

# **AFVG ASSOCIAZIONE FORENSE PER LE VENDITE GIUDIZIARIE**

33170 Pordenone (PN), P.le Giustiniano, n. 5

**CUSTODE GIUDIZIARIO E PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Avvocato DAVIDE GIUSEPPE DORIGO**

30026 Portogruaro (VE), via Pescheria, n. 12

☎ 0421.210191 ● 0421.210191

P.E.C.: [davidegiuseppe.dorigo@avvocatipordenone.it](mailto:davidegiuseppe.dorigo@avvocatipordenone.it)

P.E.O.: [avv.davidegdorigo@yahoo.it](mailto:avv.davidegdorigo@yahoo.it)

## **TRIBUNALE DI PORDENONE**

Esecuzione immobiliare: n. 145/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Antonio Albenzio

Custode Giudiziario: Avv. Davide G. Dorigo

Professionista Delegato: Avv. Davide G. Dorigo

Notaio Delegato: Dott. Maurizio Ascanio

\*\*\*

## **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON GARA TELEMATICA SINCRONA**

Il sottoscritto Avv. Davide Giuseppe Dorigo Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* C.P.C., giusta ordinanza dd. 17.3.2025 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone

### **avvisa**

che il giorno **16.7.2025** alle ore **15:00** e seguenti presso il proprio Studio professionale in Portogruaro (VE), Via Pescheria, n. 12, *(o in alternativa presso la sede dell'Associazione Forense Vendite Giudiziarie)* procederà alla vendita telematica sincrona tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it**, del seguente compendio pignorato, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. C.P.C., D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

#### **LOTTO UNICO**

**Appartamento con cantina e garage**

**IN COMUNE DI PORDENONE**

**CATASTO FABBRICATI**

- **Via Luigi Pirandello, n. 29, int. 5 – Fg. 34 – Particella 375, sub. 53, piano T-3, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5,**

**Superficie mq. 109, escluse aree scoperte mq. 108, Rendita € 582,31.**

#### **CATASTO FABBRICATI**

- **Fg. 34, Particella 375, sub. 93, via L. Pirandello, n. 29, piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 14, Superficie mq. 14, Rendita € 35,43.**

#### DIRITTI E QUOTE

Diritto di proprietà nella misura di 1000/1000 per ciascuno dei due beni e quindi per l'intero.

#### DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di appartamento con cantina e garage, collocato in via Luigi Pirandello, n. 29, a Pordenone (PN), al quale si accede da via Nuova di Corva, in una zona collocata tra la ferrovia e l'interporto Centro Ingrosso di Pordenone. L'immobile si trova in contesto residenziale a traffico locale con parcheggi buoni, zone limitrofe residenziale e commerciali. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Autobus in collegamento con il centro di Pordenone.

L'appartamento è ubicato al terzo piano e vi si accede dal vano scala condominiale, è servito di ascensore e si compone di: atrio di ingresso; vano ceco ad uso lavanderia e dotato di lavabo; cucina con uso di terrazza; zona giorno con uso della terrazza della cucina e di altra terrazza chiusa con serramento vetrato a ricavare una veranda che è stata oggetto di sanatoria; due camere da letto ed il bagno. Le finiture interne sono di modesta qualità ed in mediocre stato di conservazione; le porte in legno tamburato; i serramenti esterni sono in ferro con vetro normale e persiane avvolgibili in PVC; i pavimenti sono rivestiti in linoleum applicato sulla pavimentazione originaria, probabilmente priva di piastrelle; i radiatori sono di tipo lamellare.

La **cantina** è ubicata al piano terra ed è contraddistinta dal numero di interno 53 impresso sulla porta di lamiera metallica, disimpegnata dal corridoio condominiale, al quale si accede direttamente dall'ingresso del fabbricato, è dotata di una modesta presa d'aria diretta dall'esterno e di impianto elettrico da adeguare. Le dimensioni interne sono: mt.1,60x3,90 quindi mq.6,24 di superficie netta ed altezza di mt.2,35.

L'**autorimessa** è ubicata in corpo esterno realizzato presumibilmente nel 1984 retrostante il fabbricato principale, di unico piano fuori terra, comprendente anche altre autorimesse. E' l'undicesima autorimessa contando da destra. La struttura portante della costruzione è realizzata con pannelli prefabbricati di cemento, mentre la copertura è in pannelli del tipo Monopanel. Il portone è basculante in lamiera ed il pavimento in cemento lisciato. Le dimensioni interne sono: 2,65x5,05 quindi mq. 13,38 di superficie netta e altezza media mt.2,25. E' privo di impianto elettrico.

