

**TRIBUNALE DI PORDENONE**

Nella Esecuzione Immobiliare **E.I. n. 32/19** promossa da:

Contro

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**

Il sottoscritto dott. Luca Sioni professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza del 19.10.2022 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone, Dott.ssa Roberta Bolzoni

**AVVISA**

che il giorno **16 OTTOBRE 2024** 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](http://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 1**

**IN COMUNE DI CHIONS**

**CATASTO FABBRICATI**

**F. 2 part. 2 sub. 1, Via San Vito, PT-1-2, cl. 3, cat. A/3, vani 7,5, Totale: mq. 212, Totale escluse aree scoperte: mq. 212, R.C. € 503,55**

**F. 2 part. 2 sub. 5, Via San Vito n. 14, PT-1, cat. C/2, cl. 1, mq. 178, Totale: mq. 152, R.C. € 330,94**

*Unità immobiliare edificata su area censita nel Catasto Terreni al F. 2 part.2 ente urbano di are 12.40*

Trattasi di edificio di tipo rurale parzialmente adibito ad abitazione e parte a deposito attrezzi/granaio, completamente da ristrutturare che si sviluppa su due/tre piani fuori terra. Di pertinenza dello stesso edificio ed ubicato all'interno dello stesso lotto di proprietà, insiste anche un piccolo accessorio destinato un tempo a pollaio con fienile soprastante. L'accesso alla proprietà avviene attraverso passo pedonale e carraio dalla strada pubblica Sp21 Via San Vito che collega la frazione di Bannia di Fiume Veneto a San Vito al Ta-

gliamento. L'immobile risulta sprovvisto di allacciamenti fognario e del gas (di fatto è privo d'impianto di riscaldamento), mentre è regolarmente allacciato alla linea elettrica pubblica con contatore intestato alla persona che occupa l'immobile senza titolo. L'acqua potabile viene prelevata da un pozzo artesiano e viene riscaldata tramite boiler elettrico. Si rileva come all'interno di tutta l'abitazione sono presenti evidenti tracce di umidità dovuta alle infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal tetto. La distribuzione interna dell'abitazione è la seguente: - Porzione destinata ad abitazione, al piano terra trovano collocazione l'ingresso, un bagno, un soggiorno/cucina ed una stanza pluriuso; al piano primo due camere, un disimpegno ed un guardaroba; al piano secondo il sottotetto/soffitta. - Porzione destinata ad accessori agricoli nello stesso corpo di fabbrica: al piano terra, trovano collocazione un doppio deposito attrezzi ed un granaio al piano primo. Si precisa che esiste di fatto una servitù di passaggio a carico della part. 2 che è necessaria per far sì che le macchine agricole possano accedere al terreno che si sviluppa lungo l'asse nord/est - sud/ovest con lato corto su Via San Vito. L'unità immobiliare risulta essere in corso di liberazione. Il Consulente di stima dichiara che l'edificio è stato costruito presumibilmente negli anni '40.

**PREZZO BASE € 61.200,00**

**OFFERTA MINIMA DI € 45.900,00**

**Valore di Stima € 81.440,63**

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 1**

**IN COMUNE DI FIUME VENETO**

**CATASTO FABBRICATI**

**F. 19 part. 24 sub. 1, Via Aquileia, PT-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 11,5, Totale: mq. 291,  
Totale escluse aree scoperte: mq. 291, R.C. € 552,35**

**F. 19 part. 24 sub. 2, Via Aquileia, PT-1, cat. C/2, cl. 1, mq. 641, Totale: mq. 703,  
R.C. € 562,79**

*Unità immobiliare edificata su area censita nel Catasto Terreni al F. 19 part.24 ente ur-*

*bano di are 49.85, comprendente anche il F. 19 part. 24 sub. 3, Via Aquileia n. snc, PT, bene comune non censibile*

