ASSOCIAZIONE NOTARILE PER LE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
Via Bertossi, 7 - 33170 PORDENONE
Cod. Fisc. e Part. IVA 01302140933

ORIGINALE

TRIBUNALE DI PORDENONE

Nella Esecuzione Immobiliare **E.I. n. 34/25** promossa da:

[redacted]

Contro

[redacted]

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA

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 06.07.2026 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone, Dott. Antonio Albenzio

AVVISA

che il giorno **14 gennaio 2027** alle ore **15,00 e seguenti** presso il proprio **Studio Notarile del Dott. Giorgio Pertegato sito in Pordenone, Piazzale Ellero Enea dei Mille n. 2,** in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it avrà luogo la vendita senza incanto con modalità' di vendita sincrona ex art 21 D.M. n. 32/2015 dei seguenti beni immobili:

LOTTO PRIMO

IN COMUNE DI PRAVISDOMINI

CATASTO FABBRICATI

F. 7, part. 98 sub. 6, Via San Martino n. 8, PT-1, cat. A/3, cl. 4, vani 12, Totale: mq. 276, Totale escluse aree scoperte: mq. 262, R.C. € 805,67

F. 7 part. 98 sub. 7, Via San Martino n. 8, PT-1, cat. C/2, cl. 2, mq. 302, Totale: mq. 335, R.C. € 670,67

Unità immobiliare edificata su area censita nel Catasto Terreni al F. 7 part. 98 ente urbano di are 13.60, nonché il bene comune non censibile identificato al Catasto Fabbricati al F. 7 part. 98 sub. 8, Via San Martino n. 8, PT, bene comune non censibile

Trattasi di abitazione che si sviluppa su due livelli, piano terra e primo. Fra l'inizio dei lavori in data 02.11.1990 ed il fine lavori in data 13.02.1996, l'abitazione è stata completa-

mente ristrutturata, ottenendone l'abitabilità in data 19.02.1996. Si presenta in apparenti buone condizioni. Il piano terra si compone di atri d'ingresso, scale verso il 1° piano, ripostiglio nel sottoscala (unico ambiente non ristrutturato), wc, ampio salone catastalmente indicato come taverna, ripostiglio, bagno e una camera, nonché la centrale termica con ingresso esterno. Completa il tutto un ampio portico sul fronte. Il primo piano si articola in atrio, ingresso, soggiorno, cucina, quanto alla zona giorno, la zona notte vede un corridoio di disimpegno, un bagno, ripostiglio, tre camere di cui le due più grandi dotate di portafinestra che conduce sul terrazzo sovrastante il porticato. Pure la cucina è dotata di portafinestra per l'accesso al terrazzo. Completa il fabbricato il sub. 7, ex stalla, catastalmente censita come ripostiglio, con la parte frontale adibita a deposito attrezzi. Entrambi questi locali sono sormontati dall'ex fienile. Detto fabbricato è in pessimo stato di conservazione, con perdite dal tetto che stanno compromettendo la stabilità dello stesso e della struttura portante in legno del primo piano, ex fienile. L'edificio è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 e ristrutturato nel 1996. L'unità immobiliare è occupata dal debitore e dai suoi familiari. Il Consulente di Stima ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Pratica n. 106/1986 Condono edilizio tratto dalla legge 47/85, per lavori di sopraelevazione nel 1978, del fabbricato posto sul retro per ricavarne un bagno ed un ripostiglio, presentato in data 26.05.1986 al prot. n. 2454, rilasciato in data 15.10.1994 al prot. n. 4589; Pratica n. 2106/1990 e successive varianti, concessione edilizia per riatto, parziale demolizione e ampliamento fabbricato ad uso abitazione unifamiliare, ampliamento e ristrutturazione, presentata in data 23.03.1990 al prot. n. 1415, rilasciata in data 18.07.1990 al prot. n. 1415, abitabilità/agibilità rilasciata in data 19.02.1996 al prot. n. 667. La demolizione ha riguardato il terzo livello fuori terra riducendo il fabbricato a due piani. In ampliamento è stato realizzato un porticato con sovrastante terrazzo e due stanze, una adibita a cucina e l'altra a soggiorno. Il fabbricato è stato completamente ristrutturato. Pratica n. 221/2006 Dia per la posa in opera di un serbatoio interrato da GPL da 1.000 litri, presentata in data 06.04.2006 al prot. n. 3922, rilasciata in data 28.04.2006 al prot. n. 3922/2006/UT/4955.