## NOTIZIE URBANISTICHE

### **A) Conformità edilizia**

Per l'autorimessa:

sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dall'accesso agli atti comunali non si è reperita al-tra documentazione (Concessione edilizia, Agibilità, ...) oltre a quella allegata Pratica edilizia di sanatoria: € 2.500,00.

Il perito estimatore dichiara la conformità edilizia solamente per l'abitazione con annessa cantina.

### **B) Conformità urbanistica**

Il perito estimatore dichiara la conformità urbanistica.

### **C) Conformità catastale**

Il perito estimatore ha dichiarato con nota integrativa del 15.11.24:

- che in data 5.11.2024, quindi successivamente alla data di deposito del rapporto di valutazione, è stata acquisita agli atti dell'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio la Voltura n.7151.1/2024 - Pratica n. PN0065903 presentata dal creditore e finalizzata all'aggiornamento dell'intestazione catastale dei beni sopra indicati;

- che a parziale aggiornamento e rettifica di quanto esposto nel rapporto di valutazione del 12.09.2024, riferito nello specifico al punto 1 pag. 6 "conformità catastale" dichiara che ora è soddisfatta la conformità catastale in quanto è corretta l'intestazione così come risulta anche dalla Visura Catastale.

E' comunque onere della parte aggiudicataria visionare preventivamente gli immobili, rilevarne la consistenza e verificare con congruo anticipo la loro regolarità edilizia e urbanistica accertandosi sulle pratiche edilizie di sanatoria e di demolizione necessarie.

## PRATICHE EDILIZIE

Il Perito estimatore ha rilevato la presenza di pratiche edilizie, di seguito indicate:

Numero pratica: 1/73

Intestazione: Istituto autonomo case popolari di Pordenone

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un complesso edilizio per n.222 alloggi a carattere popolare

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 04/01/1973 al n. di prot. 41454/72/IV

Inizio lavori: 07/02/1973

Abitabilità del 26/07/1977 al n. di prot.34213/75

Certificato di collaudo

Numero pratica: 2678

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Sanatoria di opere edilizie abusive

Per lavori: chiusura terrazzino per ricavo veranda

Oggetto: Sanatoria

Rilascio in data 17/01/2000 al n. di prot.2646

Intestazione: Presidente dell'I.A.C.P. PROV. di Pordenone  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: Costruzione di n.3 cabine elettriche e di n.3 centrali termo-idriche  
Oggetto: Nuova costruzione  
Rilascio in data 10/02/1975 al n. di prot.50509/74/IV

Intestazione: Giuseppe Bertolo p.c. Ist. Autonomo Case Popolari  
Tipo pratica: Nulla Osta per lavori edili  
Per lavori: Costruzione di un impianto di depurazione liquami con annessa cabina compressori  
Oggetto: Nuova costruzione  
Rilascio in data 28/05/1975 al n. di prot.21044/IV

Intestazione: Istituto autonomo case popolari di Pordenone  
Per lavori: Progetto per la collocazione di box visto dalla Commissione Edilizia nella seduta del 20/02/1984.

#### CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Dall'accesso agli atti comunali NON si è reperita documentazione relativa alla conformità degli impianti tecnologici.

Il perito si riporta e si riferisce a quanto appreso in occasione del sopralluogo, per espressa dichiarazione dell'esecutato:

a) L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda è autonomo ma non funzionante in quanto la caldaia murale, presente sul terrazzo della cucina, è stata provvisoriamente installata almeno cinque anni fa, senza però risolvere il problema. E' priva di libretto di impianto e di documentazione relativa alle verifiche periodiche. L'utenza del gas è attiva.

b) A seguito di infiltrazione d'acqua a soffitto del bagno dell'appartamento sottostante, in prossimità del W.C., è sospesa da almeno due mesi l'erogazione dell'acqua nell'appartamento senza però ricercare e risolvere la causa che ha provocato l'infiltrazione stessa.

c) Analogamente l'esecutato lamenta presenza di umidità a soffitto del suo bagno; la causa però è di difficile accertamento a vista in considerazione della presenza di muffe diffuse.

d) L'appartamento è privo di corrente elettrica (pur essendo collegato alla rete e l'utenza risulti attiva) perché interrotta in via precauzionale dall'esecutato che riferisce di un generico guasto alle prese di corrente di alcuni

vani. Del resto l'impianto elettrico è vetusto e va quantomeno profondamente revisionato ed adeguato alle attuali normative.

e) Si è rilevata e documentata la presenza di una infiltrazione d'acqua sulla parete della terrazza/veranda probabilmente proveniente dalla terrazza soprastante.

