TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione immobiliare: n. 109/2025 R.G. E.I.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Antonio Albenzio

Custode Giudiziario e Professionista Delegato: Avv. Alvise Cecchinato

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA TELEMATICA SINCRONA

primo esperimento

Il sottoscritto Avv. Alvise Cecchinato, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza 09.09.2026 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone,

avvisa

che **il giorno 13.01.2027 alle ore 16:30 e seguenti**, presso il suo studio professionale a Portogruaro (VE) in via del Rastrello n. 45 (tel 0421/73205; e-mail cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com), procederà alla **vendita telematica sincrona**, tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, del compendio pignorato, meglio descritto, in ogni sua parte, nella consulenza estimativa agli atti della procedura, e ciò nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e di cui al D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 (anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia); e quindi saranno proposti in vendita i seguenti beni immobili pignorati:

LOTTO UNICO

COMUNE DI ROVEREDO IN PIANO (PN)

fabbricato adibito a civile abitazione e altri due fabbricati accessori poco discosti da quello principale, così censito:

nel Catasto Fabbricati

- Foglio 17, Particella 120, Via XX Settembre, P. T.-1-2, cat. A/3, classe 1, vani 10, RC Euro 593,93.

nel Catasto Terreni

- Foglio 17, particella 120, consistenza 3 are 60 centiare.

IN VENDITA: piena proprietà dell'intero (1/1)

DISPONIBILITA': libero

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Si richiama, al riguardo, la perizia di stima 30.05.2026 (scaricabile dai portali della pubblicità o, in mancanza, richiedibile, a mezzo mail, allo scrivente), raccomandandone l'integrale consultazione, da cui si derivano le seguenti informazioni riassuntive.

Trattasi di "*Casa indipendente con annessa stalla e fienile"*.

Precisamente, *"L'immobile è ubicato in Roveredo in Piano, via XX settembre n. 249. L'immobile è costituito da una casa indipendente di due piani fuori terra, una corte circostante e da un edificio accessorio che originariamente era adibito a stalla, fienile e tettoia. La casa per civile abitazione, ed è composta da: Al piano terra: un ingresso avente la superficie netta pari a circa 6.7 mq, una camera avente la superficie netta pari a circa 12.3 mq, un ripostiglio avente la superficie netta pari a circa 8.4 mq, un locale cucina pranzo avente la superficie netta pari a circa 12.7 mq, un bagno avente la superficie netta pari a circa 5.5 mq. Inoltre presenta una superficie non residenziale di circa 1.7 mq, composta da un locale centrale termica. Al piano primo, a cui si accede tramite una scala esterna: una camera 1 avente la superficie netta pari a circa 9.2 mq, una camera 2 avente la superficie netta pari a circa 9.8 mq, una camera 3 avente la superficie netta pari a circa 12.8 mq, un bagno avente la superficie netta pari a circa 5.5 mq, e un disimpegno avente la superficie netta pari a circa 10 mq. L'immobile è dotato di una soffitta, a cui si accede tramite una scala interna, le cui dimensioni non si sono potute rilevare a causa delle pessime condizioni igieniche della stessa. Lo stato di manutenzione dell'immobile è nel complesso scadente. Fanno parte dell'immobile, inoltre, una tettoia, una stalla e un soprastante fienile costruiti in un corpo separato, oltre a una corte in parte destinata a parcheggio e spazio di manovra e in parte a terreno. Catastalmente, il terreno su cui sorgono gli immobili ha una superficie, comprensiva del terreno di sedime, di 360 mq. A causa delle pessime condizioni igienico-sanitarie della pertinenza, non è stato possibile eseguire il rilievo dei luoghi. Il terreno si presenta pianeggiante e recintato, in parte con un muro con sovrastante rete metallica e in parte con pali e rete metallica. L'accesso all'immobile avviene tramite un cancelletto pedonale e un cancello carraio. L'intero compendio immobiliare risulta infestato da colombi, che hanno depositato una coltre di guano sul terreno, negli ambienti aperti e sulla scala esterna. Struttura e finiture esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito prima del 1967, ha esposizione a ovest e ad est. Infine, si fa presente che l'immobile non*

è provvisto di rifiniture di lusso."

