AFVG ASSOCIAZIONE FORENSE PER LE VENDITE GIUDIZIARIE
Pordenone, Piazzale Giustiniano n. 5
CUSTODE GIUDIZIARIO e DELEGATO ALLA VENDITA
Avvocato GIULIANO FURLANETTO
Via G. Mazzini 11, Portogruaro VENEZIA
☎ 0421.71938 • 0421.71938
Codice Fiscale: FRLGLN73C24G914A
P.E.C.: giuliano.furlanetto@avvocatipordenone.it
P.E.O.: giuliano.furlanetto@studiolegalefurlanetto.it

# TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 282/2018 R.G.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FRANCESCO TONON

PROFESSIONISTA DELEGATO: AVV. GIULIANO FURLANETTO del Foro di Pordenone

CREDITORE PROCEDENTE: Banca Popolare di Cividale S.C.p.A., in forma abbreviata "Cividbank"

* * *

# AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si rende noto che per **il giorno 7 ottobre 2021 alle ore 15:00 e seguenti** avanti l'Avv. Giuliano Furlanetto, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita, a' sensi dell'art. 591 *bis* C.P.C., giusta ordinanza del 25/09/2019 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone Dott. Francesco Tonon, **avrà luogo** presso **la sede dell'Associazione Forense per le Vendite Giudiziarie (AFVG) sita in Piazzale Giustiniano n. 5 Pordenone,** nonché in via telematica tramite la piattaforma telematica, **la vendita senza incanto con modalità sincrona mista** *ex* art. 22 D.M. n. 32/2015 del compendio pignorato di seguito descritto, come dettagliato nella perizia redatta dal Geom. Andrea Pasi, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che potrà essere consultata dall'eventuale offerente, alla quale pertanto si fa espresso rinvio per tutto quanto qui non espressamente precisato.

Per quanto non espressamente previsto nell'ordinanza di delega le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia.

**LOTTO UNICO**

in Comune di Castelnovo del Friuli, località Oltrerugo (PN) 33090

***(ancorché la perizia di stima abbia individuato 2 lotti separati, il G.E. all'udienza del 25/09/2019 disponeva la vendita in lotto unico)***

DIRITTI E QUOTE

Diritto di piena proprietà per 1/1 su bene immobile e relativi terreni.

DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile è così composto:

1. locale adibito ad attività commerciale *(ristorante-bar)* disposto al piano terra, con locale cantina al piano interrato, all'insegna "Osteria dal Cico"; l'uni-

tà comprende anche un manufatto in corpo staccato adibito a deposito; l'edificio è inserito in un contesto residenziale con presenza di edifici mono/bifamiliari, circondato dal bosco; in posizione nord-est sono presenti n. 2 terreni che costituiscono in minima parte area esterna di parcheggio e manovra per gli autoveicoli e, per la gran parte, superficie a bosco con giacitura in pendio verso nord-est;

2. alloggio abitativo sviluppato al piano primo, con ampia terrazza e locale accessorio adiacente, al piano secondo è presente la soffitta; l'accesso avviene per mezzo di scala esterna; l'edificio è inserito in un contesto residenziale con presenza di edifici mono/bifamiliari, circondato dal bosco.

**DATI CATASTALI**

Il compendio pignorato risulta identificato all'Agenzia del Territorio di Pordenone come segue:

- Catasto Fabbricati: **Foglio 17, particella 119, subalterno 6**, indirizzo Località Oltrerugo n. 120, piano S1-T, Comune Castelnovo del Friuli, categoria C/1, classe 4, consistenza 250, superficie 271, rendita € 2.478,99.
- Catasto Fabbricati: **Foglio 17, particella 119, subalterno 7**, indirizzo Località Oltrerugo n. 119, piano 1-2, comune Castelnovo del Friuli, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie 219, rendita € 333,11.
- Catasto Terreni: Sezione censuaria Castelnovo del Friuli, **foglio 17, particella 8**, qualità Prato, classe 1, superficie catastale 7.760, reddito dominicale: € 36,07, reddito agrario: € 28,05.
- Catasto Terreni: Sezione censuaria Castelnovo del Friuli, **foglio 17, particella 559**, qualità Prato arbor, classe 1, superficie catastale 5.420, reddito dominicale: € 27,99, reddito agrario: € 12,60.

