TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione immobiliare: n. 70/2025 R.G. E.I.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Antonio Albenzio

Custode Giudiziario e Professionista Delegato: Avv. Susanna Geremia

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA TELEMATICA SINCRONA

secondo esperimento

Il sottoscritto Avv. Susanna Geremia, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza 30.03.2026 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone,

avvisa

che **il giorno 13 gennaio 2027, alle ore 15.30 e seguenti**, presso il suo studio professionale a Portogruaro (VE) in via del Rastrello n. 45 (tel 0421/73205; e-mail cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com), procederà alla **vendita telematica sincrona**, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, del compendio pignorato, meglio descritto, in ogni sua parte, nella consulenza estimativa agli atti della procedura, e ciò nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e di cui al D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 (anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia); e quindi sarà proposto in vendita il seguente bene immobile pignorato:

LOTTO UNICO

COMUNE DI ROVEREDO IN PIANO (PN)

Catasto Fabbricati

Foglio 11, Mappale 1421, Subalterno 76, viale G. D'Annunzio n. 3, Piano interrato e terra, Cat. C/1, Cl. 2, mq. 103, R.C. Euro 2.079,93

IN VENDITA: piena proprietà dell'intero (1/1)

DISPONIBILITA': libero

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Si richiama, al riguardo, la perizia di stima 19.01.2026 (scaricabile dai portali della pubblicità o, in mancanza, richiedibile, a mezzo mail, allo scrivente), raccomandandone l'integrale consultazione, da cui si derivano le seguenti informazioni riassuntive.

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso negozio al piano terra con accessorio uso deposito al piano interrato, nel Condominio Celtis, ubicato nei pressi del municipio di Roveredo, nel centro del comune. L'unità al pianoterra, che accede dal porticato condominiale, è composta da ampio ingresso, 7 vani, vano scale per accesso allo scantinato, poggiolo esterno che guarda la rampa garage; nello scantinato interrato vi sono corridoio, 4 ripostigli e servizio formato da anti e wc. Le finiture, per il piano terra sono pavimenti in piastrelle, bagni con pavimenti e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti intonacati a fino, porte interne rivestite in laminato, serramenti esterni in metallo e vetro; per lo scantinato pavimento in piastrelle, pareti e soffitti intonacati a fino, serramenti impiallacciati colore scuro, serramenti esterni in pvc bianco con vetrocamera.

L'edificio è realizzato in CA con tamponamenti in laterizio, serramenti in metallo, pavimenti esterni in piastrelle, facciate esterne intonacate e tinteggiate.

Con riguardo agli *impianti tecnologici, elettrico e idrico e di riscaldamento* (che il Perito Estimatore non garantisce), *esistono le dichiarazioni di conformità allegate alla agibilità del 2006. Gli impianti sono allacciati alle reti pubbliche (energia elettrica, gas, telefono, acqua).*

Con riguardo alla zona in cui il bene staggito si trova, il Perito Estimatore così dichiara: *Caratteristiche zona: centrale normale; Area urbanistica: mista a traffico locale; La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.*

INFORMAZIONI UTILI

Sempre dalla perizia di stima 19.01.2026 (scaricabile dai portali della pubblicità o, in mancanza, richiedibile, a mezzo mail, allo scrivente), raccomandandone l'integrale consultazione, si ricava che l'immobile de quo è situato in Condominio e che vi è l'Amministratore.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, SITUAZIONE EDILIZIA, URBANISTICA, AUTORIZZATIVA, CATASTALE: si richiama, anche a tal riguardo, la perizia di stima 19.01.2026 (scaricabile dai portali della pubblicità o, in mancanza, richiedibile, a mezzo mail, allo scrivente), raccomandandone l'integrale consultazione, da cui si ricava quanto segue.

Quanto all'**Attestazione Prestazione Energetica** il Perito Estimatore riferisce che è la ***n. 9303600013825*** e che ha validità *fino 09-09-2035;* il predetto riporta anche l'*Indice di prestazione energetica: 214,55.*

Quanto alla **conformità catastale**, il Perito Estimatore **NON la dichiara**.

Precisa che: *Le planimetrie non corrispondono allo stato di fatto, va quindi posto rimedio.*

Rifacimento pratica Docfa e Pregeo, a stima: € 2.000,00.