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, SITUAZIONE EDILIZIA, URBANISTICA, AUTORIZZATIVA, CATASTALE: si richiama, anche a tal riguardo, la perizia di stima 30.05.2026 (scaricabile dai portali della pubblicità o, in mancanza, richiedibile, a mezzo mail, allo scrivente), raccomandandone l'integrale consultazione; in sintesi:

Il Perito Estimatore dichiara: **"Attestazione Prestazione Energetica: Non presente. Indice di prestazione energetica: Non specificato. Note: non è stato possibile acquisire la certificazione in quanto la caldaia murale è priva di libretto d'impianto.**

Quanto alla **conformità catastale**, il Perito Estimatore **NON la dichiara**.

Precisa che: "*Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il confronto tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria catastale d'impianto ha evidenziato le seguenti irregolarità al piano terra: Assenza di collegamenti verticali preesistenti: la scala interna di collegamento al piano primo e le scale di accesso alla cantina, sebbene riportate in planimetria, risultano rimosse o non presenti. Ridistribuzione degli spazi interni: si riscontra una diversa configurazione dei locali. In particolare, il vano precedentemente destinato a cucinino è stato trasformato in bagno. Modifiche alle aperture interne: la disposizione degli accessi ai vari ambienti è mutata rispetto al disegno originale tramite la chiusura di vecchi vani porta e l'apertura di nuovi. Ampliamenti e nuove opere: è stata rilevata la presenza di una scala esterna di accesso, opera non censita nella documentazione catastale agli atti. Anche la rappresentazione in mappa presenta delle difformità rispetto allo stato attuale.*

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati relativo ai beni censiti al Foglio 17, particella n. 120. Descrizione delle opere da sanare: Redazione degli atti tecnici Pregeo e Docfa finalizzati all'aggiornamento catastale delle unità in oggetto - aggiornamento catastale delle unità in oggetto (a corpo) : € 2.000,00"

Quanto alla **conformità edilizia** il Perito Estimatore **NON la dichiara**.

Riporta anzitutto la pratica edilizia rinvenuta: ***Numero pratica: 214/2011; Intestazione:..; Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico); Per lavori: costruzione di un fabbricato; Oggetto: sistemazione; Rilascio in data 11/01/2012 al n. di prot. 4/96; L'agibilità non è mai stata rilasciata.*

Continua affermando che "*Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Edificio Principale Lo*

scrivente ha accertato, dall'esame dei luoghi e dei titoli edilizi, che in data 11/01/2012 è stata presentata una DIA (prot. 316/P) per opere di manutenzione straordinaria sul fabbricato residenziale, nello specifico per l'apertura di una nuova finestra e la ridistribuzione degli spazi interni. I lavori sono stati eseguiti; tuttavia, dal confronto tra gli elaborati grafici e lo stato di fatto, non è stato possibile individuare con certezza a quale nuova apertura si riferisse il progettista. Si è inoltre rilevata la demolizione del locale centrale termica e la trasformazione del ripostiglio esterno in vano tecnico/centrale termica. Agli atti del Comune risultano mancare le comunicazioni di inizio e fine lavori; l'edificio, inoltre, è privo di autorizzazione allo scarico e di segnalazione certificata di agibilità. Si precisa che non è stato possibile accedere alla soffitta a causa della impossibilità di accedere ai locali per le gravi problematiche igienico-sanitarie (presenza di guano e carcasse di volatili). Edificio accessorio Per quanto riguarda il fabbricato accessorio, lo scrivente ha riscontrato l'esecuzione di interventi edilizi — nello specifico la realizzazione di nuovi vani porta sui muri perimetrali, la costruzione di una scala, l'esecuzione di suddivisioni interne e alcune demolizioni — privi di idoneo titolo abilitativo. A tali irregolarità si aggiunge un quadro di pessima manutenzione generale e l'evidente fatiscenza della copertura. Tuttavia, a causa della citata impossibilità di accedere ai locali per le gravi problematiche igienico-sanitarie (presenza di guano e carcasse di volatili), nonché dell'assenza di riscontri documentali presso l'Ufficio Tecnico Comunale dovuta alla vetustà dell'immobile, non è stato possibile rilevare l'esatta consistenza geometrica e la specifica tipologia costruttiva di tali interventi strutturali. Pertanto, sotto il profilo estimativo, l'entità di detti abusi edilizi e lo stato di degrado complessivo determinano presumibili costi di ripristino, demolizione o complessa regolarizzazione tali da azzerare l'appetibilità commerciale del manufatto; di conseguenza tali interventi non vengono computati nella presente valutazione, attribuendo al fabbricato accessorio un valore nullo.