PREZZO BASE € 160.300,00

OFFERTA MINIMA DI € 120.225,00

Valore di Stima € 160.300,00

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 SECONDO

IN COMUNE DI PRAVISDOMINI

CATASTO TERRENI

F. 7, part. 262 AA, seminativo cl. 1, di are 08.00, R.D. € 8,26, R.A. € 5,16

F. 7, part. 262 AB, vigneto cl. 1, di are 23.90, R.D. € 28,39, R.A. € 16,05

Trattasi di terreno a forma tendenzialmente a "L", con il lato a nord per un fronte di mt 20 circa dà sulla Via San Martino e per una profondità sull'ordine di 30 mt. ricade in zona omogenea B2 – edificabile. La parte edificabile in adiacenza alla particella 98 forma un triangolo rettangolo di circa mq. 190, portando la superficie edificabile a 790 mq.. Ne consegue che la parte agricola residua è di circa mq. 2400. La particella, è uniformemente gestita a verde arborato, a giardino a beneficio dell'abitazione della part. 98. Il terreno risulta essere occupato dal debitore e dai suoi familiari.

PREZZO BASE € 35.900,00

OFFERTA MINIMA DI € 26.925,00

Valore di Stima € 35.900,00

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 TERZO

IN COMUNE DI PRAVISDOMINI

CATASTO FABBRICATI

F. 7, part. 425, Via San Martino n. 8, PT, cat. D/10, R.C. € 1.864,00

Unità immobiliare edificata su area censita nel Catasto Terreni al F. 7 part. 425 ente urbano di are 33.40

CATASTO TERRENI

F. 7 part. 65 AA, seminativo cl. 1, di are 10.25, R.D. € 10,59, R.A. € 6,62

F. 7 part. 65 AB, vigneto cl. 1, di are 04.35, R.D. € 5,17, R.A. € 2,92

F. 7 part. 426 AA, seminativo cl. 1, di are 49.35, R.D. € 50,97, R.A. € 31,86

F. 7 part. 426 AB, vigneto cl. 1, di are 16,35, R.D. € 19,42, R.A. € 10,98

Trattasi di stalla con sala mungitura a 4 poste in singola spina di pesce risalente a 25 anni fa. Il fabbricato è completato da una stanza in cui è collocato un frigo-latte cilindrico per la conservazione refrigerata del latte in attesa della consegna, e di un servizio igienico. La stalla, concettualmente superata per la sua dimensione, è aperta sui 4 lati. Complessivamente sviluppa mq. 338 e comprende un box separato di mq. 16 circa per eventuali isolamenti veterinari necessari. Prevede una corsia di alimentazione laterale, una zona per l'alimentazione con pavimento grigliato con sottostante vasca di raccolta deiezioni ed una zona di movimento e riposo. Il deposito attrezzi di mq. 327, è in sostanza un capannone aperto, similmente alla stalla presenta pilastri in cemento armato e struttura portante in profilo in acciaio zincato e copertura in lamiera zincata sagomata coibentata. Il fienile di mq. 200 a struttura portante leggera a tunnel a volta e copertura in materiale plastico. Vi è un silo a trincea in cemento armato, a due settori rispettivamente larghi 405 cm e 490 cm, per un totale di mq. 168, con pareti laterali in cemento armato alte cm 150 e dello spessore di 20 cm. Normalmente questo tipo di silo presenta una sola apertura per il carico ed è quindi tamponato sul fondo per meglio contenere e comprimere il foraggio ceroso da insilare. La part.lla 426 di mq. 6570 è a seminativo, attualmente a prato stabile e come area di deposito inerti e rotoballe, è collocata in adiacenza alla part.lla 425, la part.lla 65 è coltivata a foraggere. Le unità immobiliari sono occupate dal debitore e dai suoi familiari. Il Consulente di Stima ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Pratica 2947/1998 e successive varianti, concessione edilizia per la costruzione di una stalla a stabulazione libera, con annesso deposito attrezzi, fienile e silo, presentata in data 09.04.1998 al prot. n. 1709, rilasciata in data 19.05.1998 al prot. n. 1709, abitabilità/agibilità rilasciata in data 13.03.2000 al prot. n. 1440; Pratica n. 1513/2000 Autorizzazione edilizia per costruzione e recinzione della part. 426, presentata in data 31.01.2000 al prot. n. 603, rilasciata in data 01.02.2000 al n. 603. Il Consulente di stima rileva delle difformità edilizie come evidenziato in perizia. Secondo il vigente PRG il terreno di cui al mapp. 65 e 425 ricadono in zona omogenea E4b.

