ASSOCIAZIONE NOTARILE PER LE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
Via Bertossi, 7 - 33170 PORDENONE
Cod. Fisc. e Part. IVA 01392140933

ORIGINALE

TRIBUNALE DI PORDENONE

Nella Esecuzione Immobiliare **E.I. n. 127/18** promossa da:

AQUILEIA CAPITAL SERVICES SRL con avv. G. Duca del foro di VE

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 13.03.2019 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone, Dott.ssa Roberta Bolzoni

AVVISA

che il giorno **22 OTTOBRE 2020** alle ore **15,00 e seguenti** presso **la sala aste telematiche della Edicom Finance Srl in Pordenone, Viale Marconi n. 22** nonché in via telematica tramite la piattaforma 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 PORTOGRUARO (VE)

CATASTO FABBRICATI

F. 23 part. 48 sub. 11, Via Montecassino n. 16, PT, z.c. 2, cat. D/1, R.C. € 30.362,00
F. 23 part. 48 sub. 12, Via Montecassino n. 16, PT, z.c. 2, cat. D/1, R.C. € 26.470,00
F. 23 part. 48 sub. 13, Via Montecassino n. 16, PT, z.c. 2, cat. C/2, cl. 3, mq. 276, Totale: mq. 298, R.C. € 199,56
F. 23 part. 48 sub. 14, Via Montecassino n. 16, PT, z.c. 2, cat. C/2, cl. 6, mq. 13, Totale: mq. 17, R.C. € 16,11
F. 23 part. 48 sub. 19, Via Montecassino n. 16, PT-1, z.c. 2, cat. A/10, cl. 4, vani 21, Totale: mq. 719
F. 23 part. 48 sub. 20, Via Montecassino n. 16, PT, z.c. 2, cat. C/6, cl. 1, mq. 62, Totale: mq. 69, R.C. € 80,05
F. 23 part. 48 sub. 21, Via Montecassino n. 16, PT-1-2, z.c. 2, cat. A/10, cl. 4, vani 7, Totale: mq. 194, R.C. € 1.825,68
F. 13 part. 572 sub. 3, Via Montecassino, PT-1, z.c. 2, cat. A/3, cl. 4, vani 7, Totale: mq. 202, Totale escluse aree scoperte: mq. 172, R.C. € 379,60
F. 13 part. 571 sub. 3, Via Montecassino, PT, z.c. 2, cat. C/3, cl. 1, mq. 97, Totale: mq. 168, R.C. € 195,38

Unità immobiliari edificate su areee censite nel Catasto Terreni al F. 23 part. 48 ente urbano di ha 01.98.80, F. 13 part. 571 ente urbano di are 05.00, F. 13 part. 572 ente urbano di are 03.60

CATASTO TERRENI

F. 23 part. 51, prato cl. 1, di are 03.70, R.D. € 1,70, R.A. € 0,86
F. 23 part. 370, gelseto cl. 2, di are 15.30, R.D. € 2,74, R.A. € 1,58

Trattasi di un complesso immobiliare ad uso industriale ubicato in località Summaga, con accessi da Via Montecassino, articolato in più corpi di fabbrica caratterizzati da tipologie costruttive differenti, frutto di costruzioni realizzate a partire dalla fine degli anni '50. La zona circostante è caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali. Per la loro descrizione e stima gli immobnili sono stati suddivisi in Corpi di base: **Corpo A** – F. 23 part. 48 sub. 11 - Capannone e servizi, porzione di capannone realizzata nella metà degli anni '80, già destinata a reparto montaggi e vano di carico. Lungo la parete sud-ovest vi sono alcuni locali per servizi igienici. **Corpo**

