

**Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello**

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone  
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

## **TRIBUNALE DI PORDENONE**

Esecuzione immobiliare: RG EI 69/2022  
GE: Dott.ssa Elisa Tesco  
Professionista Delegato: Avv. Romina Mondello  
Notaio Delegato: Dott. Orazio Greco

\*\*\*

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

#### **SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA**

Il sottoscritto Avv. Romina Mondello Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., come da ordinanza dd. 06.07.2023 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone

#### **AVVISA**

che il giorno **17 marzo 2026 alle ore 16:00** presso il proprio Studio sito in Pordenone, via Beato Odorico n. 21, procederà alla **vendita telematica sincrona tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)** del seguente compendio pignorato, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia. Il compendio pignorato viene venduto come descritto nella perizia redatta dall'Arch. Francesca Aiello, che potrà essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto quanto qui non espressamente precisato.

#### **LOTTO UNICO**

#### **IN COMUNE DI CORDOVADO (PN)**

#### **CATASTO FABBRICATI**

Catasto Fabbricati del Comune di Cordovado (PN):

- Foglio 7, part. 4, sub. 1, Piazza al Tiglio n. 6, piano T-1-2, Cat. A/3, Cl. 2, di vani 6,5, sup.

**Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello**

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone  
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

totale mq 140, escluse aree scoperte mq 139, rend. cat. € 281,99

- Foglio 7, part. 4, sub. 5, Piazza al Tiglio, piano T, bene comune non censibile (area scoperta)
- Foglio 7, part. 4, sub. 2, Piazza al Tiglio n. 7, piano T, Cat. C/1, Cl. 4, consistenza mq 30, sup. totale mq 32, rend. cat. € 376,50
- Foglio 7, part. 546, Piazza al Tiglio, piano T, Cat. F/1, consistenza mq 57, per la quota di 1/2 (area urbana di accesso, non necessita di divisione)

**DIRITTI QUOTE**

Piena proprietà 1/1 dell'esecutato, ad eccezione del Foglio 7, part. 546, per la quota di 1/2, trattandosi di comproprietà della strada di accesso con proprietà a confine, non necessaria divisione.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Compendio immobiliare sito in Cordovado (PN), capoluogo, centro storico, Piazza al Tiglio n. 6-7, in area residenziale di pregio immediatamente adiacente al nucleo monumentale del Borgo-Castello.

Le unità immobiliari fanno parte di un unico fabbricato terra-cielo risalente al 1942-1944 e successivamente ampliato, attualmente da ristrutturare.

Il Foglio 7, part. 4, sub. 1 è un appartamento articolato su 3 livelli (terra, primo, secondo-sottotetto) serviti da scala interna. Accessibile dal civico n. 6 di Piazza al Tiglio, comunica con lo scoperto a cortile-giardino posto sul retro (Foglio 7 part. 4 sub. 5).

Il Foglio 7, part. 4, sub. 2 è un piccolo locale commerciale (bottega) fronte strada al piano terra, collocato su un unico livello, con unico locale e annesso wc. Accessibile dal civico n. 7 di Piazza al Tiglio, è dotato di vetrina.

Il Foglio 7 part. 546 è un'area urbana posta a servizio sia del fabbricato in oggetto (comunica con lo scoperto a cortile-giardino), sia di altro fabbricato eretto su proprietà altrui confinante, corrispondente al civico n. 8 di Piazza al Tiglio, estranea alla presente procedura. Secondo la perizia l'area è gravata di fatto da servitù di passaggio tra lo spazio pubblico di Piazza al Tiglio ed i due suddetti complessi residenziali al cui servizio è posta, ed è impegnata da sottoservizi di reti impiantistiche a servizio di entrambi i fabbricati.

**Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello**

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone  
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

**CLASSE ENERGETICA:** G come da APE indicata in perizia

**CONFINI COMPENDIO IMMOBILIARE**

NORD: Piazza al Tiglio

EST: unità immobiliare su Foglio 7, part. 207

SUD: unità immobiliare su Foglio 7, part. 545

OVEST: unità immobiliare su Foglio 7, part. 336

**NOTIZIE URBANISTICHE - DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Conformità Urbanistica:**

Il perito non evidenzia difformità e dà atto che il Comune ha attestato che non sussistono provvedimenti sanzionatori.

**Conformità edilizia:**

La situazione edilizia dell'abitazione si può ritenere conforme soltanto sulla base dei titoli rilasciati in sanatoria dal Comune di Cordovado nel 1990, così come contenuti nella pratica di condono edilizio n. 68, ma non risulta esattamente verificabile a posteriori per la carenza documentale meglio indicata in perizia, ovvero per l'assenza di elaborati grafici esplicativi dell'assetto dei luoghi all'epoca del condono. Un tanto vale anche, in quanto applicabile, per la strada di accesso.