Quanto alla **conformità edilizia**, il Perito Estimatore **NON la dichiara**.

Elenca anzitutto le pratiche edilizie: ***Tipo pratica: Concessione Edilizia, Per lavori: costruzione fabbricato originario, Rilascio in data 23/12/1993 al n. di prot. 74/93; **Tipo pratica: Concessione Edilizia, Per lavori: variante fabbricato, Rilascio in data 31/05/1994 al n. di prot. 56/94; **Tipo pratica: Concessione Edilizia, Per lavori: variante, Rilascio in data 14/06/1995 al n. di prot. 95/24; **Tipo pratica: Concessione Edilizia, Per lavori: variante; Rilascio in data 24/11/1995 al n. di prot. 95/307; **Tipo pratica: Autorizzazione edilizia, Per lavori: agibilità, agibilità in data 07/12/1995 al n. di prot. 13005/95; **Tipo pratica: Concessione Edilizia, Rilascio in data 03/02/2006 al n. di prot. 2005/235; **Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività, Presentazione in data 19/04/2006 al n. di prot. 2006/71; **Tipo pratica: Autorizzazione edilizia, Per lavori: agibilità, agibilità in data 12/05/2006 al n. di prot. 6295; **Tipo pratica: Riduzione a conformità, Presentazione in data 12/06/2025 al n. di prot. 2025/72.*

Continua affermando che *Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie dell'ultima pratica edilizia non corrispondono alla realtà, va quindi rifatta la pratica di riduzione a conformità, per correggere quella recentemente presentata. Rifacimento pratica riduzione a conformità, a stima: € 2.000,00.*

Quanto alla **conformità urbanistica** il Perito Estimatore non formula rilievi.

Evidenzia che *Il PRGC destina l'area a zona B2 aree per insediamenti produttivi.*

* * *

Si riportano di seguito i dati essenziali della vendita

VALORE DI STIMA: Euro 130.000,00

PREZZO BASE: Euro 97.500,00

OFFERTA MINIMA (ex art. 571 c.p.c.): Euro 73.125,00

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA: non inferiore ad Euro 2.000,00

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: entro le ore 12.00 del giorno feriale antecedente la vendita

CAUZIONE: almeno pari al 10% del prezzo offerto

TERMINE PER IL SALDO PREZZO: non superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione (o assegnazione)

ULTERIORI INFORMAZIONI E PRECISAZIONI

Per tutto quanto qui non espressamente precisato si fa espresso rinvio alla perizia di stima 19.01.2026 (scaricabile dai portali della pubblicità o, in mancanza, richiedibile a mezzo mail allo scrivente), raccomandandone l'integrale consultazione.

Si precisa che gli immobili sono gravati da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione all'atto di trasferimento, da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario; gli immobili verranno quindi venduti liberi dai gravami di cui sarà disposta la cancellazione.

È possibile visionare gli immobili tramite il Custode Giudiziario Avv. Susanna Geremia, previa richiesta telematica, da formularsi esclusivamente tramite la forma di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), per non più di due volte, fino a sette giorni prima della data della vendita.

Si indicano di seguito il Gestore della vendita telematica e il Portale dello stesso:

Gestore della vendita telematica:

GRUPPO EDICOM SPA (già Edicom Finance s.r.l.)

Portale del Gestore della vendita telematica:

www.garavirtuale.it

Assistenza tecnica per l'offerta:

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 17:30 mediante i seguenti mezzi di contatto:

a) e mail: venditetelematiche@edicomspa.it

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

c) help desk telefonico: 041/8622235.

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

***

MODALITA' E CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

> Alla vendita può partecipare chiunque, escluso l'esecutato.

> L'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente e depositata telematicamente entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente a quello fissato per la vendita.

> L'offerta è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c..

> L'offerta deve essere presentata esclusivamente utilizzando il modulo ministeriale "Offerta Telematica" (a cui si può accedere tramite il sito vetrina www.garavirtuale.it del gestore della vendita telematica) e deve essere conforme al contenuto del D.M. n. 32/2015 (artt. 12 e ss.).

In proposito, si invita a consultare, prima di compilare e di trasmettere l'offerta, il "manuale utente", scaricabile dal portale ministeriale https://pst.giustizia.it/PST alla sezione "FAQ".

