**avv. Laura Sbrizzi**
Via Luigi De Paoli n.5
33170 Pordenone
Tel. 0434/523383

ASSOCIAZIONE FORENSE PER LE VENDITE GIUDIZIARIE

P.le Giustiniano n. 5 – 33170 Pordenone

**CUSTODE GIUDIZIARIO**

**E PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Avvocato LAURA SBRIZZI**

Via De Paoli n. 5 – Pordenone ☎ 0434.523383

Codice Fiscale: SBRLRA69M49I904P P.E.C laura.sbrizzi@avvocatipordenone.it

**TRIBUNALE DI PORDENONE**

Esecuzione immobiliare n. n. 133/2025

Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Albenzio

Creditore Procedente: BCC Pordenonese e Monsile Soc. Coop.

Custode Giudiziario avv. Laura Sbrizzi

Professionista Delegato avv. Laura Sbrizzi

# AVVISO DI VENDITA

## SENZA INCANTO

## CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA

Il sottoscritto Avv. Laura Sbrizzi Professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., giusta ordinanza di vendita di data 23/09/2026, del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone dott. Antonio Albenzio

**Avvisa**

che **il giorno 4 febbraio 2027 alle ore 17:00** e seguenti presso il proprio Studio sito in Pordenone – Via De Paoli n. 5 procederà alla vendita telematica sincrona tramite la piattaforma www.fallcoaste.it del seguente compendio pignorato, **MEGLIO DESCRITTO IN OGNI SUA PARTE NELLA CONSULENZA ESTIMATIVA ALLEGATA,** nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

**LOTTO UNICO**

| |
|---|
| **COMUNE DI PRATA DI PORDENONE (PN):** |
| **FG 22 p. 189, calle Dus n.10, cat. A/3, vani 10, p. T1-2** |
| **FG 22 p. 1061, cat. T, 2.155 mq** |
| **FG 22 p. 1062, cat. T, 2.680 mq** |
| **FG 22 p. 189, cat. EU, 2.435 mq** |

**DIRITTI E QUOTE**

**DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Piena Proprietà ½ per ciascun esecutato;

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un fabbricato residenziale unifamiliare, edificato negli anni Sessanta, ubicato nel Comune di Prata di Pordenone, località Ghirano, Il fabbricato insiste su un'area pertinenziale di proprietà esclusiva ed è corredato da scoperto destinato a cortile e giardino.

Il lotto destinato alla vendita è composto inoltre da due terreni (mappali 1061, 1062) aventi una superficie pari rispettivamente a 2.155 mq e 2.680 mq.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

Stato di manutenzione generale: sufficiente. Al momento del sopralluogo il fabbricato presentava condizioni manutentive complessivamente sufficienti in rapporto all'epoca di costruzione.

All'esterno dell'abitazione vi è la presenza di due manufatti/tettoie in lamiera delle dimensioni di circa 2,50 m × 5,14 m e altezza m 2,30, non risultanti dalla documentazione edilizia esaminata e ricadenti nell'area interessata dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 42/2004. Ai fini della presente valutazione ne è stata prevista la rimozione.

**PER LA DESCRIZIONE COMPLETA E PER I CONFINI SI RIMANDA ALLA PERIZIA.**

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Meduna.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**DISPONIBILITA'**

LIBERO

**PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA:**

Numero pratica: 58 Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie Per lavori: Costruzione di un fabbricato urbano Oggetto: nuova costruzione Presentazione in data 17/10/1963 al n. di prot. 5851
Rilascio in data 28/10/1963 al n. di prot. 5851 NOTE: Il certificato di agibilità non risulta rilasciato.
Numero pratica: 03/123/DIA
Intestazione: [redacted] Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: interventi di manutenzione straordinaria Oggetto: modifiche distributive interne e ricavo di servizio igienico / lavanderia al piano terra Presentazione in data 30/06/2003 al n. di prot. 14131 Rilascio in data 18/07/2003 al n. di prot. 15868.

***

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo e la documentazione edilizia acquisita presso il Comune di Prata di Pordenone sono state riscontrate alcune difformità nella distribuzione interna del piano terra, consistenti nell'assenza della parete divisoria tra cucina e sala da pranzo e nella presenza di una parete divisoria sul lato sinistro del corridoio d'ingresso non rappresentata negli elaborati assentiti.
Le predette difformità, sulla base delle informazioni disponibili e ferma restando la competenza dell'Amministrazione comunale, sono state considerate suscettibili di regolarizzazione mediante presentazione di idonea pratica edilizia, stimando prudenzialmente i relativi oneri tecnici e amministrativi in € 1.200,00.
È stata inoltre rilevata nello scoperto pertinenziale la presenza di n. 2 tettoie / manufatti in lamiera, ciascuna delle dimensioni indicative di m 2,50 × 5,14 e altezza m 2,30, non risultanti dalla documentazione edilizia esaminata e ricadenti nell'area interessata dal vincolo paesaggistico. Ai fini della presente valutazione si prevede pertanto la loro rimozione e il ripristino dello stato dei luoghi, con un costo prudenzialmente stimato in € 1.800,00.
**Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia dello stato attuale dell'immobile.**

Per ulteriori precisazioni si rimanda alla perizia da ritenersi qui interamente riportata e **che l'offerente è tenuto a esaminare insieme agli allegati**.

