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

ORIGINALE

**TRIBUNALE DI PORDENONE**

Nella Esecuzione Immobiliare **E.I. n. 241/19** promossa da:

Contro

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

Il sottoscritto dott. Gaspare Gerardi professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell''art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza del 09.03.2022 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone, Dott.ssa Roberta Bolzoni

**AVVISA**

che il giorno **22 maggio 2023** 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 AVIANO**

**CATASTO FABBRICATI**

**Sez. Urbana A, F. 2 part. 690, Via Barcis n. 10, PS1-T-1-2-3, z.c. A, cat. D/2, R.C. € 41.009,02**

*Unità immobiliare edificata su area censita nel Catasto Terreni al F. 2 part. 690 ente urbano di are 57.50*

Trattasi di albergo che sorge su un'area di mq. 5750 e si affaccia su via Barcis. L'area antistante l'edificio è costituita da un piazzale che comunica con due accessi con la via comunale. Nel piazzale, a quota leggermente superiore rispetto alla strada, sono collocati numerosi parcheggi, gli spazi di manovra e il verde privato. L'area retrostante all'albergo è destinata a verde privato ed in essa trova collocazione l'areazione del garage e il serbatoio di GPL. L'Albergo Antares, unico a quattro stelle nel comprensorio, è ubicato in zona tranquilla, a circa un chilometro dal centro, quasi dirimpetto al Palazzetto del ghiaccio ed

in posizione panoramica notevole poiché il prospetto principale è rivolto verso il Monte Cavallo ed ha una ottima vista sull'anfiteatro a nord-est verso la Val Caltea e la catena del Resettum. L'Antares si sviluppa su un piano interrato che ospita varie attività e quattro livelli fuori terra (ivi compreso il sottotetto), l'accessibilità verticale è assicurata: 1) dal blocco scale – ascensore che collega i vari piani; 2) da una scala a due rampe tra piano interrato e piano terra con funzioni di collegamento indipendente con le attività di palestra, sauna, massaggi etc; 3) da una scala interna che collega la sala polifunzionale al porticato esterno; 4) da una scala con funzioni di servizio tra la cucina e la sottostante cantina; 5) da due scale che fungono da via di fuga e che collegano l'area sala polifunzionale all'esterno. Piano interrato: Il piano interrato è costituito da un grande spazio centrale, adibito a sala giochi e ricreazione, sul quale si affacciano varie zone e sale, sul lato ovest dell'edificio è ubicata la sala polifunzionale; sul lato nord dell'hotel è ubicato un grande disimpegno adibito attualmente a deposito sci e l'area tecnica costituita da un deposito e da due vani dove sono ubicati i quadri elettrici. A) l'area Wellness è composta da sala sauna dove è posizionata la sauna finlandese , dalla sala sauna e bagno turco dove sono posizionate la biosauna, il bagno turco, la sala relax, la sala idromassaggio; B) la sala conferenze denominata sala Tiziano; C) il blocco dei servizi è costituito dai seguenti locali: lavanderia, stireria, cantina, un deposito, due disimpegni, un ripostiglio, un bagno ed un locale montacarichi; D) la sala polifunzionale è ubicata nei locali una volta destinati a discoteca. La sala polifunzionale comprende la sala principale e una serie di locali accessori quali: ingresso, guardaroba, bagni di servizio, bagni di uso pubblico, zona banco bar e vani tecnici. La sala dispone di un ingresso indipendente al piano terra, di un ingresso tramite un corridoio comunicante con l'albergo al piano seminterrato ed è provvista di due uscite di emergenza. Attualmente la sala polifunzionale e i suoi impianti sono in stato di abbandono, al momento del sopralluogo nel locale era accatastato molto materiale. Sempre al piano interrato, con accesso da una comoda rampa ed ampio spazio di manovra, si trovano il locale centrale termica, il locale gruppo elettrogeno, la cabina Enel e il garage coperto, in cui sono ubicati anche due depositi ricavati con tramezzature di cartongesso. Al piano primo e secondo sono tra loro molto simili nella distribuzione dei vani. Sono destinati a circa 90 posti letto per piano,