B – Capannone – Porzione di capannone realizzata nei primi anni '60, già destinata a reparto montaggi. **Corpo C** – Capannone e vano tecnico – porzione di capannone realizzata parte nella metà degli anni '60 e parte all'inizio degli anni '70, già destinata a reparto montaggi, con accesso indipendente dall'esterno vi è inoltre un locale di circa mq. 70 destinato alla ricarica delle batterie. **Corpo D** – Capannone - porzione di capannone realizzata nella seconda metà degli anni '60, già destinata a lavorazione mobili, il manto di copertura non è visibile dall'inradosso del capannone; stante l'epoca di costruzione, è più che probabile la presenza di eternit (amianto). **Corpo E** – F. 23 part. 48 subb. 12, 13 e 14 – Capannone e vani tecnici – porzione di capannone realizzata per lo più nella metà degli anni '90, ed in parte all'inizio anni 2000, già destinata a deposito materie prime e carico-scarico. All'interno della sagoma vi sono anche alcuni locali per spogliatoi e servizi igienici, fuori sagoma vi sono infine alcuni vani tecnici per i quadri elettrici, i trasformatori e la cabina ENEL. Corpo F – F. 23 part. 48 sub. 19 – Uffici e magazzino – trattasi di un fabbricato prospiciente Via Montecassino, edificato agli inizi degli anni '70. La parte con copertura piana di circa mq. 675, destinata ad uffici, servizi igienici ed archivio, la parte con copertura piana è accessibile da scala esterna, la parte con tetto afalde di circa mq. 300 è destinata a magazzino, con accesso dall'esterno vi sono anche dei servizi igienici. **Corpo G** – F. 23 part. 48 sub. 20 – Autorimessa, trattasi di un locale della superficie di mq. 71, all'intern o del locale vi è un'autoclave a servizio dell'abitazione confinante.**Corpo H** - F. 23 part. 48 sub. 21 – Ufficio ed archivio, trattasi di un fabbricato già destinato ad abitazione, utilizzato ad uffici ed archivio. Il piano terra è compoosto da disimpegno e due locali utilizzabili come archivio, il piano primo è composto da ingresso, quattro locali adibiti ad ufficio/archivio ed un servizio igienico e vi si accede da scala esterna e terrazzino, il sottotetto al grezzo può essere raggiunto solo dall'esterno dal retro del fabbricato (con scala a pioli amovibile). **Corpo I** – F. 13 part. 571 sub. 3 – Officina e tettoia-deposito, Trattasi di un fabbricato prospiciente Via Montecassino, composto da due corpi contigui destinati ad officina e tettoia-deposito. **Corpo L** – F. 13 part. 572 sub. 3 – Abitazione del custode. Trattasi di un fabbricato residenziale di tipo economico di due piani fuori terra, prospiciente Via Montecassino. Il piano terra è composto da ingresso-disimpegno, pranzo-soggiorno, cucina, cucinino e rampa scale per l'accesso al piano primo, nonché veranda; il piano primo comprende corridoio, tre camere e bnagno nonché poggiolo. **Corpo M** – F. 23 part. 48, F. 13 part. 571 e 572, F. 23 part. 51 e 370 – piazzali-sedime e pertinenze. Il complesso immobiliare sorge su un'area di mq. 22.640. L'area scoperta delle part. 48, 571 e 572 è destinata a piazzali di manovra e parcheggio, in parte asfaltati (ad est ed in parte inghiaiati (a nord ed a sud) e provvisti di rete di raccolta delle acque piovane; le part. 51 e 370 sono invece a verde. Nell'angolo sud della part. 48 vi è interato il bombolone Gpl con vaporizzatore coperto da tettoie in lamiera. Il C.t.u. riferische che presso l'Agenzia delle Entrate, sono stati rinvenuti contratti d'affitto in corso ed attualmente nell'opificio non appare svolta alcuna attività. Il C.t.u. rileva le seguenti pratiche edilizie: relativamente ai **Corpi A ed E** Licenza edilizia prot. 16504 del 28.12.1957, per lavori di costruzione fabbricato ad uso falegnameria; Licenza edilizia prot. n. 14716 del 25.11.1959 sistemazione ed ampliamento fabbricato ad uso falegnameria; Licenza edilizia prot. n. 14348 del 26.11.1963 costruzione fabbricato ad uso falegnameria, agibilità rilasciata con prot. n. 16371 del 25.11.1974; Licenza edilizia prot. n., 18988 del 02.05.1966, ampliamento di un fabbricato ad uso falegnameria; Licenza edilizia prot. n. 17070 del 04.01.1967 per ampliamento di un fabbricato ad uso falegnameria e costruzione rimessa; Licenza edilizia prot. n. 20.12.1967 per