> L'offerta generata dal modulo ministeriale "Offerta Telematica", corredata dalla ricevuta comprovante il pagamento del bollo digitale (da effettuarsi tramite il portale ministeriale http://pst.giustizia.it) e dai documenti, deve essere inviata all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la "casella di posta certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore pec ovvero, in alternativa, mediante pec priva dei predetti requisiti purchè l'offerta, in quest'ultimo caso, sia sottoscritta digitalmente prima di essere criptata. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta, completa dell'avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

> L'offerta deve contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta e indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

si precisa che quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un codice analogo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o altro diverso codice che sia comunque 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 (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

c) in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

e) l’ufficio giudiziario, l’anno e il numero del registro generale (R.G.E.I.) della procedura e il nome del Professionista Delegato alla vendita;

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

g) la data e l’ora fissate 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;

j) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto versamento), effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, dell’importo della cauzione, in modo tale da consentire l’accredito in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta;

si precisa che la cauzione provvisoria va versata esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e acceso presso Banca della Marca Credito Cooperativo S.C. - Filiale di Pordenone, contraddistinto dall'IBAN: **IT92G0708412500000000997190**, indicando quale causale "cauzione E.I. N.. 70/2025 - Tribunale di Pordenone - Avv. Susanna Geremia" (e la documentazione attestante il versamento – contabile di avvenuto pagamento - andrà poi allegata all’offerta); il bonifico in questione va eseguito in modo tale che la somma risulti accreditata alla procedura in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (in sostanza: la somma corrispondente alla cauzione, al momento della deliberazione delle offerte, deve risultare effettivamente pervenuta e quindi visibile sul conto corrente della procedura)**:** in difetto, l’offerta sarà ritenuta inammissibile (non rilevando il momento di esecuzione del bonifico) e sarà conseguentemente esclusa;

si precisa che nell’offerta andrà indicato anche il codice IBAN del conto di provenienza della somma come sopra bonificata, e ciò al fine della sua restituzione in caso di mancata aggiudicazione; si precisa, con riguardo a detta restituzione, che saranno trattenute dalla procedura eventuali spese vive necessarie per l'esecuzione del bonifico, come sarà eventualmente richiesto dalla Banca;

k) il 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;

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

* * *

PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA

> Per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale, perentoriamente entro il terzo giorno successivo all'esame delle offerte (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi), il procuratore legale aggiudicatario deve

recarsi nello studio del Professionista Delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta. Il procuratore legale depositerà al Professionista Delegato la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparirà innanzi al Professionista Delegato unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al Professionista Delegato di accettare la nomina.

> Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita; e un singolo presentatore può far pervenire per ciascuna vendita l'offerta di un solo soggetto. Le offerte successive alla prima saranno dichiarate inammissibili. La prima offerta è quella giunta, secondo la ricevuta, completa dell'avvenuta consegna, generata, come sopra detto, dal gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

> Una volta inseriti tutti i dati e i documenti richiesti, come da procedura guidata, il sistema consente la generazione di una busta digitale, contenente l'offerta, che deve essere inviata, come sopra detto, all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia 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.

> Come già sopra indicato, l'offerta è inviata, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando come casella mittente, la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", appositamente rilasciata da un gestore pec, o, in alternativa, una "casella di posta elettronica certificata tradizionale" priva dei predetti requisiti purché l'offerta, in quest'ultimo caso, sia firmata digitalmente prima di essere criptata.

> 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 loro presentazione.

> 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 qualsiasi motivo, le attività richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione delle offerte.

> Come più volte ricordato, l'offerta si intende depositata quando viene generata la ricevuta, completa dell'avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

> 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 a mezzo pec, non è più possibile modificare o cancellare l'offerta, e del pari intervenire sulla documentazione: offerta e documentazione saranno quindi acquisite definitivamente dal portale e dal portale stesso conservate in modo segreto.

> Ai sensi dell'art. 15 del D.M. 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 c.p.c.. Solo in tali casi, 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 dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, 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.

* * *

ESAME DELLE OFFERTE

L’esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno e all’ora fissati per la vendita dal medesimo Professionista Delegato e presso il suo studio mediante la modalità telematica di cui all’art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 “Vendita sincrona telematica”.

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 ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita.

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

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 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.

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

Il verbale sarà sottoscritto esclusivamente dal Professionista Delegato.