**CONFORMITÀ CATASTALE:**

Dal confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo sono emerse difformità nella distribuzione interna del piano terra, consistenti nell'assenza della parete divisoria tra cucina e sala da pranzo rappresentata nella planimetria catastale e nella presenza di una parete divisoria sul lato sinistro del corridoio

d'ingresso non rappresentata nella medesima planimetria. Si rende pertanto necessario il preventivo allineamento edilizio e il conseguente aggiornamento catastale, ove dovuto. **PERTANTO NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE**.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | C.C. n° 53 del 27.11.2024 |
| Zona omogenea: | B2-DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA; VS Verde privato di servizio. |
| Norme tecniche di attuazione: | Articoli 5, 13 NTA. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Se si, di che tipo? | Non specificato |

**Situazione urbanistica:** il compendio ricade, secondo lo strumento urbanistico comunale indicato negli atti, nelle zone omogenee B2-DI – Completamento estensiva e VS – Verde privato di servizio, disciplinate dalle relative NTA. Parte dell'area risulta inoltre interessata dal vincolo paesaggistico indicato nella documentazione acquisita.
Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Prata di Pordenone, prot. n. 3760 del 10.03.2026, non risultano provvedimenti sanzionatori riferiti all'immobile. Tale circostanza viene riportata quale risultanza documentale e non costituisce, di per sé, attestazione della conformità edilizio-urbanistica dello stato dei luoghi, per la quale si rinvia alle difformità evidenziate alla conformità edilizia.

***

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 da qualsiasi gravame.

È possibile visionare l'immobile tramite il custode nominato Avv. Laura Sbrizzi con studio in Pordenone (PN) Via De Paoli n. 5, telefono 0434/523383, **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 7 (sette) giorni prima della data di vendita.**

* * *

L'immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. cpc alle seguenti condizioni:

**PREZZO BASE D'ASTA**
**€ 179.000,00**
**OFFERTA MINIMA *ex* art. 571 C.P.C.**
**€ 134.250,00**
**Aumento Minimo in caso di gara:**
**non inferiore ad € 2.000,00**

Si precisa, che il valore dell'immobile secondo la perizia (al netto delle riduzioni e degli adeguamenti di cui all'art. 568 c.p.c.) è di € 179.000,00 euro.

Per tutto quanto qui non espressamente precisato si fa espresso rinvio alla perizia di stima in atti **che dovrà essere esaminata dall'eventuale offerente, il quale dovrà altresì allegare alla domanda una dichiarazione di presa visione della perizia.**

Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto il debitore esecutato.

* * *

**MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA**

***CONTENUTO DELL'OFFERTA***

Gestore della vendita telematica:

**ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.**

Portale del Gestore della vendita telematica:

www.fallcoaste.it

**1)** Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche, ai sensi dell'articolo 173 quater disp. att. c.p.c.;

**2)** Lo svolgimento dell'asta e le offerte sono stabiliti con modalità telematica sincrona. **L'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità** (rilasciato da un organismo incluso

nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere **depositata telematicamente entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente** a quello fissato per l'asta, con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia, con trasmissione a mezzo pec all'indirizzo **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul sito internet del Gestore della vendita. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

3) **L'offerta di acquisto dovrà contenere**:

- **A.** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, **STATO CIVILE**, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta, copia del documento di identità in corso di validità di chi sottoscrive l'offerta e l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- **B.** se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- **C.** in caso di offerente coniugato **in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge *(salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo)*;
- **D.** se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- **E.** l'ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale *(R.G.E.I.)* della procedura e nome del Professionista Delegato alla vendita;
- **F.** se l'offerta è formulata da più persone, copia, anche per immagine, **della procura notarile rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;**
- **G.** data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- **H.** i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;
- **I.** il prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata o anche inferiore fino ad un quarto del valore base e l'importo versato a titolo di cauzione.

**J.** la documentazione attestante il versamento della cauzione *(allegando copia della contabile di avvenuto versamento)* effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla **procedura EI 133/2025 acceso presso la Cherry Bank S.p.a. contraddistinto dall'IBAN IT56L0336512000000000003236** dell'importo della cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, contenente nella causa l'indicazione del numero della procedura esecutiva immobiliare; si precisa che l'esecuzione del bonifico dovrà essere effettuata in tempo utile **affinché la somma risulti effettivamente accreditata – pena l'inammissibilità dell'offerta e la conseguente esclusione dalla gara – e sia visibile sul conto corrente della procedura.**

**K.** termine, **non superiore a novanta giorni** dall'aggiudicazione **NON SUSCETTIBILE DI PROROGHE (come previsto per legge),** per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di novanta giorni; Non sono concesse rateazioni per il versamento del prezzo, il termine non è soggetto alla sospensione feriale.

