ASSOCIAZIONE FORENSE PER LE VENDITE GIUDIZIARIE
P.le Giustiniano n. 5 – 33170 Pordenone
CUSTODE GIUDIZIARIO e PROFESSIONISTA DELEGATO
Avvocato Giovanna Morsanutto
Via L. Sturzo, 2 - 33170 Pordenone
Tel. 0434 26808 – 347 2585330
email: avv.morsanutto@gmail.com
PEC: giovanna.morsanutto@avvocatipordenone.it

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione Immobiliare: E.I. n. 111/ 2024

promossa da

[redacted]

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA TELEMATICA SINCRONA

La sottoscritta avv. Giovanna Morsanutto, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 7 novembre 2025, del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone, Dott.ssa Elisa Tesco

AVVISA

che il giorno 20 gennaio 2027 alle ore 15:00 e seguenti presso il proprio Studio in Pordenone, Via L. Sturzo n. 2, avrà luogo la vendita senza incanto con modalità di vendita telematica sincrona ai sensi dell'art. 161 *ter*, disp. att., c.p.c. e dell'art. 21 D.M. 26/02/2015 n. 32, tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it** del seguente

LOTTO UNICO

IN COMUNE DI FANNA (PN)

Catasto Fabbricati

Foglio 5, particella 1662, subalterno 2, via Boscarini n. 53, piano T-1-2, cat. A/2, cl. 2, consistenza 6 vani, Sup. 204,00 mq, rendita € 519,29;
Foglio 5, particella 1662, subalterno 3, via Boscarini n. 53, piano T, cat. C/6, cl. 2, consistenza 31,00 mq, rendita € 54,43;
Foglio 5, particella 1662, subalterno 4, via Boscarini n. 53, piano T, categoria BCNC.

Diritti e quote:

Piena proprietà.

Descrizione dell'Immobile:

Il compendio pignorato (mq 250,00 ca. totali) è costituito da un'abitazione sita in via Boscarini a Fanna (PN).

L'immobile si articola su tre piani fuori terra ed è completa di autorimessa, fabbricato accessorio in corpo staccato e corte scoperta esclusiva delimitata da recinzione.

L'immobile è composto da ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno (con portico) e bagno al piano terra.

Il primo piano si raggiunge attraverso una scala di collegamento interna e qui sono presenti due camere, disimpegno con terrazzo e bagno.

Il secondo piano si raggiunge attraverso una scala di collegamento interna che però risulta impraticabile poiché chiusa mediante un posticcio solaio.

L'autorimessa è raggiungibile esternamente ed è inglobata all'immobile ed è adibita a taverna con angolo cottura e bagno di servizio.

Nella parte esterna si trova un piccolo deposito /pollaio.

Internamente l'immobile presenta porte in legno tamburato e finestre in legno con vetro camera, persiane in plastica; i pavimenti sono in piastrella di ceramica e gli impianti sono sottotraccia e in discreto stato di conservazione.

L'immobile è riscaldato al piano terra da una stufa a pallet; l'impianto termico non è funzionante.

L'immobile e raggiungibile da un passo carraio e pedonale ed è dotato di cancelli a battente direttamente collegati alla strada privata che conduce poi alla via Boscarini.

Pratiche edilizie:

Il Perito ha rinvenute le pratiche edilizie di seguite indicate:

1. N. 350 e successive varianti a nome di [redacted] Ristrutturazione fabbricato. Rilasciata in data 26.11.1977 al n. di protocollo 2017. Abitabilità / agibilità in data 05.06.1979.
2. N. 509 a nome di [redacted] Variante in corso d'opera. Rilasciata in data 19.05.1979 al n. di prot. 1545. Abitabilità / agibilità in data 05.06.1979.
3. N. 350-509 a nome di [redacted] Agibilità / Abitabilità. Ristrutturazione. Riferita alla pratiche n. 1 e 2.
4. N. 25/2004 a nome di [redacted] Costruzione di recinzione in calcestruzzo. Rilascio in data 18.10.2004 al n. di prot. 2328.
5. N. 26/2004 a nome d[redacted] Completamento edificio ad uso residenziale rilasciata in data 18.10.2004 al n.di prot. 2329.

Conformità Catastale:

Il Perito – arch. Elisabetta Fagotto – ha riscontrato alcune irregolarità: demolizione terrazzo, realizzazione di una chiusura delle scale impedendo l'accesso alla soffitta, diversa destinazione d'uso dell'autorimessa e realizzazione di un wc.

La regolarizzazione può avvenire mediante Docfa (€ 500,00).

Conformità Edilizia:

Il Perito non ha dichiarato la conformità edilizia.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- modifiche prospettiche, forometriche e interne regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria con oneri totali di € 4.781,45;
- demolizione fabbricato accessorio uso pollaio/deposito con oneri totali di € 4.000,00.