**NOTIZIE URBANISTICHE**

Il Perito riferisce che, in ordine ai locali adibiti ad attività commerciali, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1) rilievo di alcune tramezze e pilastri interni al p. T non rappresentati nella planimetria in atti; difformità regolarizzabile mediante pratica edilizia in sanatoria con un costo di € 750,00.=.
2) rilievo di forometrie esterne nel ripostiglio in corpo staccato non rappresentate nella planimetria in atti;
3) assenza in mappa dei porticati correttamente rappresentati nella planimetria in atti; difformità regolarizzabile mediante pratica di variazione catastale *(procedura Pregeo+Docfa)* con un costo di € 400,00.=.

Inoltre, i porticati esterni, per quanto correttamente rappresentati nella planimetria catastale, non risultano inseriti in mappa; non ritenendo tale circostanza una difformità essenziale viene indicato il costo di un corretto allineamento planimetria mappa, nella somma di € 600,00.=.

Per tale specifico subalterno 6, pertanto, non viene dichiarata la conformità catastale, ancorché le difformità non siano "essenziali" tali da incidere sulla consistenza e sulla rendita catastale, né, per altro verso, viene dichiarata la conformità edilizia. Non si è provveduto ad alcun aggiornamento catastale.

Si invita, ad ogni buon conto, a consultare la perizia di stima del Geom. A. Pasi, alla quale si rinvia, disponibile e consultabile, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso, all'interno del portale delle vendite pubbliche *(PVP)*.

**CLASSE ENERGETICA**

Non presente attestazione di prestazione energetica poiché l'immobile risulta privo di libretto e di un recente rapporto di controllo di efficienza energetica.

**DISPONIBILITÀ**

Libero da cose e persone. Non vi sono contratti di alcun genere in essere opponibili alla procedura.

* * *

| | |
|---|---|
| **PREZZO BASE**: | € 60.305,49.= |
| **OFFERTA MINIMA** *ex* art. 571 C.P.C.: | € 45.229,12.= |
| Valore di perizia: | € 142.946,35.= |

**Aumento Minimo in caso di gara**: non inferiore ad € 2.000,00.=

* * *

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA

Le offerte sono **irrevocabili** e possono essere presentate su supporto analogico *(cioè cartaceo)* oppure telematicamente, come da indicazioni che seguono.

Alla vendita potrà partecipare chiunque ad eccezione del debitore esecutato.

In caso di vendita relativa a più lotti, l'offerente deve specificare il lotto per cui partecipa alla vendita.

L'offerta non può essere inferiore all'offerta minima sopra indicata.

### *OFFERTA ANALOGICA*

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico *(cioè cartaceo)* partecipano personalmente, ovvero per delega in forza di procura notarile, comparendo fisicamente innanzi al Professionista Delegato presso la sede dell'AFVG *(Associazione Forense Vendite Giudiziarie)* in Pordenone, Piazzale Giustiniano, 5.

L'offerta su supporto analogico viene presentata mediante deposito presso la Cancelleria Civile delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone *(II piano)* entro le ore 12:00 del giorno feriale *(dal lunedì al venerdì)* precedente la vendita.