**L.** la **DICHIARAZIONE ESPRESSA DI AVERE PRESO VISIONE DELLA PERIZIA DI STIMA** e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ***(la dichiarazione va allegata alla domanda*)**;

**M.** il codice IBAN del conto di provenienza della somma oggetto di bonifico al fine della restituzione della somma in caso di mancata aggiudicazione;

**N. versamento dell'imposta di bollo di € 16,00** ***(allegando copia della contabile di avvenuto pagamento).***

***

Per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale, perentoriamente entro il terzo giorno successivo *(si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi)* all'esame delle offerte, il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta;

Il procuratore legale depositerà al professionista delegato **la procura speciale notarile** in forza della quale ha agito *(non sono ammesse procure o mandati diversi)* o comparirà innanzi al Professionista Delegato unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al

Professionista Delegato di accettare la nomina.

Il soggetto che presenta l'offerta **può trasmettere una sola offerta** per ciascun esperimento di vendita.

Si precisa, inoltre, che un singolo "presentatore" può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili, laddove per prima offerta si intende quella giunta, secondo la ricevuta di consegna della PEC contenente la busta, in orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

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;

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;**

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.

**L'offerta si intenderà depositata quando sarà generata la ricevuta completa di**

**avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata;**

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.

**Le offerte presentate sono irrevocabili.**

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ai sensi dell'art. 15 del DM 32/2015, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia.

I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del c.p.c. nei soli casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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 TECNICA PER L'OFFERTA***

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 08:30 alle ore 13:00 e dalle ore 13:30 alle ore 17:30 mediante i seguenti mezzi di contatto:

a) E-mail: aste@fallco.it

b) chat online disponibile sul portale: www.fallcoaste.it

c) help desk telefonico: 0444/346211

In ogni caso si rimanda a tutte le informazioni contenute nel sito indicato per eventuali

variazioni di contatti che si invita a controllare.

***ESAME DELLE OFFERTE***

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno e all'ora fissato per l'asta dal medesimo Professionista presso il suo Studio in Pordenone Via De Paoli n. 5, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica".

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

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

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

a) verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti;
b) verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione **entro i termini sopra indicati;**
c) procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara;
d) provvederà, altresì, alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione di aggiudicazione, con l'identificazione dell'aggiudicatario.

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

**DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

**IN CASO DI OFFERTA UNICA**

Qualora sia presentata un'unica offerta telematica:

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

- egli ritenga vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. pari o superiori al prezzo base.

**IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE**

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

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile, stabilito a norma dell'art. 573 II comma c.p.c., il delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

In caso di mancata adesione alla gara, il bene sarà senz'altro aggiudicato a colui che avrà proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

***

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

**AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO**

L'Aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, oltre alle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento, che vengono forfettariamente determinate nella misura del 10% del prezzo offerto, salvo conguaglio. In ogni caso detto fondo spese non potrà essere di importo inferiore ad € 3.000,00=.

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

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

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

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

Il versamento effettuato dall'aggiudicatario dovrà essere comunicato al Professionista Delegato **con l'invio della contabile di bonifico bancario a mezzo pec, l'aggiudicatario dovrà altresì allegare la dichiarazione dell'antiriciclaggio.**

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.

**L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al Professionista Delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di 30 giorni da detto versamento**. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'articolo 560 comma 6 c.p.c. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

***CONDIZIONI DELLA VENDITA***

L'immobile è venduto:

a) nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
b) per ciascun lotto a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
c) libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli; le relative formalità di cancellazione **SONO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO** e saranno ordinate dal Giudice all'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile;

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

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

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

L'Aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti di legge e ne abbia interesse, con esclusivo riferimento all'aggiudicazione di immobili da destinare a civile abitazione non di

lusso e/o relative pertinenze, potrà chiedere al Giudice dell'Esecuzione, con apposita istanza allo stesso diretta, che il decreto di trasferimento preveda che l'aggiudicatario si avvalga, ai soli fini del pagamento delle imposte sul decreto di trasferimento, dei benefici "prima casa" e/o della regola del "prezzo valore". Tale istanza potrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato che ne curerà la trasmissione al Giudice dell'Esecuzione.

*DISPOSIZIONI FINALI*

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

**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.**

L'Aggiudicatario è tenuto al pagamento, in solido con il debitore esecutato, ex art. 63 disp. att. c.c., delle eventuali 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.

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

Addì, 18 novembre 2026

*Il Professionista Delegato Avv. Laura Sbrizzi*