#### CLASSE ENERGETICA

D.

#### DISPONIBILITÀ

Occupato dal debitore esecutato.

\* \* \*

**Per tutto quanto qui non espressamente precisato si fa espresso rinvio alla perizia di stima pubblicata, nota integrativa di aggiornamento e seconda nota di integrativa che potranno essere consultati dall'eventuale offerente all'interno del portale delle vendite pubbliche (PVP) <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, all'interno dei siti Internet dedicati e del sito vetrina del gestore della vendita telematica.**

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

Il Tribunale non ha stipulato alcun contratto con intermediari o consulenti, né affidato alcun incarico, tantomeno in esclusiva, ad agenzie immobiliari o altri soggetti privati a cui non riconosce alcuna provvigione.

\* \* \*

#### **CUSTODIA**

È possibile visionare l'immobile tramite il Custode nominato Avv. Davide Giuseppe Dorigo con Studio in Portogruaro (VE), Via Pescheria, n. 12, telefono 0421/210191, previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite la forma di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> per non più di due volte fino a sette giorni prima della data di vendita.

\* \* \*

#### **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA**

Gestore della vendita telematica:  
EDICOM FINANCE S.R.L.

Portale del Gestore della vendita telematica:

www.garavirtuale.it

\* \* \*

### **DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA**

VALORE DI STIMA:

**€ 90.000,00=**

PREZZO BASE:

**€ 70.500,00.=**

OFFERTA MINIMA per partecipare all'asta, pari al 75% del prezzo base:

**€ 52.900,00.=**

RILANCIO MINIMO in caso di gara:

**non inferiore ad € 1.000,00.=**

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE:

**entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente la vendita**

CAUZIONE MINIMA:

**almeno il 10% del prezzo offerto**

TERMINE PER IL SALDO PREZZO:

**non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione**

\* \* \*

### **OFFERTA DI PARTECIPAZIONE**

#### **MODALITÀ E CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA**

Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato, e verrà effettuata alle seguenti condizioni:

1. l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 C.P.C. e dovrà essere depositata telematicamente entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente a quello fissato per l'asta, potranno essere formulate per un importo inferiore alla base d'asta fino ad 1/4 ma non oltre *(sono quindi valide offerte per un importo pari al 75% del prezzo base)* e dovranno essere accompagnate da una cauzione per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione e trattenuta invece in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato versamento del saldo prezzo.
2. Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente utilizzando il modulo "Offerta Telematica", accessibile tramite il sito vetrina [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) del gestore della vendita telematica. Prima di compilare e di trasmettere la domanda gli interessati sono peraltro invitati a consultare il "manuale utente", scaricabile dal portale ministeriale <https://pst.giustizia.it/PST> nella sezione "FAQ", posto che le offerte do-

vranno essere conformi al contenuto del D.M. n. 32/2015 (artt.12 e segg.).

3. 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>), dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 ove l'offerta sia sottoscritta digitalmente prima di essere criptata. L'offerta si intenderà depositata nel momento della generazione della ricevuta, completa di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Ove, al momento dell'apertura delle buste contenenti le offerte, l'importo corrispondente alla cauzione non risultasse ancora accreditato sul conto della procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile a prescindere dal momento dell'esecuzione dell'ordine di bonifico, per cui lo stesso andrà disposto per tempo di modo che, entro il termine per la presentazione delle offerte, risulti generata anche la ricevuta di consegna.
4. L'**offerta di acquisto telematica** dovrà contenere:
  - a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta e l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO;
  - b) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (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 minorenni 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, l'ufficio giudiziario, anno

e numero del registro generale (R.G.) della procedura e nome del Professionista Delegato alla vendita;

- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura notarile rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- f) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;
- h) 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;
- i) la documentazione attestante il versamento (*copia della contabile di avvenuto versamento*) effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e acceso presso **BCC PORDENONESE E MONSILE SOC. COOP.** contraddistinto dall'IBAN: **IT25-D08356125000000999411, dell'importo della cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto**, con causale "cauzione E.I. n. 145/2023 Trib. di Pordenone", in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; si precisa che l'esecuzione del bonifico dovrà essere effettuata in tempo utile affinché la somma risulti effettivamente accreditata e sia visibile sul conto corrente della procedura al momento della deliberazione delle offerte, pena l'inammissibilità dell'offerta e la conseguente esclusione dalla gara;
- j) il codice IBAN del conto di provenienza della somma oggetto di bonifico al fine della restituzione della somma in caso di mancata aggiudicazione;
- k) 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

5. Per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (*si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi*) all'esame delle offerte, il procuratore legale Aggiudicatario deve recarsi nello studio del Professionista Delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta.

6. 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.
7. Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita; 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.
8. Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, come da procedura guidata verrà consentita la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate nel predetto portale, all'indirizzo di posta elettronica certificata [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.
9. L'offerta è inviata unitamente ai documenti allegati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, come indicato nella procedura guidata (ovvero, in difetto, ottenuto contattando l'assistenza), utilizzando come casella mittente la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante "casella di posta elettronica certificata tradizionale" priva dei predetti requisiti purché l'offerta in quest'ultimo caso sia firmata digitalmente prima di essere criptata.
10. 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.
11. L'offerta si intenderà depositata quando sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata.
12. 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.
13. Una volta trasmessa l'offerta via PEC non sarà più possibile

modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le Offerte presentate sono irrevocabili.

14. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, a' sensi dell'art. 15 del DM 32/2015, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del C.P.C. Nei soli casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del 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.
15. In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nell'offerta; saranno trattenute dalla procedura esclusivamente le eventuali spese vive necessarie per l'esecuzione del bonifico, come richiesto dalla Banca.

*ASSISTENZA TECNICA PER L'OFFERTA*

16. Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 17:30 mediante i seguenti mezzi di contatto:
  - a) email: [venditetelematiche@edicomspa.it](mailto:venditetelematiche@edicomspa.it)
  - b) chat online disponibile sul portale: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)
  - c) help desk telefonico: 041/8622235.
17. In ogni caso si rimanda a tutte le informazioni contenute nel sito indicato per eventuali variazioni di contatti.

*ESAME DELLE OFFERTE*

18. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno e all'ora fissato per l'asta dal medesimo Professionista e presso il suo Studio (*in alternativa presso la sede di AFVG Associazione Forense per le vendite Giudiziarie*), mediante la

modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica".

19. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.
20. Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.
21. Il Professionista Delegato procederà all'esame delle offerte e alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche e
  - a) verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti;
  - b) verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
  - c) procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara;
  - d) provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione di aggiudicazione, con l'identificazione dell'Aggiudicatario.
22. In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

#### DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

##### **OFFERTA UNICA**

23. Qualora sia presentata un'unica offerta telematica:
  - a) pari o superiore al prezzo base d'asta dell'immobile come sopra indicato, l'offerta sarà senz'altro accolta con conseguente aggiudicazione del bene;
  - b) se il prezzo offerto è inferiore di non oltre 1/4 al prezzo base, il Professionista Delegato farà luogo alla vendita ad eccezione che:
    - i. egli ritenga vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita,
    - ii. o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 C.P.C. pari o superiori al prezzo base.

##### **OFFERTE PLURIME**

24. Qualora siano presentate più offerte telematiche, anche del medesimo importo, il Professionista Delegato inviterà, in ogni caso, gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

25. In caso di mancata adesione alla gara, il bene sarà senz'altro aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta.

Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente salvo che ricorra una delle seguenti condizioni:

- i. il Professionista Delegato ritenga vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita,
- ii. o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 C.P.C.

26. In caso di adesione alla gara, qualora all'esito di questa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà senz'altro aggiudicato al maggiore offerente.

Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente salvo che ricorra una delle seguenti condizioni:

- i. il Professionista Delegato ritenga vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita,
- ii. o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 C.P.C.

27. Nel caso in cui siano presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 C.P.C. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito ex art. 573 secondo comma, C.P.C., il Professionista Delegato non farà luogo all'aggiudicazione ma procederà all'assegnazione.

28. 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.

29. In caso di gara, i rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori all'importo minimo indicato nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.