Nel locale negozio sono state riscontrate le seguenti irregolarità: assenza (per mancata realizzazione o per avvenuta demolizione) delle pareti divisorie delimitanti il retro ed il ripostiglio, rappresentate nella planimetria di progetto sul fondo del locale, ai lati della porta di comunicazione con il wc (il negozio risulta in realtà costituito da un unico locale con annesso wc); il tutto, in difformità rispetto al progetto approvato con pratica edilizia 1370/1985, autorizzazione edilizia n. 34/85 rilasciata in data 17.05.1985 prot. n. 1417.

Regolarizzabili mediante: istanza di riduzione a conformità

Descrizione delle opere da sanare: modifiche di tramezzature interne

pratica e sanzioni pecuniarie: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Si rinvia alla perizia per i dettagli e per le numerose pratiche edilizie.

**Conformità catastale:** il perito dichiara la conformità catastale, ad eccezione di una difformità

**Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello**

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone  
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

interna al negozio: non sono risultate presenti le paretine divisorie delimitanti il retro ed il ripostiglio, rappresentate nella planimetria catastale sul fondo del locale, ai lati della porta di comunicazione con il wc; tale difformità non incide sulla consistenza dell'unità immobiliare; si rinvia a quanto indicato nella conformità edilizia.

**Caratteristiche zona:** adiacente a centro storico di capoluogo, di pregio.

**Area urbanistica:** centro storico a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale di San Vito al Tagliamento (9,8 km).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone (30,0 km); Portogruaro (8,3 km); San Vito al Tagliamento (10,7 km); Udine (41,5 km).

**Attrazioni storiche:** Borgo di Cordovado e Castello (300-350 m); Pieve di Sant'Andrea (130 m); Santuario di S.M. delle Grazie (900 m); Abbazia di S.M. in Silvis a Sesto al Reghena (6,3 km).

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria (linea Portogruaro-Casarsa): distanza 1,1 km; fermata autobus (per Pordenone, San Vito al Tagliamento, Latisana): distanza 500 m.

**DISPONIBILITÀ**

Libero, disabitato.

**CONDOMINIO**

L'immobile non si trova in contesto condominiale. La strada di accesso (F. 7 part. 546) è in comproprietà con altro soggetto non esecutato, con i dettagli indicati sopra.

\*\*\*

Per tutto quanto qui non espressamente precisato si rinvia alla perizia di stima di cui si raccomanda la consultazione per avere ulteriori informazioni.

**L'immobile è gravato da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione all'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile, per il che verrà**

**Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello**

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone  
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

**venduto libero da qualsiasi gravame. La cancellazione sarà da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario.**

È possibile visionare l'immobile tramite il Custode nominato Avv. Romina Mondello con studio in Pordenone (PN) via Beato Odorico n. 21, telefono 0434521195, **previa richiesta telematica** da formularsi **esclusivamente tramite la modalità 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 degli artt. 570 e ss. c.p.c. alle seguenti condizioni

**PREZZO BASE D'ASTA** : € 61.183,34

**OFFERTA MINIMA** ex art. 571 C.P.C.: € 45.887,50

Aumento minimo in caso di gara: non inferiore ad € 1.000,00

Il valore di stima tiene conto delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica stimate forfettariamente dal perito in € 1.500,00.

Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

## **1. OFFERTA TELEMATICA**

Lo svolgimento dell'asta e le offerte sono stabiliti con **modalità telematica sincrona**. **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, con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia, con trasmissione a mezzo PEC all'indirizzo **offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it** mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul sito internet del Gestore della vendita Edicom. L'offerta si intende depositata **nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

## **2. CONTENUTO DELL'OFFERTA**

**Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello**

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone  
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

L'offerta di acquisto 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. Copia del documento di identità in corso di validità; 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 minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- e. l'ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.E.I.) della procedura e nome del Professionista Delegato alla vendita;
- f. 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;
- g. data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h. i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;
- i. il prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata o anche inferiore fino ad un quarto del valore base, e l'importo versato a titolo di cauzione;



**Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello**

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone  
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

- j. la documentazione attestante il versamento (allegando copia della contabile di avvenuto versamento) effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (TRIBUNALE DI PORDENNE E.I. 69/2022) acceso presso la Banca 360 FVG, contraddistinto dall'IBAN IT92G0863112500000001036083 dell'importo della cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto, contenente nella causale l'indicazione del numero della procedura esecutiva immobiliare; si precisa che l'esecuzione del bonifico dovrà essere effettuata in tempo utile affinché la somma risulti effettivamente accreditata - pena l'inammissibilità dell'offerta e la conseguente esclusione dalla gara - e sia visibile sul conto corrente della procedura;
- 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 e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- m. il codice IBAN del conto di provenienza della somma oggetto di bonifico al fine della restituzione della somma in caso di mancata aggiudicazione;
- n. versamento dell'imposta di bollo di € 16,00 (allegando copia della contabile di avvenuto pagamento).