Descrizione delle opere da sanare: apertura di una nuova finestra e la ridistribuzione dei locali interni, assenza di agibilità. Sanzioni amministrative pecuniarie e diritti di segreteria (a corpo): € 700,00. Competenze tecniche per l'istruzione della pratica presso il Comune (a corpo): € 3.000,00 Spese di sanatoria presunte: € 3.700,00 Note: le spese non comprendono eventuali maggiori oneri per vizi occulti dell'immobile.

Quanto alla **conformità urbanistica** il Perito Estimatore del pari **NON la dichiara.**

* * *

Si riportano di seguito i dati essenziali della vendita

VALORE DI STIMA: Euro € 67.000,00

PREZZO BASE: Euro 67.000,00

OFFERTA MINIMA (ex art. 571 c.p.c.): Euro 50.250,00

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA: non inferiore ad Euro 1.000,00

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: entro le ore 12.00 del giorno feriale antecedente la vendita

CAUZIONE: almeno pari al 10% del prezzo offerto

TERMINE PER IL SALDO PREZZO: non superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione (o assegnazione)

ULTERIORI INFORMAZIONI E PRECISAZIONI

Per tutto quanto qui non espressamente precisato si fa espresso rinvio alla perizia di stima 30.05.2026 (scaricabile dai portali della pubblicità o, in mancanza, richiedibile a mezzo mail allo scrivente), raccomandandone l'integrale consultazione.

Si precisa che gli immobili sono gravati da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione all'atto di trasferimento, da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario; gli immobili verranno quindi venduti liberi dai gravami di cui sarà disposta la cancellazione.

È possibile visionare gli immobili tramite il Custode Giudiziario Avv. Alvise Cecchinato, previa richiesta telematica, da formularsi esclusivamente tramite la forma di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), per non più di due volte, fino a sette giorni prima della data della vendita.

Si indicano di seguito il Gestore della vendita telematica e il Portale dello stesso:

Gestore della vendita telematica:

ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.

Piattaforma del Gestore della vendita telematica:

www.astetelematiche.it

Assistenza tecnica per l'offerta:

Indirizzo: Scali d'Azeglio, 2/6 - 57123 Livorno (LI)

Telefono: 0586/20141

Fax: 0586/201431

Mail: assistenza@astetelematiche.it

Orario: Lunedì - Venerdì 9:00 - 13:00 / 14:00 - 18:00

In ogni caso si rimanda a tutte le informazioni contenute nel sito indicato per eventuali variazioni dei contatti.

***

MODALITA' E CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

> Alla vendita può partecipare chiunque, escluso l'esecutato.

> L'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente e depositata telematicamente entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente a quello fissato per la vendita.

> L'offerta è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c..

> L'offerta deve essere presentata esclusivamente utilizzando il modulo ministeriale "Offerta Telematica" (a cui si può accedere tramite il sito www.astetelematiche.it del gestore della vendita telematica) e deve essere conforme al contenuto del D.M. n. 32/2015 (artt. 12 e ss.).