* * *

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

OFFERTA UNICA

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata pari o superiore al valore dell'immobile come determinato dal Giudice, la stessa sarà senz'altro accolta. Qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Professionista Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

OFFERTE PLURIME

Qualora siano presentate più offerte criptate, il Professionista Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista 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 cpc 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 Professionista Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

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).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Tuttavia, se l'offerta più alta o più vantaggiosa è 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.

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 riportato nel presente avviso.

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

Il gestore della vendita visualizza sul proprio portale un sistema automatico del termine 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 e al Professionista Delegato.

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 Professionista Delegato ed il Cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2 D.M. n. l32/2015.

* * *

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO

> L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, e delle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari e per la trascrizione del decreto di trasferimento, e comunque di ogni spesa conseguente al trasferimento, che saranno determinate una volta intervenuta l'aggiudicazione.

> Il versamento dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato (salva diversa indicazione, che verrà fornita all'aggiudicatario dal Professionista Delegato, nel caso in cui trovi applicazione l'art. 41 TUB), nel termine indicato nell'offerta e comunque, e in mancanza, entro e non oltre giorni 90 (novanta) dalla data dell'aggiudicazione (termine non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale), senza possibilità di rateazioni.

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

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

> L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sullo stesso immobile oggetto della vendita (in tal caso dovrà darne preventiva ed esplicita comunicazione al Professionista Delegato), salva la facoltà – sempre che ne ricorrano le condizioni - di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendone gli obblighi relativi.

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

> Il mancato versamento del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari e della trascrizione del decreto di trasferimento e comunque conseguenti al trasferimento comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione; l'aggiudicatario così decaduto potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita ad un 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..

> Ove non sussistano titoli opponibili alla procedura, il Custode Giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, a spese della procedura stessa, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario, da comunicarsi al Custode Giudiziario medesimo (in detto ultimo caso, alla

liberazione provvederà l’aggiudicatario con le forme di cui all’art. 605 c.p.c.).

* * *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile è venduto:

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

b) a corpo e non a misura: 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 dell'immobile; per tali incombenti l'aggiudicatario potrà rivolgersi, su richiesta e a proprie spese, al Professionista Delegato.

> La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di vizi, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, gli oneri, di qualsiasi genere siano, inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle normative vigenti, e le 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, ed essendo cura dell’offerente accertarne preliminarmente la sussistenza.

> Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima acquisita agli atti della procedura e ad essa si rinvia; è onere dell’offerente preventivamente consultarla.

> La vendita è soggetta ad imposta di registro nella misura ordinaria, fatta salva l'applicazione di eventuali agevolazioni. In dipendenza della qualità dei soggetti, il regime fiscale applicabile al trasferimento potrebbe essere quello IVA.

> 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 formulare apposita istanza, diretta al Giudice dell'Esecuzione, affinchè il decreto di trasferimento riporti che l'aggiudicatario intende avvalersi, 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 poi la trasmissione al Giudice dell'Esecuzione.

* * *

DISPOSIZIONI FINALI

Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell’Esecuzione,

sono eseguite dal Professionista Delegato con modalità telematiche.

Il Tribunale non ha stipulato alcun contratto con intermediari e/o consulenti (ausiliari del Giudice, oltre al Perito Estimatore che ha redatto la perizia, sono solo il Custode Giudiziario e il Professionista Delegato) né ha affidato alcun incarico, tanto meno in esclusiva, ad agenzie immobiliari o ad altri soggetti privati, a cui non riconosce alcuna provvigione (eventuali costi saranno quindi ad esclusivo carico dell'offerente che ad essi si sarà rivolto).

> Agli effetti del D.M.. 22 gennaio 2008 n.37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle 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 sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica (APE), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

> L'aggiudicatario è tenuto al pagamento, in solido con l'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 al riguardo.

> È onere dell'interessato verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e ss.mm.ii.. 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).

> Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali previste per dichiarazioni false e mendaci, dovrà fornire al Professionista Delegato le informazioni di cui alla normativa antiriciclaggio prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 21 novembre 2007 n. 231.

> Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al D.M. 32/2015.

* * *

Portogruaro, 30 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Susanna Geremia

Geremia
Susanna
30.09.2026
18:40:27
GMT+02:00