Trattasi di un edificio di tipo rurale parzialmente adibito ad abitazione e parte a deposito attrezzi/granaio, completamente da ristrutturare che si sviluppa su da uno a tre piani fuori terra, ubicato su un'area di pertinenza che complessivamente è di mq. 4985 catastali. Di pertinenza dello stesso edificio ed ubicati all'interno dello stesso lotto di proprietà, insistono anche due piccoli accessori destinati un tempo a porcilaia ed un altro edificio destinato a stalla/granaio e deposito attrezzi di importanti dimensioni. L'accesso alla proprietà avviene attraverso passo pedonale e carraio dalla strada via Aquileia che è una laterale della strada Provinciale SP 21 che collega il centro di Bannia con il capoluogo Fiume Veneto. L'immobile risulta sprovvisto di allacciamenti fognario e del gas (di fatto è privo di impianto di riscaldamento), mentre è regolarmente allacciato alla linea elettrica pubblica con contatore comunque staccato. L'acqua potabile viene prelevata da un pozzo artesiano. Si rileva come all'interno di tutta l'abitazione sono presenti evidenti tracce di umidità dovuta alle infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal tetto nonché ampie zone con i solai di calpestio in legno parzialmente crollati. La distribuzione interna è la seguente: nell'abitazione al piano terra trovano collocazione l'ingresso, un ripostiglio, un soggiorno, una cucina e diversi vani accessori; al piano primo cinque camere, un disimpegno e due bagni; al piano secondo il sottotetto/soffitta. Gli accessori agricoli in corpo staccato un tempo erano destinati a porcilaia. Completa il lotto la stalla/granaio, la copertura della stessa e parzialmente anche il tamponamento perimetrale dell'area ad un piano destinata a deposito attrezzi, è in lastre contenenti amianto. Le unità immobiliari risultano essere libere. Il Consulente di stima dichiara che l'edificio risulta essere costruito presumibilmente negli anni '40, non sono state rilevate pratiche edilizie.

**PREZZO BASE € 115.700,00**

**OFFERTA MINIMA DI € 86.765,00**

**Valore di Stima € 154.263,27**

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 4**

#### **IN COMUNE DI FIUME VENETO**

#### **CATASTO TERRENI**

**F. 19 part. 78, seminativo cl. 3, di are 21.20, R.D. € 19,71, R.A. € 13,14**

**F. 19 part. 79, seminativo cl. 3, di are 52.60, R.D. € 48,90, R.A. € 32,60**

Trattasi di terreni formanti un corpo unico, di forma non del tutto regolare, con giacitura pianeggiante. L'accesso avviene da Via Palazzine di Sopra, nella prima periferia del capoluogo di Fiume Veneto. Il Consulente di stima dichiara che i terreni, da un punto di vista urbanistico ricadono in zona "E" (agricola) del P.R.G. del Comune di Fiume Veneto. I terreni risultavano incolti. Detti terreni risultano essere liberi.

**PREZZO BASE € 21.200,00**

**OFFERTA MINIMA DI € 15.900,00**

**Valore di Stima € 28.228,50**

In caso di eventuale gara tra più concorrenti le offerte in aumento sull'offerta più alta non potrà essere inferiore ad € 500,00.

#### **LOTTO 5**

#### **IN COMUNE DI FIUME VENETO**

#### **CATASTO TERRENI**

**F. 19 part. 77, seminativo cl. 3, di are 02.20, R.D. € 2,05, R.A. € 1,36**

**F. 19 part. 180, seminativo cl. 3, di are 11,70, R.D. € 10,88, R.A. € 7,25**

**F. 19 part. 181, seminativo cl. 3, di are 02.20, R.D. € 2,05, R.A. € 1,36**

**F. 19 part. 188, seminativo cl. 3, di are 02.60, R.D. € 2,42, R.A. € 1,61**

Trattasi di terreni che di fatto rappresentano porzioni di strada comunale Via Palazzine di Sopra o ritagli della carreggiata, di forma irregolare con giacitura pianeggiate. Il Consulente di stima dichiara che i terreni, da un punto di vista urbanistico ricadono in zona "E" (agricola) del P.R.G. del Comune di Fiume Veneto. Le aree si presentano per la maggior parte asfaltate ad eccezione della part. 77 che è parzialmente un ritaglio stradale incolto e parzialmente stradina bianca di campagna. Detti terreni risultano essere liberi.

**PREZZO BASE € 6.600,00**

**OFFERTA MINIMA DI € 4.950,00**

**Valore di Stima € 8.742,25**

In caso di eventuale gara tra più concorrenti le offerte in aumento sull'offerta più alta non potrà essere inferiore ad € 500,00.

**LOTTO 6**

**IN COMUNE DI FIUME VENETO**

**CATASTO FABBRICATI**

**F. 21 part. 347 sub. 2, Via Piave n. 60, PT, cat. C/6, cl. 1, mq. 32, R.C. € 69,41**

**F. 21 part. 347 sub. 3, Via Piave n. 60, PT, cat. C/6, cl. 1, mq. 15, R.C.€ 32,54**

**F. 21 part. 347 sub. 5, Via Piave n. 60, PS1-T-1-2, cat. A/7, cl. 1, vani 16, Totale: mq. 479, Totale escluse aree scoperte: mq. 463, R.C. € 1.776,61**