All'interno della busta dovrà essere inserita:

1. l'offerta ovvero una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene posto in vendita, presentata su carta resa legale con applicazione di una marca da bollo da € 16,00, debitamente sottoscritta con indicazione di quanto sotto indicato:

**per le persone fisiche**:

- il nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio se diverso, recapito telefonico, stato civile del soggetto *(di ogni soggetto se più di uno)* cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi alla data fissata per la vendita, allegando copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa;

- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, allegando copia del documento d'identità e del codice fiscale di quest'ultimo. In tale caso, l'offerente dovrà specificare se intende acquistare a titolo personale o in comunione col coniuge. Pertanto, per escludere il bene aggiudicato, dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge presenzi alla data fissata per la vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 C.C.;
- se l'offerente è minorenne o soggetto interdetto/inabilitato/beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà o dal tutore/curatore/amministratore di sostegno previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Andrà in tal caso allegata copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione;
- in caso di pluralità di offerenti, l'offerta dovrà essere sottoscritta da ciascuno di essi, salva la possibilità di conferire procura notarile in favore dell'offerente;

**per le persone giuridiche:**

- denominazione o ragione sociale, sede legale, numero di iscrizione nel Registro delle imprese, codice fiscale e partita IVA, generalità del legale rappresentante, indirizzo di posta elettronica certificata, recapito telefonico, allegando il certificato camerale di vigenza in corso di validità dal quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente nonché copia del documento di identità della persona fisica che sottoscrive l'offerta.

2. Nell'offerta l'offerente dovrà indicare, oltre a quanto sopra indicato:

   (a) l'Ufficio Giudiziario, l'anno e il numero della Procedura e il nome del Professionista Delegato alla vendita;

   (b) la data e l'ora fissata per l'inizio della operazioni di vendita;

   (c) i dati identificativi e la descrizione del bene, il numero del lotto per il quale l'offerta è proposta;

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

   (e) le modalità ed il termine per il pagamento del saldo prezzo *(comunque in un'unica soluzione ed entro il termine massimo di novanta giorni dall'aggiudicazione)*;

   (f) l'importo versato a titolo di cauzione e la documentazione attestante il relativo versamento;

   (g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori, pertinenze così come i suoi impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;

   (h) ogni altro elemento utile al Professionista Delegato per la valutazione dell'offerta, come eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;

(i) in ogni caso l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Pordenone ai sensi dell'art. 582 C.P.C. In mancanza le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte preso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone.

3. All'offerta dovrà essere allegato **assegno circolare non trasferibile intestato a "Esec. Imm. RGE n. 282/2018 Tribunale di Pordenone" per un importo corrispondente almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**.

   In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

   All'esterno della busta chiusa *(non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica)* dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita materialmente l'offerta *(che può anche essere persona diversa dall'offerente)*, il nome del Professionista Delegato e la data fissata per la vendita, con esclusione di ogni altra indicazione.

***OFFERTA TELEMATICA***

L'offerta può essere presentata in alternativa con modalità telematica, parimenti entro le ore 12:00 del giorno feriale *(da lunedì al venerdì)* precedente la vendita.

La redazione dell'offerta in forma telematica dovrà avvenire tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero della Giustizia, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile al sito: https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/ oltre che dalla scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito https://garavirtuale.it/ . Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, artt. 14 e ss.

Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica", con tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, è disponibile sul sito portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (https://www.venditepubbliche.giustizia.it/pvp) all'indirizzo http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003

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.**

L'offerta è inviata unitamente ai documenti allegati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, come indicato nella procedura guidata *(ovvero, in difetto, ottenuto contattando l'assistenza)*, utilizzando come casella mittente la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC 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.

L'offerta telematica, ai sensi dell'art. 12 DM 32/2015, dovrà contenere:

(a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

(b) l'Ufficio Giudiziario innanzi presso il quale pende la procedura;

(c) l'anno e il numero di ruolo generale (R.G.) della procedura;

(d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

(e) la descrizione del bene;

(f) l'indicazione del referente della procedura;

(g) la data e l'ora fissata per le operazioni di vendita;

(h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;

(i) l'importo versato a titolo di cauzione;

(j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

(k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);

(l) l'indirizzo della casella elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 DM 35/2015 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12 comma 5 DM 35/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento;

(m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal citato DM.