ampliamento falegnameria industriale; Licenza edilizia prot. n. 8730 del 23.06.1970 per lavori di nuova costruzione di due appartamenti e locale esposizione ed ampliamneto di un fabbricato ad uso esposizione; C.E. Prot.n. 0011333 del 09.08.1973 ampliamento capannone; Licenza edilizia prot.n. 5274 del 12.11.1973 prat. 18937 (non visionata); C.E. n. 29032/84 del 19.11.1985 per ampliamento capannone (pratica non visionata); C.E. n. 31834/85 del 15.07.1985 in variante, per ampliamento capannone (in variante alla C.E. n. 29032/84 del 19.11.1985; C.E. Prot. n. 3805 del 27.08.1987 – variante per lavori di ampliemento capannone (in variante alla C.E. n. 29032/84 del 19.11.1985, agibilità rilasciata prot. n. 14072 del 20.06.1988; Piano urbanistico attuativo convenzionato in data 20.02.1995 (pratica non visionata); C.E. Prot.n. 12824/P del 02.08.1995 per ampliamento fabbricato industriale; DIA in variante prot. n. 24267/A del 18.09.1996 variante alla C.E. Prot. n. 12824/P del 02.08.1995, agibilità prot. n. 12718/P del 18.07.1998; Denuncia inizio attività prot. n. 30731/A del 22.11.1995 per la nuova costruzione di vani tecnici; C.E. Prot. n. 44604 del 01.10.2001 per ampliamento capannone; variante prot. n. 32574 del 12.07.2002 per ampliamento capannone alla concessione prot.n. 44604 del 01.102001, agibilità prot. n. 0025529 del 03.06.2002; domanda di condono per opere abusive n. 34724 delò 31.12.1986 per lavori di modifica ed ampliamenti. Relativamente al **Corpo F** Licenza edilizia prot. 16504 del 28.12.1957, per lavori di costruzione fabbricato ad uso falegnameria; Licenza edilizia prot. n. 14716 del 25.11.1959 sistemazione ed ampliamento fabbricato ad uso falegnameria; Domanda di condono per opere abusive prot. n. 34724 del 31.12.1986, per lavori di modifica ed ampliamenti, la sanatoria non è stata perfezionata; relativamente al **Corpo G** Domanda di condono per opere abusive prot. n. 34724 del 31.12.1986, per lavori di modifica ed ampliamenti, la sanatoria non è stata perfezionata; relativamente al **Corpo H** Concessione in variante prot. n. 727 del 15.03.1971 lavori di costruzione (pratica non visionata); abitabilità del 27.03.1971 (pratica non visionata); Concessione in sanatoria prot. n. 4076 del 02.10.1998 (dipendente da domanda di condono n. 34720 del 31.12.1986 per modifiche interne e prospettiche; relativamente al **Corpo I** Licenza edilizia prot. n. 6131 dell'11.05.1953 lavori di costruzione (pratica non visionata); Domanda di condono prot. n. 33143 del 12.12.1985 lavori di modifica ed ampliamenti, la sanatoria non è stata perfezionata; relativamente al **Corpo L** Ante 01.09.1967; Domanda di condono prot. n. 33142 del 12.12.1985 per lavori di modifica ed ampliamenti, la sanatoria non è stata perfezionata. Il C.t.u. riferisce che vi sono delle irregolarità catastali ed edilizie in parte sanabili ed in parte sanabili mediante demolizione. Secondo il vigente PRG i terreni ricadono in zona omogenea: aree a rischi idraulico ed idrogeologico in riferimento al PAI art. 3.22 del NTA del PAT; fasce di rispetto dei corsi d'acqua L.R. 11/2004 art. 41 lett G art. 3.26 del NTA del PAT (part. 51 e 370); fasce di rispetto corsi d'acqua (PTCP art. 25): art. 3.12 del NTA del PAT (part. 51 e 370); compatibilità geologica – aree idonee: art. 5.1 del NTA del PAT. Aree di urbanizzazione consolidata residenza e servizi per la residenza: art. 7.1 del NTA del PAT.

PREZZO BASE € 1.297.500,00;
OFFERTA MINIMA DI € 973.125,00;
Valore di Stima € 1.730,000.00

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 fà 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, 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 nei 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: "Procedura esecutiva Immobiliare n. 127/18 del Tribunale di Pordenone", 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;

A. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

B. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

C. il numero o altro dato identificativo del lotto;

D. la descrizione del bene;

E. l'indicazione del referente della procedura;

F. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

G. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

H. l'importo versato a titolo di cauzione;

I. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

J. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

K. 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;

L. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni da parte del gestore della vendita telematica.

Il presentatore/offerente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo 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.**

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 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.

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 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 e' tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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 per la procedura, **IBAN: IT 55 D 07084 12500 036003700873.**

Il bonifico dovrà contenere nella causale l'indicazione del numero della procedura esecutiva immobiliare.

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 postale 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.

ASSISTENZA 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:

- sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923
- sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372
- e-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it
- chat online disponibile sui portali: www.garavirtuale.it

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 vendita 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 superiore con una nuova vendita; 2) che uno dei creditori abbia presentato istanza dì 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 sopporto 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**, 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 dei 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,.

****

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 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.

8) 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;
9) 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;
10) 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;
11) 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;
12) 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 dinnanzi al delegato alla vendita;
13) 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;
14) al 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, 13 luglio 2020

Il Professionista Delegato
Dr. Romano Jus