**F. 21 part. 347 sub. 6, Via Piave n. 60, PT-1-2, cat. A/7, cl. 1, vani 8,5, Totale: mq. 263, Totale escluse aree scoperte: mq. 253, R.C. € 943,82**

*Unità immobiliare edificata su area censita nel Catasto Terreni al F. 21 part. 347 ente urbano di are 29.00, comprendente anche il F.21 part. 347 sub. 7, Via Piave n. 60, PT, bene comune non censibile*

**CATASTO TERRENI**

**F. 21 part. 1422, prato cl. 2, di are 88.10, R.D. € 47,77, R.A.€ 25,02**

**Corpo A:** trattasi di un'abitazione tipo villa di generose dimensioni disposta su quattro livelli e più precisamente: interrato (cantina – ex celle frigo); terra (porticato, ingresso, salotto, studio, cucina, taverna, soggiorno, vani accessori residenziali); primo (zona notte con 4 camere, 2 bagni e un guardaroba); secondo (soffitta). L'edificio presenta una tipologia costruttiva ricercata con vani molto ampi e distribuzione degli stessi che ne indicano una conformazione fortemente signorile all'immobile stesso, ristrutturato in modo sostanziale nel 1972. L'accesso pedonale e carraio avviene da Via Piave al n. 60; da tale accesso carraio si accede anche all'altra abitazione identificata con il sub. 6 del corpo B e dal terreno a parco verde privato del corpo C. L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, idrico da pozzo artesiano in comune tra le due abitazioni (sub. 5 e 6) così come il

sub. 7, bene comune non censibile, vano destinato a centrale termica. La distribuzione interna è la seguente: dal portico esterno si accede al vano ingresso posto al piano terra il quale distribuisce su uno studio, un salotto, una cucina, un soggiorno/pranzo, una taverna con ripostiglio, un bagno ed il vano scale che conduce ai piani superiori. Come precedentemente indicato al piano primo si trovano collocate n. 4 camere matrimoniali di cui una con guardaroba e wc privato; al terzo piano è presente una grande soffitta. L'accesso al piano interrato avviene dal portico esterno non avendo collegamenti interni all'abitazione. In corpo staccato (sub. 7) è ubicato il vano centrale termica nel quale attualmente trovano collocazione due caldaie, una per l'abitazione identificata al corpo A (sub. 5) e l'altra per l'abitazione identificata al corpo B (sub. 6). Per rendere indipendenti energeticamente le due abitazioni, si dovrà rimuovere la caldaia esistente e realizzare una nuova centrale termica per l'abitazione sub. 5 affrontando l'onere per l'installazione di un nuovo contatore del gas metano e la formazione di una nuova linea indipendente. L'abitabilità per l'abitazione censita con il sub. 5, non è stata rilevata tra i documenti depositati agli atti comunali. L'area esterna, della superficie di mq. 2900 è prevalentemente utilizzata a giardino seminato a prato e con diverse piante di medio e alto fusto ed è un corpo unico con la part. 1422 di mq. 8810 che ha le stesse caratteristiche; i camminamenti sono tutti pavimentati in calcestruzzo.

**Corpo B:** trattasi di un'abitazione tipo villa disposta su tre livelli e più precisamente: terra (ingresso, vani accessori, porticato, autorimessa); primo (zona giorno); secondo (zona notte). L'edificio presenta una tipologia costruttiva ricercata ed attuale anche se l'ultima ristrutturazione risale al 1995 circa. Si specifica che nel 1970 l'edificio era destinato principalmente ad autorimessa, cantina ed accessori vari al piano terra mentre il piano primo era tutto utilizzato come granaio. L'accesso pedonale avviene dalla strada laterale (non asfaltata) di Via Piave mentre il passo carraio non è presente; infatti, viene attualmente utilizzato quello esistente prospiciente Via Piave comune all'abitazione principale sub. 5. Si è accertata la possibilità di aprire eventualmente un nuovo passo carraio indipendente ed autonomo da Via Braidate. L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, idrico da pozzo artesiano in comune tra le due abitazioni (sub. 5 e sub. 6), fognario ed alla linea