PREZZO BASE € 113.000,00

OFFERTA MINIMA DI € 84.750,00

Valore di Stima € 113.000,00

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

LOTTO QUARTO

IN COMUNE DI PRAVISDOMINI

CATASTO TERRENI

F. 10, part. 99, semin arbor cl. 2, di are 18.20 R.D. € 18,33, R.A. € 11,75

F. 10 part. 100, seminativo cl. 3, di are 18.60, R.D. € 14,41, R.A. € 9,61

F. 10 part. 218, seminativo cl. 1, di are 25.20, R.D. € 26,03, R.A. € 16,27

F. 10 part. 227, seminativo cl. 2, di are 25.00, R.D. € 23,89, R.A. € 14,85

Trattasi di terreno agricolo limoso/argilloso di buona fertilità. Tutte le particelle formano un unico corpo, complessivamente di mq. 8700, coltivate uniformemente a sorgo. Le unità immobiliari risultano essere occupate dal debitore e dai suoi familiari. Il Consulente di Stima dichiara che detti terreni, secondo il vigente PRG ricadono in Zona agricola E4.

PREZZO BASE € 37.000,00

OFFERTA MINIMA DI € 27.750,00

Valore di Stima € 37.000,00

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

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

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

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

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

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

b) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; dell'art. 161 ter Disp. Att, c.p.c.; dell'art. 21 D.M. n. 32/2015 **l'offerta di acquisto potrà essere presentata esclusivamente a mezzo:**

OFFERTA TELEMATICA

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

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

A. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, regime patrimoniale dell'offerente, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta e l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni (allegare documento di identità in corso di validità e codice fiscale). In caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del

coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni dovrà precisare nella domanda che esso non cadrà in comunione riservandosi di produrre, in caso di aggiudicazione, idonea e motivata dichiarazione di esclusione del bene dalla comunione ove risultino i presupposti di cui all'articolo 179 c.c.;

B. se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel registro imprese, codice fiscale, partita iva, generalità rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà essere allegato copia del documento da cui risultino (ad esempio certificato camerale di vigenza in corso di validità) i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

D. l'ufficio giudiziario, l'anno, il numero del registro generale della procedura (R.G.E.I.) e nome del professionista delegato alla vendita;

E. la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

F. i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta, specificando il lotto;

G. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione). Si ricorda, al riguardo, che il prezzo offerto non potrà essere inferiore al 75% del prezzo posto a base d'asta e sopra indicato, pena l'inefficacia dell'offerta ex art. 571 codice procedura civile;

H. l'importo versato a titolo di cauzione (allegare copia della contabile di avvenuto versamento);

I. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

J. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

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

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

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

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

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

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

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

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

Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita. Un singolo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili, laddove per prima offerta si intende quella giunta, secondo la ricevuta di consegna della PEC contenente la busta, in orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Il presentatore/offerente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata 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.**

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 è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

ASSISTENZA PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA A CURA DEL GESTORE VENDITE

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

- e-mail: venditetelematiche@edicomspa.it
- chat online disponibile sui portali: www.garavirtuale.it
- Help Desk telefonico: 041.8622235

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato **"E.I. 34/25"**, **IBAN: IT 96 M 08631 12500 000001054679.**

Il bonifico dovrà contenere nella causale l'indicazione del numero della procedura esecutiva immobiliare ed il numero del lotto a cui si riferisce.

La copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica.

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

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

IN OGNI CASO

L'offerta presentata in via telematica:

a) l'offerta d'acquisto è irrevocabile b) l'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 12,00 del giorno feriale (dal lunedì al venerdì) antecedente la data fissata per la ven-

dita senza incanto; o se inferiore di oltre il 25% rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non avrà presentato cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Il giorno fissato per l'asta presso lo studio del Professionista Delegato, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità: le buste saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa.

