912 5041 0000 0015 832.

**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 – solo per le vendite telematiche - andrà effettuato in tempo utile affinché risulti accreditato nel conto della procedura esecutiva al momento dell'apertura delle buste telematiche. Il mancato tempestivo accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.**

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

IN OGNI CASO

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

a) l'offerta d'acquisto è irrevocabile b) l'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 12,00 del giorno ferialo (dal lunedì al venerdì) antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; o se inferiore di oltre il 25% rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non avrà presentato cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;

#### **PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE**

Il giorno fissato per l'asta presso la sala aste telematiche, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- a. le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- b. le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti intervenuti personalmente mediante gli schermi presenti in sala;

*Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo utile, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via email dal gestore delle vendite almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte. A tale riguardo si precisa che:*

- a) per presentare in sede di gara eventuali rilanci successivi è necessario essere autenticati nel portale del gestore della vendita con le credenziali di accesso preventivamente fornite;
- b) per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica, le buste verranno aperte dal delegato alla vendita che ne controllerà la regolarità;

c) si procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche con le seguenti avvertenze:

**IN CASO DI UNICA OFFERTA:** se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà, senz'altro, *all'aggiudicazione* all'unico offerente; Se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore (di non oltre 1/4) al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che ricorra una delle seguenti condizioni: 1) che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; 2) che uno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

**IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE:** si provvederà, in ogni caso, ad una gara sull'offerta più alta; in caso di adesione alla gara, qualora all'esito della gara l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà senz'altro aggiudicato al maggiore offerente; *in caso di adesione alla gara*, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che ricorra una delle seguenti condizioni: 1) che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; 2) che uno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; *in caso di mancata adesione alla gara*, il bene sarà, senz'altro, aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente salvo che ricorra una delle seguenti condizioni: 1) che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; 2) che uno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

d) in caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione); in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore; in caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e



indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo;

e) in caso di gara, i rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori all'importo minimo indicato nell'ordinanza di vendita;

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

g) Il gestore della vendita visualizza sul proprio portale un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente saranno riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita;

h) Il gestore della vendita assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi con elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2° D.M, n. 32/2015;

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

j) l'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta e in ogni caso, in mancanza, **entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione**, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, oltre alle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento, che vengono forfettariamente determinate nella misura del 20% del prezzo offerto, salvo conguaglio. In ogni caso il fondo spese presunto non potrà essere inferiore ad Euro 3.000,00. Copia della ricevuta dei versamenti dovrà essere comunicata presso la sede operativa dell'Associazione Notarile per le Espropriazioni Immobiliari di Pordenone in Vicolo Forni Vecchi n. 1/A – Pordenone. Si precisa che le somme versate a titolo di fondo spese non producono interessi. Saranno conteggiate e pagate a parte le spese e

quant'altro occorrente per procedere alla effettiva cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ove richiesto dall'aggiudicatario. **Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo:**

- k) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne preventiva esplicita comunicazione al professionista delegato;
- l) il mancato versamento del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari; (IVA o Imposta di Registro) e alla trascrizione del decreto di trasferimento, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione nonché la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art 587 c.p.c e 177 disp. att c.p.c.,
- m) l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato 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.
- n) l'aggiudicatario, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231.

\*\*\*\*\*

Si fa, infine, presente che la vendita senza incanto e con modalità sincrona mista è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:


- 1) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 2) la vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- 3) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo, non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;
- 4) gli immobili vengono venduti sostanzialmente liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dell'art. 591 bis, oltre IVA se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. Si avverte 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 ordinaria presso la sala aste della Edicom Finance Srl sita in Pordenone Viale Marconi n. 22 ed in via telematica tramite la piattaforma [www.garevirtuali.it](http://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 mista si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando dinanzi al delegato alla vendita;
- 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;
- 14) ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 quando il giudice lo dispone, l'offerta di acquisto, può essere presentata o a norma degli artt. 12 e 13 stesso D.M. (offerta telematica) o su supporto analogico mediante deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al delegato

alla vendita. Fermo quanto previsto dall'art. 20 comma 3°, i dati contenuti nelle offerte su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

Pordenone, 05/12/2025

 Il Professionista Delegato  
Dott. Giorgio Pertegato