Pratiche edilizie:

Sono state riscontrate una serie di difformità edilizie regolarizzabili mediante sanatoria edilizia:

- Piano terra: non realizzata rientranza vano ingresso ovvero è sato allineato il muro, inversione della scala che porta al piano scantinato, diversa distribuzione interna con spostamento del bagno e della camera previsti in origine;
- Piano seminterrato: realizzazione taverna con cucina al posto del magazzino, diverso allineamento del muro in corrispondenza;
- Spazi esterni: realizzazione di recinzioni e tettoia.
- Oneri totali per la sanatoria e l'adeguamento: € 13.500,00.

Conformità Urbanistica:

Il Perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

Disponibilità:

L'immobile è occupato dai famigliari del debitore esecutato.

APE:

Non è presente l'Attestazione di Prestazione Energetica.

La caldaia non è funzionante.

Ulteriori Informazioni:

Le condizioni generali dell'immobile sono discrete; lo stato di conservazione e staticità è discreto.

PREZZO BASE:

€ 66.400,00

OFFERTA MINIMA *ex* art. 571 C.P.C.:
€ 49.800,00

VALORE DI STIMA:
€ 83.000,00

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

* * *

Per tutto quanto qui non espressamente precisato, inclusa l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile, si fa espresso rinvio alla perizia di stima di cui si raccomanda la consultazione per avere ulteriori informazioni.

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

È possibile visionare l'immobile tramite il custode nominato avv. Giovanna Morsanutto con Studio in Pordenone (PN), Via L. Sturzo n. 2, telefono 0434 26808 – 347 2585330, previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite la forma di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche https://pvp.giustizia.it per non più di due volte fino a sette giorni prima della data di vendita.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

Gestore della vendita telematica:
Edicom Finance S.r.l.

Portale del Gestore della vendita telematica:
www.garavirtuale.it

* * *

OFFERTA DI PARTECIPAZIONE
MODALITA' E CONTENUTO DELL'OFFERTA

Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato. La vendita verrà effettuata senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c. alle seguenti condizioni:

1. Lo svolgimento dell'asta e le offerte sono stabilite 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 posta elettronica certificata all'indirizzo offertapvp.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. 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. L'**offerta di acquisto telematica** deve contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta (allegando copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente) e l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO; nel caso di offerente cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea (e che non abbia la cittadinanza italiana) andrà inoltre allegato l'eventuale permesso di soggiorno in corso di validità ai fini della verifica delle condizioni di reciprocità;

b) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA, generalità del rappresentante, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, copia del documento *(ad esempio certificato del registro delle imprese)* da cui risultino i poteri ovvero della procura o atto di nomina che giustifichi i poteri, del codice fiscale e del documento di identità in corso di validità del soggetto che sottoscrive l'offerta;

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) l'indicazione del prezzo offerto che, in ogni caso, **non potrà essere inferiore al 75%** del prezzo base sopra indicato, pena l'inefficacia dell'offerta;

j) l'indicazione della **cauzione, di importo pari al 10% del prezzo offerto**. Ciascun offerente per essere ammesso alla vendita deve comprovare l'avvenuto versamento della cauzione ed allegare all'offerta la documentazione attestante il versamento della cauzione stessa *(segnatamente copia della contabile di avvenuto versamento)*.

Il versamento va effettuato **esclusivamente** tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva "E.I. 4/2025" e acceso presso la **Banca 360 FVG**, filiale di Pordenone, avente il seguente IBAN: **IT26U0863112500000001052635** con causale "*cauzione E.I. n. 111/2024 Trib. Pordenone*". **Si precisa che il bonifico della cauzione dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la somma risulti effettivamente accreditata e sia visibile sul conto corrente della procedura, pena l'inammissibilità dell'offerta e la conseguente esclusione dalla gara**.

k) il codice IBAN del conto di provenienza della somma versata a titolo di cauzione al fine di consentire la restituzione della somma in caso di mancata aggiudicazione; si precisa che i costi per la restituzione della cauzione sono a carico dell'offerente;

l) il termine, **non superiore a 90 (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;

m) **la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima**;

n) versamento dell'imposta di bollo di € 16,00 (con modalità telematica allegando la ricevuta di avvenuto pagamento).

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

3. Per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale, perentoriamente entro il terzo giorno successivo *(si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi)* all'esame delle offerte, il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello studio del Professionista Delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta.
4. 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.
5. Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita. 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.

6. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica", 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 è disponibile nella sezione documentazione sul sito portale dei servizi telematici del Ministero della Giustizia https://pst.giustizia.it/PST .
7. 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. 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.
8. L'offerta in bollo digitale (da pagarsi secondo le modalità indicate nel manuale utente) è inviata unitamente ai documenti allegati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, come indicato nella procedura guidata (ovvero, in difetto, ottenuto contattando l'assistenza), utilizzando come casella mittente la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante "casella di posta elettronica certificata tradizionale" priva dei predetti requisiti purché l'offerta in quest'ultimo caso sia firmata digitalmente prima di essere criptata.
9. 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.
10. L'offerta si intenderà depositata quando sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata.
11. 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.
12. 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.
13. 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. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del C.P.C.. Nei soli casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

14. 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.
15. L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 12.00 del giorno feriale antecedente la data fissata per la vendita senza incanto o se inferiore di oltre un quarto 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 o se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

ASSISTENZA TECNICA PER L'OFFERTA

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

ESAME DELLE OFFERTE

18. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno e all'ora fissato per l'asta dal medesimo Professionista e presso il suo Studio (*in alternativa presso la sede di AFVG Associazione Forense per le vendite Giudiziarie*), mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica".
19. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le

credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

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

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

    a) verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti;

    b) verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

    c) procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara;

    d) provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione di aggiudicazione, con l'identificazione dell'Aggiudicatario.

22. In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

OFFERTA UNICA

23. Qualora sia presentata un'unica offerta telematica:

    a. pari o superiore al prezzo base d'asta dell'immobile come sopra indicato, l'offerta sarà senz'altro accolta con conseguente aggiudicazione del bene;

    b. se il prezzo offerto è inferiore di non oltre 1/4 al prezzo base, il Professionista Delegato farà luogo alla vendita ad eccezione che:

        i. egli ritenga vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita,

        ii. o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 C.P.C. pari o superiori al prezzo base.

OFFERTE PLURIME

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

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

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

i. il Professionista Delegato ritenga vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita,

ii. o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 C.P.C..

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

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

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

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

28. In caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo *(es. fideiussione)*; in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore; in caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo.

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

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

31. Il gestore della vendita visualizza sul proprio portale un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente saranno riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili agli altri partecipanti ed al Delegato alla vendita.

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

n.32/2015.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO

33. L'Aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, **oltre** alle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento, 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.

34. Il versamento dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario nel conto corrente della procedura sopra indicato – salva diversa indicazione nel caso di applicazione dell'art. 41 TUB, indicazione che verrà fornita dal Professionista Delegato all'Aggiudicatario – nel termine indicato in offerta e in ogni caso, in mancanza, entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione, senza che possano essere concesse rateazioni e/o proroghe.

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

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

37. L'Aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, nel qual caso dovrà darne preventiva ed esplicita comunicazione al Professionista Delegato. Salva la facoltà – sempreché ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario assumendone gli obblighi relativi.

38. Ogni versamento effettuato dall'Aggiudicatario dovrà essere comunicato al Professionista Delegato con l'invio della contabile di bonifico bancario.

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

40. L'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del Giudice dell'Esecuzione, senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero da parte di questi ultimi.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

41. L'immobile è venduto:

    a. nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

b. 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 incombenti l'Aggiudicatario potrà rivolgersi, su per ciascun lotto, a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non richiesta e a proprie spese, al Professionista Delegato.

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

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

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

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

DISPOSIZIONI FINALI

46. Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti C.P.C. debbano essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio Professionale.

47. Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/05 e s.m.i., l'Aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di prestazione energetica (APE), manifestando

di voler assumere direttamente tali incombenze.

48. L'Aggiudicatario è tenuto al pagamento, in solido con il debitore esecutato, ex art. 63 disp. att. C.C., delle spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente alla vendita non pagate dal debitore. A tal fine, sarà onere dell'interessato informarsi su tale aspetto.

49. È onere dell'interessato verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della L. 28 febbraio 1985, n. 47. Si precisa altresì che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito e ne ricorrano i presupposti, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, come integrata e modificata dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento *(domanda di condono edilizio)*.

50. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità, civile e penale, previste per dichiarazioni false e mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni di cui alla normativa antiriciclaggio prescritte dall'articolo 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231.

51. Per l'acquisto in sede di asta giudiziaria, trattandosi di vendita pubblica, non sono dovuti compensi a terzi per alcun genere di mediazioni. Gli interessati alle visite degli immobili pignorati non hanno alcuna necessità di avvalersi di agenzie immobiliari o di qualsiasi altro intermediario che, pertanto, nulla potranno richiedere ad alcun titolo nemmeno alla procedura od al professionista delegato.

Pordenone, 2 ottobre 2026

Il professionista delegato

Avv. Giovanna Morsanutto

MORSANUTTO
GIOVANNA
05.10.2026
12:23:05
GMT+02:00