

CUSTODE GIUDIZIARIO e PROFESSIONISTA DELEGATO

Avvocato LADISLAO KOWALSKI

Piazza XX Settembre 1/B, Pordenone

0434/27662

Cod. fisc. KWLLSL51P28G888W

PEC: ladislao.kowalski@avvocatipordenone.it

Mail: studiolegale@avvocatokowalski.it

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione immobiliare: n. 119/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elisa Tesco

Creditore Procedente:

Custode Giudiziario: Avv. Ladislao Kowalski

Professionista Delegato: Avv. Ladislao Kowalski

Notaio Delegato: dott. Andrea Maistrello

NUOVO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA TELEMATICA SINCRONA

Il sottoscritto Avv. Ladislao Kowalski Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., giusta ordinanza dd. 24/06/24 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pordenone, ed in base al provvedimento del 10/04/25 emesso a seguito della decadenza dell'aggiudicatario con il quale il G.E. disponeva la continuazione nelle operazioni di vendita,

a v v i s a

che il giorno **martedì 07 OTTOBRE 2025 alle ore 16.00** e seguenti presso il suo studio in Pordenone P.zza XX Settembre n. 1/B, procederà alla vendita telematica sincrona tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, del seguente compendio pignorato, meglio descritto in ogni sua parte nelle consulenze estimativa in atti, 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 001 (UNICO)

IN COMUNE DI PASIANO DI PORDENONE

CATASTO FABBRICATI

Catasto Fabbricati del Comune di Pasiano di Pordenone (PN), Foglio 8:

- Mapp. 457, sub 6, Via Sant'Antonio n. 18/C, P. 1, Cat. A/2, Cl. 1, vani 5,5, R.C. € 468,68;
- Mapp. 457, sub 19, Via Sant'Antonio n. 18/C, P. S1, Cat. C/2, Cl. 3, mq 6, R.C. € 9,30;
- Mapp. 457, sub 15, Via Sant'Antonio n. 18/C, P. S1, Cat. C/6, Cl. 1, mq 18 (erroneamente nella perizia consistenza mq 6,00 e superficie mq 8,00), R.C. € 28,82 (erroneamente in perizia € 28,92).

Si precisa che a seguito di ristrutturazione della toponomastica stradale del Comune di Pasiano di Pordenone la Via S. Antonio è oggi Borgo San Nicolò ed il civico del Cond. Ca Zorzi è il n. 34

DIRITTI E QUOTE

- ----- per la quota di 1/2 di piena proprietà ("in regime assimilabile a quello della comunione legale" così nell'atto di pignoramento);
- ----- per la quota di 1/2 di piena proprietà ("in regime assimilabile a quello della comunione legale" così nell'atto di pignoramento);

DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di immobile, con cantina e garage, di circa 108,70 mq, facente parte del "Condominio Ca Zorzi" sito nel Comune di Pasiano di Pordenone in Via Sant'Antonio n. 18/c ora Borgo San Nicolò n. 34. Tale condominio è costituito da 3 piani fuori terra abitati ed un piano seminterrato ad uso vani di servizio, cantine e garage. L'accesso al fabbricato avviene attraverso un vialetto pavimentato con piastre che percorre il giardino a verde, mentre per quanto riguarda il passo carraio questo è collegato direttamente dalla strada interna con fondo in asfalto. Il fabbricato ha uno scoperto condominiale a verde parzialmente recintato.

L'appartamento si trova al primo piano. E' composto da soggiorno, guardaroba, due camere, bagno, corridoio, cucina, due terrazze, cantina e garage nell'interrato e risulta evidenziato nelle planimetrie allegato 1 alla relazione riassuntiva, del 22/05/24, dello stimatore.

L'immobile è in buono stato di conservazione come da documentazione fotografica allegata ed è occupato dagli esecutati.