Per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale (ivi intendendosi Avvocato), 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.

Il procuratore legale Avvocato depositerà al Professionista Delegato la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi, come da ordinanza di delega) 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

**Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello**

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone  
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

di vendita. Si precisa, inoltre, che 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 “Manuale utente per la presentazione dell’Offerta Telematica”, con tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell’offerta in modalità telematica, è disponibile sul sito portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia:  
<https://www.venditepubbliche.giustizia.it/pvp>

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, come da procedura guidata che si seguirà nel predetto sito, quest’ultimo consentirà 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.**

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 ove disponibile 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.

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.

L’offerta si intenderà depositata quando sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata.



**Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello**

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone  
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

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 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.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ai 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. In tal caso 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 paragrafo, 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 paragrafo dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma di questo paragrafo, 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.

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.

### **3. ASSISTENZA TECNICA PER L'OFFERTA**

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

a) E-mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it)

**Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello**

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone  
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

b) chat online disponibile sul portale: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

c) help desk telefonico: 041/8622235

In ogni caso si rimanda a tutte le informazioni contenute nel sito indicato pereventuali variazioni di contatti che si invita a controllare.

#### **4. ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno e all'ora fissato per l'asta dal medesimo Professionista presso il suo Studio in Pordenone via Beato Odorico n. 21, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica".

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita. **Non è ammessa la partecipazione fisica degli offerenti, ma solo telematica.**

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

Il Professionista Delegato procederà all'esame delle offerte e alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche e:

- a. verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti;
- b. verificherà l'effettivo accredito dell'importo 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.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e

**Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello**

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone  
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica. Il Professionista Delegato potrà inviare messaggi tramite la piattaforma del gestore della vendita (che saranno qui visualizzati), per avvisare gli offerenti sulla tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni ad essa relative.

## **5. DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

### **A. IN CASO DI OFFERTA UNICA**

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata:

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

### **B. IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE**

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

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato dall'offerente per il pagamento. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile, stabilito a norma dell'art. 573 II comma c.p.c., il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

In caso di mancata adesione alla gara, il bene sarà senz'altro aggiudicato a colui che farà l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, il Delegato terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del

**Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello**

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone  
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

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

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

In caso di gara, i rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (mille).

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

**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.**

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.

## **6. AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO**

L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo, entro il termine sotto indicato, 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, che vengono forfettariamente determinate nella misura del 20% del prezzo offerto, salvo conguaglio. In ogni caso detto fondo spese non potrà essere di importo inferiore ad € 3.000,00.

**Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello**

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone  
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

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.

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

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

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. È possibile per l'aggiudicatario o assegnatario assumere il debito ai sensi dell'art. 508 c.p.c, previa autorizzazione del Professionista Delegato

L'aggiudicatario comunicherà al Professionista Delegato l'avvenuto versamento con l'invio della contabile di bonifico bancario e dovrà fornire al Professionista Delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 231/2007 (adeguata verifica, antiriciclaggio)

Il mancato versamento del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari e alla trascrizione del decreto di trasferimento, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione nonché la perdita della cauzione e l'aggiudicatario potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza ai sensi degli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al Professionista Delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di 30 giorni da detto versamento. Il

**Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello**

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone  
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'articolo 560 comma ult. co. c.p.c.

## **7. CONDIZIONI DELLA VENDITA**

L'immobile è venduto:

- a. nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- b. 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 incombeni l'aggiudicatario potrà rivolgersi, su richiesta e a proprie spese, al Professionista Delegato.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per 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 l'esistenza.

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.

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 una persona giuridica, il regime fiscale applicabile al trasferimento potrebbe essere quello IVA.

L'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti di legge e ne abbia interesse, con esclusivo riferimento all'aggiudicazione di immobili da destinare a civile abitazione non di lusso e/o



**Custode e Professionista Delegato: avv. Romina Mondello**

Via Beato Odorico 21 - 33170 Pordenone  
tel. 0434 521195 - fax 0434 247278 – romina.mondello@nordestavvocati.it

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.

## **8. DISPOSIZIONI FINALI**

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, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio Professionale, con modalità telematica.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/2005 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.

In caso di contesto condominiale, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento, in solido con il debitore esecutato, ex art. 63 disp. att. c.c., delle eventuali 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.

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).**

Pordenone, 5 dicembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Romina Mondello