

ORIGINALE

**TRIBUNALE DI PORDENONE**

Nella Esecuzione Immobiliare **E.I. n. 73/2023** promossa da:

\_\_\_\_\_  
Contro

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**

Il sottoscritto dott. Romano Jus professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza del 22.01.2025 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone, Dott.ssa Roberta Bolzoni

**AVVISA**

che il giorno **9 aprile 2026** 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 UNICO**

**IN COMUNE DI BRUGNERA**

**CATASTO FABBRICATI**

**F. 23 part. 517 sub. 1, Via Villa Varda n. 4, PS1-T-1-2 e 3, cat. D/2, R.C. € 51.988,70**

*Unità immobiliare edificata su area censita nel Catasto Terreni al F. 23 part.517 ente urbano di Ha 1.26.14*

Trattasi di complesso alberghiero costituito da locali ristorazione, camere per l'ospitalità, sala convegni e spazi esterni ricreativi a solarium con due piscine a sfioro, una per adulti ed altra per bambini, ed un ampio spazio a verde attrezzato; gli spazi esterni si completano con ampie aree a parcheggio scoperto e due zone a verde alberato in cui sono installate due fontane. L'insediamento insiste nel capoluogo comunale di Brugnera all'estremità sud del centro urbano. Il compendio è delimitato lungo tutto il perimetro da barriera arbustiva d'essenza lauro di notevole spessore avente mediamente altezza di circa mt. 3, garantendo la privacy dell'attività e dell'ospitalità. L'accesso principale avviene direttamente da Via Villa Varda, SR-PN 67, asse di collegamento tra il centro del capoluogo di Brugnera con il

territorio trevigiano in particolare con la SR-PN35 comunemente detta Pordenone-Oderzo. Questo accesso è materializzato da manufatto in muratura di gradevole estetica, costituito da due varchi, uno dedicato all'ingresso e l'altro all'uscita dei mezzi. Su entrambi i varchi sono installate le cancellate del tipo a scorrere e ad apertura automatica. Altri accessi pedonali, da natura secondaria o di servizio sono posizionati uno lungo via Giolitti ed altro su parcheggio pubblico, altro accesso carraio, molto probabilmente al solo uso per la raccolta rifiuti, immette su parcheggio pubblico medesimo. Il compendio staggiato nella sua parte esterna è suddiviso in: - piazzale antistante destinata all'accesso, a parco e a parcheggio privato a favore dell'utenza. Costituisce il biglietto da visita alla struttura, essa è costituita da viabilità interna a due anelli speculari aventi la carreggiata centrale comune, formanti due ampie isole sistemate a tappeto erboso in cui sono installate rispettivamente due fontane a forma circolare emergenti da quota campagna. L'area a verde è dotata di impianto irriguo; - area complementare all'esercizio: si estende a lato nord-est e retro sino a raggiungere la sede stradale con termine via Giolitti. All'estremità nord-est, la cui superficie si presenta a fondo bitumato, è presente l'isola ecologica al servizio dell'attività, delimitata da idonea recinzione e preceduta da area destinata alla movimentazione dei mezzi rivolti alla raccolta e lo smaltimento dei rifiuti assimilabili agli urbani. Al retro per circa due terzi del fronte del manufatto principale, sino a raggiungere il limite della sede stradale su detta, si estende un'area a verde piantumato. La restante parte in continuità alla precedente si presenta a superficie pavimentata con massello in calcestruzzo leggero posto in opera a spina pesce, in cui sono installati quattro gazebi in struttura metallica leggera, lateralmente aperti, ed è dedicata essenzialmente a ricevimenti o banchetti all'esterno. L'area relax, posizionata all'estremità sud-ovest dell'insediamento si estende per una superficie di circa 2500 mq. a forma planimetrica rettangolare ad andamento pianeggiante il cui asse maggiore corrente in direzione sud-est/nord-ovest. Essa è separata dalla struttura ricettiva da un camminamento pavimentato in massello di calcestruzzo leggero, collegante l'area antistante con via Giolitti, e dallo scivolo d'accesso carraio all'autorimessa, nonché da telo oscurante corrente lungo l'area a parcheggio insistente presso il piazzale laterale. Via Giolitti è raggiungibile pedonalmente dalla struttura in oggetto tramite due aperture presso la relati-