del gas metano di rete (anche questa linea è in condivisione con l'abitazione di cui alla part. 347 sub. 5 così come il sub. 7, bene comune non censibile, vano destinato a centrale termica). La distribuzione interna dell'abitazione è la seguente: dal portico interno adiacente ai vani accessori, si accede al vano ingresso posto al piano terra; dall'ingresso, tramite vano scala, si accede al piano superiore (primo) nel quale si sviluppa la zona giorno dell'abitazione con i vani soggiorno, pranzo, cucina, wc, disimpegno, ripostiglio/lavanderia e terrazzo coperto; tramite ulteriore rampa di scale, si accede al secondo piano mansardato nel quale trova collocazione la zona notte che è composta da due camere entrambe con bagno privato. Al piano terra trovano collocazione oltre ai vani suddetti (portico ed ingresso) anche una autorimessa (sub. 2), una cantina (sub. 5), una legnaia (sub. 5), una lavanderia (sub. 5) ed una centrale termica (sub. 7); in corpo staccato trovano collocazione un'altra autorimessa (sub. 3) ed una zona a griglie (sub. 5). Nel vano centrale termica attualmente trovano collocazione due caldaie, una per l'abitazione descritta nel corpo A e l'altra per l'abitazione descritta nel corpo B. Per rendere indipendenti energeticamente le due abitazioni, si dovrà rimuovere la caldaia esistente e realizzare una nuova centrale termica per l'abitazione descritta al sub. 5 affrontando anche l'onere per l'installazione di un nuovo contatore del gas metano e la formazione di una nuova linea indipendente. L'abitabilità relativa all'abitazione identificata con il sub. 6, non è stata mai rilasciata. L'area esterna, della superficie di mq. 2900 è prevalentemente utilizzata a giardino seminato a prato e con diverse piante di medio e alto fusto ed è un corpo unico con la part. 1422 di mq. 8810 che ha le stesse caratteristiche; i camminamenti sono tutti pavimentati in calcestruzzo.

**Corpo C:** trattasi di area esterna della superficie catastale di mq. 8810 che assieme ai mq. 2900 della part. 347 (sedime del fabbricato), costituiscono il parco privato delle due abitazioni, prevalentemente utilizzato a giardino seminato a prato e con diverse piante di medio e alto fusto. L'accesso allo stesso parco avviene dal passo carraio e pedonale posto su Via Piave all'altezza del civico 60. Tale terreno è urbanisticamente individuato in zona "Verde Privato". Le unità immobiliari risultano essere: quanto al **corpo A)** occupata dalla parte debitrice e dai suoi familiari, quanto al **corpo B)** in corso di liberazione e quanto al **corpo**

C) occupato dalla parte debitrice e dai suoi familiari. Il Consulente di stima ha rivenuto le seguenti pratiche edilizie: Pratica PE n. 63/048 prot. n. 2625 del 08.05.1963 si precisa che all'interno del fascicolo depositato agli atti comunali, non sono presenti documenti relativi a tale pratica edilizia; Pratica n. 249/70 del 25.11.1970 Nulla Osta per Opere edilizie, autorizzazione a costruire un locale uso garage e cantina, ristrutturazione, rilasciata in data 25.11.1970 al prot. n. 7412; Pratica n. 102/72 del 12.06.1972, Nulla Osta per Opere edilizie sistemazione civile abitazione, ristrutturazione, rilasciata in data 12.06.1972 al prot. n. 3678; Pratica n. 73/75 del 30.04.1975 Nulla Osta per Opere edilizie, costruzione forno per panificazione, rilasciata in data 30.04.1975 al prot. n. 2425; Pratica n. 083/1995 Condono edilizio tratto dalla legge 47/85, sanatoria, rilasciata in data 12.04.1997 al prot. n. 2203/95; Pratica n. 154V/97 Autorizzazione edilizia, segue la concessione edilizia n. 1154/95 del 11.03.1996, ampliamento fabbricato residenziale variante in corso d'opera, rilasciata in data 23.04.1997 al prot. n. 3703, l'agibilità non è mai stata rilasciata. Agibilità richiesta in data 27.05.2011 prot. n. 9845, non è stata rilasciata in quanto in data 26.09.2011 prot. n. 9845-16557 il Comune di Fiume Veneto richiedeva delle integrazioni mai presentate; Pratica n. 238 del 2002, Dia per sostituzione generatore di calore, presentata in data 09.09.2002 al prot. n. 16037.

**PREZZO BASE € 545.500,00**

**OFFERTA MINIMA DI € 409.125,00**

**Valore di Stima € 727.305,05**

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 nel Comune 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 “E.I. n. 32/19 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/offerente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata offer-tapvp.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: [vendite telematiche@edicomspa.it](mailto:vendite telematiche@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: IT 20X 08356 12500 000000999292. Il bonifico dovrà contenere nella causale l'indicazione del numero della procedura esecutiva immobiliare.

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 te-

lematiche. 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 im-



porto 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.

\*\*\*\*\*


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 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 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 artt. 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) al 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, 13 giugno 2024

 Il Professionista Delegato  
Dott. Luca Sioni