con 32 camere al primo livello e 32 camere al secondo livello di cui 16 sono a due a due comunicanti. Le camere sono tutte dotate di servizio con doccia e terrazzino esterno, ad esclusione delle 4 camere (due per piano) poste a est a cui mancano le terrazze, ma sono dotate di ampie finestre. Il piano mansardato ha otto camere ed è ad uso del personale di servizio; le camere, che prospettano un lungo corridoio, presentano le travi di copertura a vista e l'illuminazione ottenuta mediante lucernari apribili. Il C.t.u. dichiara che si riscontrano nei locali sottotetto del materiale accatastato ed a suo parere, tale materiale va subito rimosso perché varia il carico di incendio del locale costituendo un aggravio delle preesistenti condizioni di sicurezza antincendio. Inoltre esistono consistenti infiltrazioni nelle stanze di acqua meteorica, è necessaria una urgente manutenzione straordinaria del tetto e dei lucernari. L'intero edificio è stato costruito nel 1987. L'unità immobiliare risulta essere occupata da terzi giusta contratto di comodato d'uso registrato a San Donà di Piave in data 21.01.2019 al n. 120 serie 3T. Il C.t.u. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Concessione edilizia ad eseguire attività edilizia n. 73/85 per la costruzione di un edificio ad uso albergo – ristorante, rilasciata in data 10.06.1985 al prot. n. 5825, abitabilità/agibilità rilasciata in data 23.12.1986 al prot. n. 17047; Concessione edilizia in variante in corso d'opera – I lotto – costruzione di un edificio ad uso albergo – ristorante, rilasciata in data 23.12.1986 al prot. 1529, abitabilità/agibilità rilasciata in data 23.12.1986 al prot. n. 17047; Concessione edilizia per nuova costruzione – II lotto – albergo, rilasciata in data 17.09.1986 al prot. n. 5007, abitabilità/agibilità rilasciata in data 21.05.1987 al prot. n. 2103; Concessione edilizia in variante in corso d'opera – II lotto – costruzione di un edificio ad uso albergo – ristorante, rilasciata in data 12.01.1987 al prot. n. 15530, abitabilità/agibilità rilasciata in data 21.05.10987 al pro. N. 2103; Concessione edilizia per ampliamento Hotel rilasciata in data 31.10.2001 al prot. n. 18338, l'agibilità non è mai stata rilasciata; Dia per ristrutturazione delle porte interne delle camere al piano 1-2 e 3, ristrutturazione dell'area adibita a centro fitness, etc, presentata in data 11.04.2006. Il C.t.u. rileva delle difformità catastali ed edilizie sanabili.

**PREZZO BASE € 2.085.000,00**

**OFFERTA MINIMA DI € 1.564.000,00**

**Valore di Stima € 2.780.000,00**

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

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

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

E' possibile visionare l'immobile, tramite il custode, previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite la forma di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, 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: "E.I. n. 241/19 del Trib. di PN", per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura;**

**OFFERTA TELEMATICA**

La redazione dell'offerta in forma telematica dovrà avvenire tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile al sito https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/ , oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito https://www.garavirtuale.it/ entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la data della vendita (dal lunedì al venerdì). Ai sensi del DM 32/2015, per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia ai sensi

dell'art.13, comma 4 del suddetto D.M, oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

**A.** i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (allegare documento d'identità in corso di validità o visura camerale);

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

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

**D.** il numero o altro dato identificativo del lotto;

**E.** la descrizione del bene;

**F.** l'indicazione del referente della procedura;

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

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

**I.** l'importo versato a titolo di cauzione;

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

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

**L.** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

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

Il presentatore/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.

**ASSISTENZA PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA A CURA DEL GESTORE VENDITE**

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- e-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it
- chat online disponibile sui portali: www.garavirtuale.it
- Help Desk telefonico: 041.8622235

**VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario per la procedura, **IBAN: IT 17T 08356 12500 000000999349.**

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.

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 sa-

ranno 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**, salvo l'applicazione dell'art. 41 TUB, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, oltre alle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento, che vengono forfettariamente determinate nella misura 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;

m) **l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di 30 giorni dal detto versamento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 c. 6, c.p.c. come modificato dalla L. n. 8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.**

**********

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 can-

cellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dell'art. 591 bis, oltre IVA se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. Si avvertono gli offerenti che qualora il debitore sia una persona giuridica, il regime fiscale applicabile relativo al trasferimento potrebbe essere quello IVA.

5) Si avverte l'aggiudicatario che, ove ne ricorrano i presupposti di legge e ne abbia interesse, limitatamente ai casi di aggiudicazione di case di abitazione non di lusso e/o relative pertinenze, con apposita istanza diretta al Giudice dell'Esecuzione, potrà chiedere allo stesso, perché ne tenga conto nel decreto di trasferimento, che esso aggiudicatario intende avvalersi, ai soli fini del pagamento delle imposte sul decreto di trasferimento, dei benefici della "prima casa" e/o della regola del "prezzo-valore". Tale istanza unitamente a quella di eventuali riduzioni del fondo spese dovrà essere depositata presso gli uffici dell'Associazione di cui sopra.

6) se gli immobili fossero occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata a cura della procedura;

7) Il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione che dovrà essere effettuato entro 90 giorni dall'aggiudicazione direttamente a **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** fino alla concorrenza di quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto, per capitale, accessori e spese, ai sensi del R.D. 16.07.1905 n. 646 modificato dal D. Lgs. 01.09.1993 n. 385 (T.U. delle leggi sul credito fondiario), salva la facoltà del medesimo aggiudicatario di profittare del mutuo a norma del T.U sopra indicato.
L'eventuale residuo del saldo prezzo dovrà essere versato sul c/c bancario intestato alla procedura comunicato come sopra. L'aggiudicatario effettuati i versamenti suindicati dovrà presentare ricevuta presso la sede operativa dell'Associazione Notarile per le Espropriazioni Immobiliari di Pordenone in Vicolo Forni Vecchi n. 1/a – Pordenone;

8) il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pordenone a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti in via ordinaria presso la sala aste della Edicom Finance Srl sita in Pordenone Viale Marconi n. 22 ed in via telematica tramite la piattaforma www.garevirtuali.it.

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

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

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

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

13) ai sensi dell'art. 2 del D.M, n. 32/2015 per vendita sincrona mista si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui I rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo dinnanzi al delegato alla vendita;

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

15) 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, 23 gennaio 2023

Fto Il Professionista Delegato
Dott. Gaspare Gerardi