AFVG ASSOCIAZIONE FORENSE PER LE VENDITE GIUDIZIARIE
P.le Giustiniano n. 5 – 33170 Pordenone

CUSTODE GIUDIZIARIO E PROFESSIONISTA DELEGATO
Avvocato GIULIANO FURLANETTO

Via G. Mazzini 11, Portogruaro VENEZIA
☎ 0421.71938 ● 0421.71938
P.E.C.: giuliano.furlanetto@avvocatipordenone.it
P.E.O.: giuliano.furlanetto@studiolegalefurlanetto.it

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione immobiliare: n. 131/2025
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elisa Tesco
Custode Giudiziario e Professionista Delegato: Avv. Giuliano Furlanetto

* * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON GARA TELEMATICA SINCRONA

Il sottoscritto Avv. Giuliano Furlanetto Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita a' sensi dell'art. 591 *bis* C.P.C., giusta ordinanza di delega del 7/06/2026,

a v v i s a

che il giorno **21 gennaio 2027** alle ore **15:00** e seguenti presso il proprio Studio professionale in Portogruaro (VE), Via G. Mazzini 11, procederà alla vendita telematica sincrona tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, del seguente compendio pignorato, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. C.P.C., D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

DESCRIZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNICO

IN COMUNE DI SACILE (PN), Campo Marzio n. 22

CATASTO FABBRICATI

Foglio	*Part.*	*Sub*	*Categoria*	*Descrizione / Quota*
14	231	8	A/2	Classe 4 / 8,5 vani / rendita € 1.053,57
14	231	31	C/6	Classe 5 / 42 mq / rendita € 312,35

DIRITTI E QUOTE

Diritto di proprietà nella misura di 1/1.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Appartamento di tipo signorile con ottime finiture, anche se datate, e numerosi arredamenti fatti su misura, con quasi la totalità dei locali disposti al 4° piano. Attraverso una scala interna si accede al 5° piano, dove troviamo un'ampia terrazza/giardino, con un ripostiglio, una veranda ed una pompeiana. Al piano S1 un ampio garage con cantina, disposta nella parte finale.

CONFORMITÀ

Regolarità Edilizia, Urbanistica e Catastale

AVVERTIMENTO: come rilevato nella perizia, sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stato modificato il bagno nella camera matrimoniale, è stata trasformata in veranda la terrazza collegata allo studio, è stato rimpicciolito il ripostiglio al 5° piano (cedendone una parte ai servizi comuni condominiali) ed è stato chiusa una parte di terrazza, ricavando un ripostiglio ed una piccola veranda. Regolarizzabili mediante: Variazione catastale. Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione dei locali. Variazione scheda sub 8 ed elaborato planimetrico con ricavo di nuova unità da cedere al condominio: € 900,00.

Per tal motivo, il perito NON dichiara la conformità edilizia.

Si dichiara invece la conformità urbanistica.

ONERI CONDOMINIALI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 7.630,00. / Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna. / Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Regolare

CLASSE ENERGETICA

Non presente

PRATICHE EDILIZIE

Il Perito estimatore ha rilevato la presenza di pratiche edilizie, di seguito indicate:

Numero pratica: CE 13/80
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE DI NUOVO FABBRICATO
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 18/01/1980 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 13/09/1984 al n. di prot. 24-84
NOTE: ABITABILITA' N. 35/86 DEL 23/06/1986 PER L'APPARTAMENTO

DISPONIBILITÀ

Immobile occupato dal debitore e dai suoi familiari.

* * *

Per tutto quanto qui non espressamente precisato si fa espresso rinvio all'ordinanza di vendita e alla perizia di stima, che saranno pubblicate, unitamente al presente avviso, sui seguenti canali:

- **Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia.**
- **Siti Internet specializzati: www.asteannunci.it (e network collegato) e www.astegiudiziarie.it.**
- **Portali commerciali (servizio Aste Click): ad esempio casa.it, idealista.it, bacheka.it e www.immobiliare.it.**
- **Stampa specializzata: pubblicazione di un estratto sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" (edizione nazionale).**

La documentazione sarà consultabile anche sul sito vetrina del gestore della vendita telematica.

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

Si rende noto che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi a terzi per mediazioni e che il Tribunale non ha conferito alcun mandato ad intermediari o ad agenti immobiliari per la pubblicità giudiziaria.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura). Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

* * *

CUSTODIA

È possibile visionare l'immobile tramite il Custode nominato Avv. Giuliano Furlanetto con Studio in Portogruaro (VE), Via G. Mazzini 11, telefono 0421/ 71938, previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite la forma di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp/ per non più di due volte fino a sette giorni prima della data di vendita.

* * *

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

Gestore della vendita telematica:
ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.