Si precisa, quindi, l'offerente telematico potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via e-mail dal 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) si procederà all'esame delle offerte telematiche con le seguenti avvertenze:

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

IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE: si provvederà, in ogni caso, ad una gara sull'offerta più alta; in caso di adesione alla gara, qualora all'esito della gara l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà senz'altro aggiudicato al maggiore offerente; *in caso di adesione alla gara*, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che ricorra una delle seguenti con-

dizioni: 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 dì assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

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

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

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

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

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

h) l'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta e in ogni caso, in mancanza, **entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione**, salvo l'applicazione dell'art. 41 TUB, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, oltre alle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento, che vengono forfettariamente determinate nella misura dei 20% del prezzo offerto, salvo conguaglio. In ogni caso il fondo spese presunto non potrà essere inferiore ad euro 3.000,00. Copia della ricevuta dei versamenti dovrà essere comunicata presso la sede operativa dell'Associazione Notarile per le Espropriazioni Immobiliari di Pordenone in Vicolo Forni Vecchi n. 1/A – Pordenone. Si precisa che le somme versate a titolo di fondo spese non producono interessi. Saranno 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;**

i) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne preventiva esplicita comunicazione al professionista delegato;

j) il mancato versamento del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari; (IVA o Imposta di Registro) e alla trascrizione del decreto di trasferimento, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione nonché la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art 587 c.p.c e 177 disp. att c.p.c,.

k) l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di 30 giorni dal detto versamento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 c. 6, c.p.c. come modificato dalla L. n. 8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

l) l'aggiudicatario, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231.

****

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

1) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

2) la vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

3) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo, non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;

4) gli immobili vengono venduti sostanzialmente liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dell'art. 591 bis, oltre IVA se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. Si avvertono gli offerenti che qualora il debitore sia una persona giuridica, il regime fiscale applicabile relativo al trasferimento potrebbe essere quello IVA.

5) Si avverte l'aggiudicatario che, ove ne ricorrano i presupposti di legge e ne abbia interesse, limitatamente ai casi di aggiudicazione di case di abitazione non di lusso e/o relative pertinenze, con apposita istanza diretta al Giudice dell'Esecuzione, potrà chiedere allo

stesso, perché ne tenga conto nel decreto di trasferimento, che esso aggiudicatario intende avvalersi, ai soli fini del pagamento delle imposte sul decreto di trasferimento, dei benefici della "prima casa" e/o della regola del "prezzo-valore". Tale istanza unitamente a quella di eventuali riduzioni del fondo spese dovrà essere depositata presso gli uffici dell'Associazione di cui sopra.

6) se gli immobili fossero occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata a cura della procedura;

7) Il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione che dovrà essere effettuato entro 90 giorni dall'aggiudicazione direttamente a **INTESA SANPAOLO SPA** fino alla concorrenza di quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto, per capitale, accessori e spese, ai sensi del R.D. 16.07.1905 n. 646 modificato dal D. Lgs. 01.09.1993 n. 385 (T.U. delle leggi sul credito fondiario), salva la facoltà del medesimo aggiudicatario di profittare del mutuo a norma del T.U sopra indicato. L'eventuale residuo del saldo prezzo dovrà essere versato sul c/c bancario intestato alla procedura comunicato come sopra. L'aggiudicatario effettuati i versamenti suindicati dovrà presentare ricevuta presso la sede operativa dell'Associazione Notarile per le Espropriazioni Immobiliari di Pordenone in Vicolo Forni Vecchi n. 1/a – Pordenone;

8) il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pordenone a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti in via telematica tramite la piattaforma www.garevirtuali.it.

9) 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;

10) 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;

11) 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;

12) 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;

13) ai sensi dell'art. 2 del D.M, n. 32/2015 per "vendita sincrona telematica" si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti

14) ai sensi dell'art, 2 del D.M. n. 32/2015 per "portale del gestore" si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete Internet ed al giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete Internet o servizio telematici del Ministero.

Pordenone, 15/10/2026

Il Professionista Delegato

F.to Dott. Giorgio Pertegato