Si precisa che l'esecuzione del bonifico relativo alla cauzione pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere effettuata in tempo utile affinché, entro le ore 12:00 del giorno feriale *(dal lunedì al venerdì)* antecedente la vendita, la somma risulti effettivamente accreditata – pena l'inammissibilità dell'offerta e la conseguente esclusione dalla gara – e sia visibile sul conto corrente della procedura, acceso presso Crédit Agricole Italia Friuladria S.p.A. e intestato a "Esecuzione Immobiliare RGE 282/2018 Tribunale di Pordenone", contraddistinto dall'IBAN: IT71S0533612500000042345534.

La copia della contabile del bonifico *(con indicazione, nella causale, del numero della procedura esecutiva)* deve essere allegata all'offerta telematica.

Entro le ore 12:00 del giorno feriale *(dal lunedì al venerdì)* antecedente la vendita dovrà essere generato anche il messaggio di avvenuta consegna della PEC contenente la busta dell'offerta, come generata nel portale delle vendite pubbliche.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata anche la procura notarile rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. Detta procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e allegata all'offerta anche in copia per immagine.

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

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.

Si precisa che un medesimo "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".

Colui che presenta l'offerta con modalità telematiche deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge *(attualmente € 16,00.=)* in modalità telematica. Esso può essere versato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo https://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel già citato "Manuale Utente per la presentazione dell'Offerta Telematica".

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 all'art. 12 co. 3 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 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.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia , a' 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.

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.

Assistenza a cura del gestore vendite: 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:

- sede di Venezia-Mestre: tel. 041 536 9911, fax: 041 536 1923 /
- sede di Palermo: tel. 091 730 8290, fax: 091 626 1372;
- email: venditetelematiche@edicomsrl.it;
- chat online disponibile sul portale: www.garavirtuale.it

* * *

## MODALITÀ DI ESPERIMENTO DELLA VENDITA

Il Professionista Delegato, nel giorno fissato per la vendita presso la sede dell'AFVG sita in Pordenone, Piazzale Giustiniano n. 5, aprirà ed esaminerà le buste contenenti le offerte con le seguenti modalità:

(a) le buste analogiche 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 eventuali offerte analogiche;

(b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore della vendita mediante connessione all'area riservata e alla presenza fisica degli offerenti analogici.

Coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito del gestore della vendita. Gli ammessi alla vendita riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo di posta elettronica indicato nel modulo ministeriale dell'offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto, con invito a connettersi per partecipare alla vendita. Un ulteriore invito a connettersi verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta stessa, ai sensi dell'art. 16 DM 32/2015.

Si evidenzia che coloro che avranno optato per la presentazione dell'offerta in modalità analogica, dovranno recarsi in tempo utile per poter partecipare alla gara presso la sede della AFVG già indicata 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 della vendita almeno 30 *(trenta)* minuti prima delle operazioni di vendita e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte.

L'offerente è tenuto a presentarsi all'asta sopra indicata o a connettersi telematicamente, con l'avvertimento che, in difetto, e in caso di unica offerta *(salvo quanto di seguito precisato in tema di assegnazione)*, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presentatosi o non connesso. In caso di più offerenti e conseguente gara sarà aggiudicato alla miglior offerta.

A coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematica il Professionista Delegato potrà inviare messaggi per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni ad essa relative. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

### *OFFERTA UNICA*

Qualora sia presentata un'unica offerta telematica e/o analogica:

- pari o superiore al prezzo base d'asta dell'immobile come sopra indicato, l'offerta sarà senz'altro accolta con conseguente aggiudicazione del bene;
- se il prezzo offerto è inferiore di non oltre 1/4 al prezzo base, il Professionista Delegato farà luogo alla vendita ad eccezione che:

a) egli ritenga vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o,

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

***OFFERTE PLURIME***

Qualora siano presentate più offerte telematiche e/o analogiche, anche del medesimo importo:

- il Professionista Delegato inviterà, in ogni caso, gli offerenti 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;
- 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 co., C.P.C., il Professionista Delegato non farà luogo all'aggiudicazione ma procederà all'assegnazione;
- 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;
- 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;
- allorché sia trascorso 1 *(uno)* minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;
- il gestore della vendita visualizza sul proprio portale un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente saranno riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita;
- il gestore della vendita assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi con elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il Giudice, il Delegato alla vendita ed il Cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2 DM n. 32/2015;
- i dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita saranno riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

* * *

## AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO

L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo, detratto quan-

to 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, a mezzo bonifico bancario nel conto corrente della procedura sotto 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.

In caso di mancato versamento del prezzo, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto *ex* art. 587 C.P.C. e la somma depositata a titolo di cauzione non verrà restituita e verrà trattenuta dalla procedura.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e in tal caso dovrà darne preventiva esplicita comunicazione al Professionista Delegato; si avverte altresì che l'aggiudicatario avrà facoltà – sempreché ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario – assumendone gli obblighi relativi –, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese *ex* art. 41 co. 5 TUB.

Le vendite di cui alla presente procedura sono soggette a imposta di registro nella misura ordinaria, salva l'applicazione di eventuali agevolazioni. Nel caso in cui il debitore sia un persona giuridica, il regime fiscale applicabile al trasferimento potrebbe essere quello IVA.

L'immobile è venduto sostanzialmente libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione pregiudizievoli. Dovranno essere corrisposte dall'aggiudicatario gli oneri fiscali e le spese vive connesse alla registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dall'art. 591 *bis* C.P.C., oltre IVA se dovuta, nonché – qualora l'aggiudicatario non ne dispensi il Professionista Delegato – i compensi e le spese per la cancellazione dei pignoramenti, iscrizioni ipotecarie e sequestri conservativi civili e di ogni altro vincolo cancellabile.

Per tale motivo, l'aggiudicatario, nello stesso termine perentorio di novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione, dovrà versare in un'unica soluzione – oltre al saldo prezzo – un fondo spese per le spese presunte, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, sul conto corrente della procedura, presentando al Professionista Delegato la ricevuta del correlativo versamento. In ogni caso detto fondo spese non potrà essere di importo inferiore ad € 3.000,00.=. Le somme versate a titolo di fondo spese non producono interessi.

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

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.

* * *

## DISPOSIZIONI FINALI

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le eventuali

pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita, per ciascun lotto, è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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.

Inoltre la vendita 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.

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 qualificazione energetica (APE), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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.

Come indicato già indicato, le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, delle iscrizioni ipotecarie e dei sequestri conservativi civili conseguenti al decreto di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario, e sarà ordinata dal Giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo". Per tali incombenti potrà rivolgersi, su richiesta e a proprie spese, al Professionista Delegato.

Si precisa che 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 la Cancelleria Civile delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone ovvero presso lo studio del Professionista Delegato che ne curerà la trasmissione al Giudice dell'Esecuzione.

* * *

## VISITE

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza dd.

20/03/2019, al sottoscritto Delegato alla Vendita. La richiesta degli interessati per la visita del bene in vendita dovrà essere presentata esclusivamente tramite portale delle vendite pubbliche ex art. 560 C.P.C. (https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp) per non più di due volte fino a sette giorni prima della data di vendita.

Prima della presentazione dell'offerta è onere di ciascun interessato prendere preventiva, integrale e accurata visione del presente avviso, della perizia di stima e del Manuale Utente sopra indicato nel caso di offerta telematica.

* * *

Maggiori informazioni possono essere reperite consultando la perizia di stima degli immobili posti in vendita ed assunte presso la Cancelleria Civile delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone o presso lo Studio del Professionista Delegato *(riferimenti già indicati in atto)*, nonché sul portale delle vendite pubbliche.

Portogruaro, 11 giugno 2021.

*Il Professionista Delegato*
*Avv. Giuliano Furlanetto*