va recinzione e dotata di cancello ad apertura automatica. I lati nord-ovest, sud -ovest e sud-est sono delimitati da una folata siepe arbustiva d'essenza lauro che si eleva mediamente circa di mt. 3 d'altezza, tutelando la privacy dell'insediamento. Quest'area è suddivisa in due zone di cui la prima all'estremità nord-ovest ove sono presenti due piscine a sfioro di una di maggiori dimensioni e l'altra di dimensioni e profondità minore alla precedente. Tra le due piscine insistono due vani interrati di cui uno dedicato alla compensazione dei livelli e l'altro a vano tecnico, entrambi sono coperti da apposite piastre consentendo la peditonabilità. Entrambe le piscine sono dotate di idonee apparecchiature per la depurazione. Completa la zona relax un ampio spazio a prato dedicato al riposo con sdrai ed ombrelloni. L'intera area gode d'impianto d'irrigazione a getti installati lungo il perimetro nonché di punti luce a plafoniera posti a quota terreno. Completano il servizio "piscina", sei box spogliatoi di cui uno dimensionato ai fini delle esigenze per persone aventi difficoltà motorie e tre latrine maschi, femmine e disabili. Il piano interrato è costituito da tre settori aventi loro particolarità di destinazione e precisamente: primo settore destinato ad autorimessa; secondo settore destinato ai servizi generali all'attività alberghiera e ristorazione; terzo settore destinato ad attività di trattenimento e riunioni o convegni ed ampio magazzino. Il piano terra costituisce l'organigramma dell'attività alberghiera ed anch'esso è suddivisibile in settori, precisamente: settore primo, un ampio spazio destinato al ricevimento, portineria, centralino, cassa ed altri due ampi spazi laterali in ingresso destinati a salottino/relax; settore secondo, ampio salone destinato a feste e/o convegni; settore terzo, ampio spazio destinato alla prima colazione e/o ristorazione con annessa cucina e preparazione. Piano primo e secondo, questi due livelli di piano sono costituiti esclusivamente a locali destinati all'ospitalità nella misura, per ogni singolo livello di piano di n. 27 in tipologia standard, con solo letto matrimoniale ed annesso bagno, n. 2 in tipologia "suite", costituite da ingresso da cui si immette in vano salottino, camera ad un letto matrimoniale ed annesso bagno, n. 2 in tipologia "triplo" con annesso bagno e n. 1 in tipologia per persone aventi disabilità con letto matrimoniale e letto singolo e bagno all'uopo attrezzati. L'accesso a questi piani avviene tramite ascensore oppure tramite ampia scala a due rampe rettilinee interrotte da pianerottolo di riposo in posizione intermedia. Tutte le camere insi-



stente al piano primo prospettanti su parte libera sono dotate di un terrazzino esterno protetto da ringhiera metallica a lavorazione semplice accessibile tramite porta a doppia anta. Piano terzo accessibile da scala interna in continuità con la scala principale dalla quale è compartimentata da porta tagliafuoco. Costituito da un volume destinato alla protezione di tutti i macchinari ed attrezzature tecniche-impiantistiche, posizionato al baricentro esso presenta un corpo centrale lungo l'asse minore dello stabile a pianta rettangolare, elevandosi a sezione ad arco. Questo corpo, tramite due corridoi, lungo l'asse maggiore e nelle direttrici opposte si collega ad altri rispettivi corpi a pianta rettangolare. All'angolo ovest trovasi posizionato il vano caldaia con accesso diretto dall'annessa terrazza. La porzione dello stabile non occupata dalla struttura appena descritta è caratterizzata da un terrazzo ove per la maggior parte è occupato dal correre di varie tubazioni relative agli impianti tecnologici.