In proposito, si invita a consultare, prima di compilare e di trasmettere l'offerta, il "manuale utente", scaricabile dal portale ministeriale https://pst.giustizia.it/PST alla sezione "FAQ".

> 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) e dai documenti, deve essere inviata all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia 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 purchè l'offerta, in quest'ultimo caso, sia sottoscritta digitalmente prima di essere criptata. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta, completa dell'avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

> L'offerta deve contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito

telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta e indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

si precisa che quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un codice analogo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o altro diverso codice che sia comunque 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) 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 rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta;

g) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;

i) 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;

j) documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto versamento) effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, dell'importo della cauzione, in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

si precisa che la cauzione va versata esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente

intestato alla procedura e acceso presso Credit Agricole Italia s.p.a., filiale di Pordenone, contraddistinto dall'IBAN: IT39R0623012504000016932010, indicando quale causale "**cauzione ESECUZIONE IMMOBILIARE 109/2025 TRIBUNALE DI PORDENONE**" (e la documentazione attestante il versamento – contabile di avvenuto pagamento - andrà poi allegata all'offerta); il bonifico in questione va eseguito in modo tale che la somma risulti accreditata alla procedura in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (in sostanza: la somma corrispondente alla cauzione, al momento della deliberazione delle offerte, deve risultare effettivamente pervenuta e quindi visibile sul conto corrente della procedura)**:** in difetto, l'offerta sarà ritenuta inammissibile (non rilevando il momento di esecuzione del bonifico) e sarà conseguentemente esclusa;

si precisa che nell'offerta andrà indicato anche il codice IBAN del conto di provenienza della somma come sopra bonificata, e ciò al fine della sua restituzione in caso di mancata aggiudicazione; si precisa, con riguardo a detta restituzione, che saranno trattenute dalla procedura eventuali spese vive necessarie per l'esecuzione del bonifico, come sarà eventualmente richiesto dalla Banca;

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) dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima.

* * *

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

> Per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale, perentoriamente entro il terzo giorno successivo all'esame delle offerte (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi), 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 depositerà al Professionista Delegato la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparirà innanzi al Professionista Delegato unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al Professionista Delegato di accettare la nomina.

> Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di

vendita; e un singolo presentatore può far pervenire per ciascuna vendita l'offerta di un solo soggetto. Le offerte successive alla prima saranno dichiarate inammissibili. La prima offerta è quella giunta, secondo la ricevuta, completa dell'avvenuta consegna, generata, come sopra detto, dal gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

> Una volta inseriti tutti i dati e i documenti richiesti, come da procedura guidata, il sistema consente la generazione di una busta digitale, contenente l'offerta, che deve essere inviata, come sopra detto, all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia 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.

> Come già sopra indicato, l'offerta è inviata, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando come casella mittente, la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", appositamente rilasciata da un gestore pec, o, in alternativa, una "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 loro presentazione.

> 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 qualsiasi motivo, le attività richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione delle offerte.

> Come più volte ricordato, l'offerta si intende depositata quando viene generata la ricevuta, completa dell'avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

> 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 a mezzo pec, non è più possibile modificare o cancellare l'offerta, e del

pari intervenire sulla documentazione: offerta e documentazione saranno quindi acquisite definitivamente dal portale e dal portale stesso conservate in modo segreto.

> Ai sensi dell'art. 15 del D.M. 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 c.p.c.. Solo in tali casi, 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 dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, 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.

* * *

ESAME DELLE OFFERTE

L’esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno e all’ora fissati per la vendita dal medesimo Professionista Delegato e presso il suo studio 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 ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita.

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 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 ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

Il verbale sarà sottoscritto esclusivamente dal Professionista Delegato.

* * *

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

OFFERTA UNICA

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata pari o superiore al valore dell'immobile come determinato dal Giudice, la stessa sarà senz'altro accolta. Qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Professionista Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

OFFERTE PLURIME

Qualora siano presentate più offerte criptate, il Professionista Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato deve tenere 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; l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero 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.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del 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.