Portale del Gestore della vendita telematica:

www.astetelematiche.it

* * *

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

LOTTO 1

VALORE DI STIMA:
€ 678.840,00.=

PREZZO BASE:
€ 405.200,00.=

OFFERTA MINIMA per partecipare all'asta, pari al 75% del prezzo base:
€ 325.000,00.=

RILANCIO MINIMO in caso di gara:
non inferiore ad € 2.000,00.=

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE:

entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente la vendita

CAUZIONE MINIMA:
almeno il 10% del prezzo offerto

TERMINE PER IL SALDO PREZZO:
non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione

* * *

OFFERTA DI PARTECIPAZIONE

MODALITÀ E CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato, e verrà effettuata alle seguenti condizioni:

1. l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 C.P.C. e dovrà essere depositata telematicamente entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente a quello fissato per l'asta, potranno essere formulate per un importo inferiore alla base d'asta fino ad 1/4 ma non oltre *(sono quindi valide offerte per un importo pari al 75% del prezzo base)* e dovranno essere accompagnate da una cauzione per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione e trattenuta invece in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato versamento del saldo prezzo.
2. Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente utilizzando il sito del gestore della vendita telematica. Prima di compilare e di trasmettere la domanda gli interessati sono invitati a consultare il "manuale utente", scaricabile dal portale ministeriale https://pst.giustizia.it/PST nella sezione "FAQ", posto che le offerte dovranno essere conformi al contenuto del D.M. n. 32/2015 *(artt.12 e segg.)*.
3. L'offerta generata dal Modulo Ministeriale "Offerta Telematica", corredata dalla ricevuta comprovante il pagamento del bollo digitale (*da*

effettuarsi tramite il portale ministeriale http://pst.giustizia.it), dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertap-vp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la "casella di posta certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC ovvero, in alternativa, mediante PEC priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia sottoscritta digitalmente prima di essere criptata. L'offerta si intenderà depositata nel momento della generazione della ricevuta, completa di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Ove, al momento dell'apertura delle buste contenenti le offerte, l'importo corrispondente alla cauzione non risultasse ancora accreditato sul conto della procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile a prescindere dal momento dell'esecuzione dell'ordine di bonifico, per cui lo stesso andrà disposto per tempo di modo che, entro il termine per la presentazione delle offerte, risulti generata anche la ricevuta di consegna.

4. L'**offerta di acquisto telematica** dovrà contenere:

   a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta e l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO;

   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, l'ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale *(R.G.)* della procedura e nome del Professionista Delegato alla vendita;

   e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata, con la quale viene conferito al soggetto che effettua l'offerta il potere di formulare e presentare l'offerta;

   f) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

g) i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;

h) 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;

i) la documentazione attestante il versamento *(copia della contabile di avvenuto versamento)* effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e acceso presso **BANCA DELLA MARCA** contraddistinto dall'IBAN: **IT83Z0708412500000000998914 intestato a "E.I. n. 131/25 Tribunale di Pordenone"**, **dell'importo della cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto**, con causale *"LOTTO unico. cauzione E.I. n. 131/25 Trib. di Pordenone"*. Si precisa che l'esecuzione del bonifico dovrà essere effettuata in tempo utile affinché la somma risulti effettivamente accreditata e sia visibile sul conto corrente della procedura al momento della deliberazione delle offerte, **pena l'inammissibilità dell'offerta** e la conseguente esclusione dalla gara;

j) il codice IBAN del conto di provenienza della somma oggetto di bonifico al fine della restituzione della somma in caso di mancata aggiudicazione;

k) termine, **non superiore a novanta giorni** dall'aggiudicazione non suscettibile di proroghe, per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di novanta giorni;

l) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, come da procedura guidata verrà consentita 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.
9. 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.
10. 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.
11. L'offerta si intenderà depositata quando sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata.
12. 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.
13. 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.
14. 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.

15. 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

16. Si rimanda a tutte le informazioni contenute nel sito indicato per gli eventuali contatti di riferimento.

ESAME DELLE OFFERTE

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

18. 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.

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

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

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

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

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

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

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

OFFERTA UNICA

22. Qualora sia presentata un'unica offerta telematica:

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

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

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

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

OFFERTE PLURIME

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

24. In caso di mancata adesione alla gara, il Professionista Delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa. Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà conto dell'entità del prezzo; a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile e, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità.

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

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

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

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

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

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

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

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

all'aggiudicazione ma procederà all'assegnazione.

29. 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.
30. 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.
31. Allorché sia trascorso 1 (uno) minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.
32. 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.
33. Il gestore della vendita assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi con elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il Giudice, il Delegato alla vendita ed il Cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2 DM n. 32/2015.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO

34. 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, nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato dopo l'aggiudicazione.
35. 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.
36. Saranno conteggiate e corrisposte separatamente le spese necessarie per procedere alla effettiva cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ove richiesto dall'Aggiudicatario.
37. 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.
38. 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.

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

40. 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 a' sensi degli artt. 587 C.P.C. e 177 disp. att. C.P.C.

41. Ove non sussistano titoli opponibili alla procedura, il Custode giudiziario procede sempre alla liberazione dell'immobile, a spese della procedura, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode *(nel quale caso alla liberazione provvede l'aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, con le forme dell'art. 605 C.P.C.)*.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

42. 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 di pignoramenti e sequestri; le relative formalità materiali di cancellazione sono a carico dell'Aggiudicatario. Per l'espletamento di tali incombenti, l'Aggiudicatario potrà conferire specifico incarico al Professionista Delegato, sostenendone le relative spese.

43. 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.

44. 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 consultare.

45. 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 un persona giuridica, il regime fiscale applicabile al trasferimento potrebbe essere quello IVA.

46. 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

47. 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.

48. 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.

49. 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.

50. 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)*.

Portogruaro, 7 ottobre 2026.

Il Professionista Delegato
Avv. Giuliano Furlanetto