L'unità immobiliare risulta essere occupata da terzi giusta contratto di locazione stipulato in data 14.12.2020, registrato a Pordenone in data 24.12.2020 al n. 17415/1T. Il suddetto contratto a seguito della liquidazione giudiziale è stato modificato ed in particolare l'art. 17 che al 2 comma dispone che all'aggiudicazione dell'immobile nella presente procedura il suddetto contratto si intenderà automaticamente risolto e l'affittuario sarà tenuto alla liberazione dell'immobile entro 4 mesi dalla comunicazione del Curatore della liquidazione Giudiziale [REDACTED]

Il Consulente di Stima ha rinvenuto le seguenti pratiche catastali: Pratica n. 001 Concessione Edilizia per costruzione delle opere di urbanizzazione primaria ambito 4 Brugnera, nuova costruzione presentata in data 13.10.1989 al prot. n. 12303, rilasciata in data 06.11.1990 al prot. n. 7/16/89; Pratica n. 002 Concessione edilizia per lavori di costruzione di un albergo-ristorante, nuova costruzione, presentata in data 24.10.1989 al prot. n. 12692, rilasciata in data 06.11.1990 al prot.n. 6/18/89; Pratica n. 003 variante in corso d'opera, lavori di costruzione di un albergo-ristorante, variante, presentata in data 13.01.1992 al prot. n. 357, rilasciata in data 14.04.1992 al prot. n. 2/1/92; Pratica n. 004 Variante in corso d'opera, lavori di costruzione di un albergo-ristorante, variante, presentata in data 08.09.1992 al prot. n. 9815, rilasciata in data 22.10.1992 al prot. n. 6/16/92, abi-

abitabilità/agibilità in data 08.01.1993 al prot. n. 6/18/89-2/1/92-6/16/92; Pratica n. 005 autorizzazione edilizia per costruzione ingresso principale e sistemazione aree verdi e parcheggi, presentata in data 28.04.1992 al prot. n. 5032; Pratica n. 006 autorizzazione edilizia per installazione di sei insegne luminose mono facciali esternamente all'esercizio, nuova costruzione, presentata in data 05.10.1992 al prot. n. 10676, rilasciata in data 22.10.1992 al prot. n. 10676; Pratica n. 007 Dia art. 80 L.R. n. 52/1991, costruzione di piscina per albergo-ristorante [REDACTED], nuova costruzione, presentata in data 26.03.2007, rilasciata in data 26.03.2007 al prot. n. E-99-2007; Pratica n. 008 Autorizzazione edilizia per installazione di due insegne luminose bifacciali esternamente all'esercizio, presentata in data 25.11.1993 al prot. n. 12055, rilasciata in data 09.12.1993 al prot. n. 12055, l'agibilità non è mai stata rilasciata; Pratica n. 009 Autorizzazione edilizia per costruzione di spogliatoi ed un chiosco al servizio della piscina ed altre opere, presentata in data 08/06/2007 al prot. n. 10101, rilasciata in data 21.06.2007 al prot. AUT/15/2007, abitabilità/agibilità rilasciata in data 11.09.2007 al prot. n. AGIB/10/2007; Prat. n. 010 Dia art. 80 L.R. n. 52/1991, Costruzione di porzione di recinzione interna, nuova costruzione, presentata in data 10.01.2008 al prot. n. 0000490, rilasciata in data 10.01.2008 al prot. n. E/4/2008; Pratica n. 011 Attività edilizia libera per montaggio casetta in legno, presentata in data 14.05.2010 al prot. n. 0007921, rilasciata in data 14.05.2010; Pratica n. 012, Dia in sanatoria per difformità alla concessione edilizia n. 2/1/1992 del 14-010-1992, sanatoria art. 80L.R. n. 19/2009, presentata in data 27.07.2010 al prot. n. 011886, rilasciata in data 27.07.2010 al prot. n. E-202-2010 Pos Arch 2010/119; Pratica n. 013 Dia art. 17L.R. 19/2009, modifiche interne per manutenzione straordinaria, presentata in data 30.07.2010 al prot. n. 0012080, rilasciata in data 30.07.2010 prot. n. E-208-2010; Pratica n. 014 Dia in sanatoria, lavori vari, presentata in data 07.09.2010 al prot. n. 0013686, rilasciata in data 07.09.2010; Pratica n. 015 variante e DIA del 07.10.2010, cambio di destinazione d'uso di un locale al piano interrato da foyer-sala di rappresentanza a locale adibito per riunioni – intrattenimento e simili art. 8.4 DM 09-04-1994, manutenzione straordinaria, presentata in data 28.10.2010 al prot. n. 16509, rilasciata in data 28.10.2010 prot. n. E-283-2010, abitabilità/agibilità rilasciata in data 29.10.2010 al prot. n.