30. Allorché sia trascorso 1 (uno) minuto dall'ultima offerta,

senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

31. 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.
32. Il gestore della vendita assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi con elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il Giudice, il Delegato alla vendita ed il Cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2 DM n. 32/2015.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO

33. L'Aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, oltre alle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento, nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato dopo l'aggiudicazione.
34. Il versamento dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario nel conto corrente della procedura sopra indicato - salva diversa indicazione nel caso di applicazione dell'art. 41 TUB, indicazione che verrà fornita dal Professionista Delegato all'Aggiudicatario - nel termine indicato in offerta e in ogni caso in mancanza **entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione**, senza che possano essere concesse rateazioni.
35. Saranno conteggiate e corrisposte separatamente le spese necessarie per procedere alla effettiva cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ove richiesto dall'Aggiudicatario.
36. Le somme a qualunque titolo versate dall'Aggiudicatario saranno imputate prima alle spese di trasferimento, poi al residuo prezzo capitale e non saranno produttive di interessi.
37. L'Aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, nel qual caso dovrà darne preventiva ed esplicita comunicazione al Professionista Delegato. Salva la facoltà - sempreché ne ricorrano le condizioni - di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario assumendone gli obblighi relativi.
38. Ogni versamento effettuato dall'Aggiudicatario dovrà essere comunicato al Professionista Delegato con l'invio della contabile di bonifico bancario.
39. Il mancato versamento del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari (*imposta di registro o IVA*) e alla trascrizione del decreto di trasferimento,

comporterà la decadenza dall'aggiudicazione nonché la perdita della cauzione e potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza a' sensi degli artt. 587 C.P.C. e 177 disp. att. C.P.C.

40. Ove non sussistano titoli opponibili alla procedura, il Custode giudiziario procede sempre alla liberazione dell'immobile, a spese della procedura, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode *(nel quale caso alla liberazione provvede l'aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, con le forme dell'art. 605 C.P.C.)*.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

41. L'immobile è venduto:

- a) nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- b) per ciascun lotto, a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- c) libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli; le relative formalità di cancellazione sono a carico dell'Aggiudicatario e saranno ordinate dal Giudice all'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile; per tali incumbenti l'Aggiudicatario potrà rivolgersi, su richiesta e a proprie spese, al Notaio Delegato.

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

43. Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima acquisita agli atti alla quale si rinvia, e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare.

44. La vendita di cui alla presente procedura è soggetta a imposta di registro nella misura ordinaria, salva l'applicazione di eventuali agevolazioni. Nel caso in cui il debitore sia un persona giuridica, il regime fiscale applicabile al trasferimento potrebbe essere quello IVA.

45. L'Aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti di legge e ne abbia interesse, con esclusivo riferimento all'aggiudicazione di immobili da destinare a civile abitazione non di lusso e/o relative pertinenze, potrà chiedere al Giudice dell'Esecuzione, con apposita istanza allo stesso diretta, che il decreto di trasferimento preveda che l'Aggiudicatario si avvalga, ai soli fini del pagamento delle imposte sul decreto di trasferimento, dei benefici "prima casa" e/o della regola del "prezzo valore". Tale istanza potrà essere depositata presso lo Studio del Professionista Delegato che ne curerà la trasmissione al Giudice dell'Esecuzione.

DISPOSIZIONI FINALI

46. Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti C.P.C. debbano essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio Professionale *(o in alternativa presso la sede di AFVG Associazione Forense per le vendite Giudiziarie)*.
47. Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'Aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica (APE), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
48. L'Aggiudicatario è tenuto al pagamento, in solido con il debitore esecutato, *ex art. 63 disp. att. C.C.*, delle spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente alla vendita non pagate dal debitore. A tal fine, sarà onere dell'interessato informarsi su tale aspetto.
49. È onere dell'interessato verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della L. 28 febbraio 1985, n. 47. Si precisa altresì che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito e ne ricorrano i presupposti, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, come integrata e modificata dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento *(domanda di condono edilizio)*.

Portogruaro (VE), 2.4.2025.

***Il Professionista Delegato***  
***Avv. Davide Giuseppe Dorigo***

*avv. Davide Giuseppe Dorigo*

Firmato digitalmente  
da: DORIGO DAVIDE  
GIUSEPPE  
Data: 08/04/2025  
12:19:00