Tuttavia, se l'offerta più alta o più vantaggiosa è 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 all'importo minimo indicato nell'ordinanza di vendita e riportato nel presente avviso.

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

Il gestore della vendita visualizza sul proprio portale un sistema automatico del termine 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 e al Professionista Delegato.

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 Professionista Delegato ed il Cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2 D.M. n. l32/2015.

* * *

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO

> L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, e delle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari e per la trascrizione del decreto di trasferimento, e comunque di ogni spesa conseguente al trasferimento,

che saranno determinate una volta intervenuta l'aggiudicazione.

> Il versamento dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato (salva diversa indicazione, che verrà fornita all'aggiudicatario dal Professionista Delegato, nel caso in cui trovi applicazione l'art. 41 TUB), nel termine indicato nell'offerta e comunque, e in mancanza, entro e non oltre giorni 90 (novanta) dalla data dell'aggiudicazione (termine non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale), senza possibilità di 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 e poi al residuo prezzo capitale; in ipotesi di restituzione, non saranno produttive di interessi.

> L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sullo stesso immobile oggetto della vendita (in tal caso dovrà darne preventiva ed esplicita comunicazione al Professionista Delegato), salva la facoltà – sempre che ne ricorrano le condizioni - di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendone gli obblighi relativi.

> Ogni versamento effettuato dall'aggiudicatario dovrà essere comunicato al Professionista Delegato con l'invio della relativa contabile di bonifico.

> Il mancato versamento del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari e della trascrizione del decreto di trasferimento e comunque conseguenti al trasferimento comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione; l'aggiudicatario così decaduto potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita ad un 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..

> Ove non sussistano titoli opponibili alla procedura, il Custode Giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, a spese della procedura stessa, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario, da comunicarsi al Custode Giudiziario medesimo (in detto ultimo caso, alla liberazione provvederà l'aggiudicatario con le forme di cui all'art. 605 c.p.c.).

* * *

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) a corpo e non a misura: 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 dell'immobile; per tali incombenti 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 i vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di vizi, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, gli oneri, di qualsiasi genere siano, inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle normative vigenti, e le 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, ed essendo cura dell'offerente accertarne preliminarmente la sussistenza.

> Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima acquisita agli atti della procedura e ad essa si rinvia; è onere dell'offerente preventivamente consultarla.

> La vendita è soggetta ad imposta di registro nella misura ordinaria, fatta salva l'applicazione di eventuali agevolazioni. In dipendenza della qualità dei soggetti, 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 relative pertinenze, potrà formulare apposita istanza, diretta al Giudice dell'Esecuzione, affinchè il decreto di trasferimento riporti che l'aggiudicatario intende avvalersi, 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 poi la trasmissione al Giudice dell'Esecuzione.

* * *

DISPOSIZIONI FINALI

Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato con modalità telematiche.

Il Tribunale non ha stipulato alcun contratto con intermediari e/o consulenti (ausiliari del Giudice, oltre al Perito Estimatore che ha redatto la perizia, sono solo il Custode Giudiziario e il Professionista Delegato) né ha affidato alcun incarico, tanto meno in esclusiva, ad agenzie immobiliari o ad altri soggetti privati, a cui non riconosce alcuna provvigione (eventuali costi saranno quindi ad esclusivo carico dell'offerente che ad essi si sarà rivolto).

> Agli effetti del D.M.. 22 gennaio 2008 n.37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica (APE), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

> L'aggiudicatario è tenuto al pagamento, in solido con l' 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 al riguardo.

> 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 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).

> Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali previste per dichiarazioni false e mendaci, dovrà fornire al Professionista Delegato le informazioni di cui alla normativa

antiriciclaggio prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 21 novembre 2007 n. 231.

> Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al D.M. 32/2015.

* * *

Portogruaro, 12 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Alvise Cecchinato

Cecchinato Alvise
13.11.2026
10:06:05
GMT+01:00