E-283-2010; AGIB/35/2010; Pratica n. 016 segnalazione certificata di inizio attività – SCIA per installazione infrastruttura di ricarica veicoli elettrici, presentata in data 11.02.2020, rilasciata in data 11.02.2020 al prot. n. 2020/19. Il Consulente di stima rileva delle difformità catastali ed edilizie, che per quanto concerne la sanabilità si riporta quanto dichiarato dal Consulente di Stima nella nota integrativa del 12 agosto 2025 depositata in data 14 agosto 2025 “Essi sono tutti regolarizzabili mediante procedura sanatoria edilizia in conformità alle vigenti norme edilizie urbanistiche in particolare in funzione della L.R. 19/2009, della L.R. 27/1988 e s.m.i. e delle norme che disciplinano le attività commerciali ed i luoghi di lavoro. Tutta la procedura amministrativa-tecnica, su cui produrre l’istanza di sanatoria, dovrà essere resa previo confronto con gli Organi preposti.”

**PREZZO BASE € 3.500.000,00**

**OFFERTA MINIMA DI € 2.625.000,00**

**Valore di Stima € 3.500.000,00**

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

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. 73/23 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/offrente 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 documenta-

zione 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 funzio-

namento 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: [venditetelematiche@edicomspa.it](mailto:venditetelematiche@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 intestato "E.I. 73/2023", IBAN: IT86 W08356 12500 000000999390. Il bonifico dovrà contenere nella causale l'indicazione del numero della procedura esecutiva immobiliare ed il numero del lotto a cui si riferisce.**

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

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine di 48 ore che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o po-

stale 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 feriale (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 importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente salvo che ricorra una delle seguenti condizioni: 1) che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superio-

re 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**, salvo l'applicazione dell'art. 41 TUB, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, oltre alle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del



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

\*\*\*\*\*

Si fa, infine, presente che la vendita senza incanto e con modalità sincrona 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 versamento del saldo prezzo di aggiudicazione che dovrà essere effettuato entro 90 giorni dall'aggiudicazione direttamente a **CREDIT AGRICOLE SPA** fino alla concorrenza di quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto, per capitale, accessori e spese, ai sensi del R.D. 16.07.1905 n. 646 modificato dal D. Lgs.

01.09.1993 n. 385 (T.U. delle leggi sul credito fondiario), salva la facoltà del medesimo aggiudicatario di profittare del mutuo a norma del T.U sopra indicato. L'eventuale residuo del saldo prezzo dovrà essere versato sul c/c bancario intestato alla procedura comunicato come sopra. L'aggiudicatario effettuati i versamenti suindicati dovrà presentare ricevuta presso la sede operativa dell'Associazione Notarile per le Espropriazioni Immobiliari di Pordenone in Vicolo Forni Vecchi n. 1/a – Pordenone;

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

9) tutte le attività che a norma degli arti 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal professionista delegato presso la sede operativa della Associazione, salvo la dichiarazione di nomina che dovrà essere fatta presso lo Studio del Notaio Delegato;

10) le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima ed integrazione acquisita agli atti alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia, pubblicata sui siti internet previsti che nei termini assegnati dal Sig, G.E. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;

11) ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la eventuale garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita;

12) l'aggiudicatario dovrà presentare, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, a proprie esclusive spese, l'eventuale domanda di condono edilizio ex art 40 ult. comma della L. 47/1985 ed a norma del D.L. 146/1985 convert. nella L. 298/1985;

13) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per vendita sincrona 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 comparendo dinanzi al delegato alla vendita;

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

15) ai 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 comparendo 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, 23 dicembre 2025

Il Professionista Delegato  
Dott. Romano Jus