NOTIZIE URBANISTICHE

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità e descrizione delle opere da sanare: dal sopralluogo eseguito in data 12.01.24 è emerso che lo stato di fatto non è equivalente al progetto presentato e depositato in Comune. Nello specifico, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni nella zona giorno (cucina e soggiorno) nella quale è stata demolita una parete non strutturale in laterizio, leggere adiacente alla porta di ingresso, che delimitava la zona giorno. CILA e/o SCIA in sanatoria: € 2.800,00 - Spese di sanatoria presunte:

€ 2.800,00. A tal Fine si rende necessario compiere una pratica edilizia del tipo (C.I.L.A.) in sanatoria per poter regolarizzare tali difformità e rendere i locali conformi. L'importo previsto per tali attività è di € 2.800,00 riferita esclusivamente al (Sub.6) Appartamento al Piano Primo L'importo sopra indicato è riferito esclusivamente alle spese tecniche di regolarizzazione escluse di IVA e CIPAG; Sono da intendersi esclusi inoltre tutti i costi riferiti a diritti di oblazione e/o di segreteria imposti dal Comune, che saranno quantificati al momento della eventuale presentazione della pratica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica (vedi perizia).

CLASSE ENERGETICA

Non data. Lo stimatore comunica di non aver potuto far redigere l'attestato di prestazione energetica non avendo il libretto di impianto e il rapporto di efficienza energetica dei fumi della caldaia

DISPONIBILITÀ

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile preventivate per l'esercizio 2025/26: € 1.207,70.

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.

Allo stato (10/05/25) giusta dichiarazione dell'amministratore dello stabile, le rate condominiali risultano tutte corrisposte.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Per tutto quanto qui non espressamente precisato, si fa rinvio alla perizia di stima in atti che potrà essere consultata dall'eventuale offerente.

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.

È possibile visionare l'immobile tramite il custode nominato Avv. Ladislao Kowalski con Studio in Pordenone (PN), P.zza XX Settembre n. 1/B, telefono 0434/27662, studiolegale@avvocatokowalski.it, 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 (30/09/25).

- VALORE DI STIMA: € 86.968,00

A detrarre le spese per la regolarizzazione urbanistica € 5.000,00

Riduzione del valore del 15% per l'assenza di garanzie per vizi € 13.045,20

- PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO: € 68.922,80
- OFFERTA MINIMA ex art. 571 c.p.c.: € 51.692,10

Aumento minimo in caso di gara: non inferiore ad € 1.000,00

Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto gli esecutati.

* * *

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

CONTENUTO DELL'OFFERTA

Gestore della vendita telematica: EDICOM FINANCE S.R.L.

Portale del Gestore della vendita telematica: www.garavirtuale.it

1. Lo svolgimento dell'asta e le offerte sono stabilite con modalità telematica sincrona. 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 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.

2. 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 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.Es.) della procedura e nome del Professionista Delegato alla vendita;
- e)** 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;
- 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 pari al 10% dell'importo offerto**;
- 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 la Banca CREDIT AGRICOLE, FILIALE DI PORDENONE, contraddistinto dall'IBAN: **IT07E 06230 12504 0000 16573817**, dell'importo della cauzione, in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; 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;
- 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

- 3.** 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.
- 4.** 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.
- 5.** Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita; 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.
- 6.** 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>
- 7.** 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.
- 8.** 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.
- 9.** 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.

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

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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

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

a) email: venditetelematiche@edicomsrl.it

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

c) help desk telefonico: 041/8622235.

16. In ogni caso si rimanda a tutte le informazioni contenute nel sito indicato per eventuali variazioni di contatti.

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 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 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:

- 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.

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

27. 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.

28. 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 (€ 1.000,00).

29. Allorché sia trascorso 1 (uno) minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

30. 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.

31. 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

32. 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 20% del prezzo offerto, salvo conguaglio. In ogni caso detto fondo spese non potrà essere di importo inferiore ad € 3.000,00.=. Si riserva l'eventuale diversa indicazione minore dell'importo dovuto, all'esito dell'aggiudicazione.

33. 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.

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

35. 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.

36. 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.

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

38. 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.

39. 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 dal detto versamento. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e 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

40. 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. Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere allo smaltimento dei beni che all'interno dell'immobile si dovessero trovare in stato di abbandono;
- 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; per tali incombenzi l'Aggiudicatario potrà rivolgersi, su richiesta e a proprie spese, al Notaio Delegato.

41. 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.

42. 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.

43. 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.

44. 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

45. 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 o in alternativa presso la Sede dell'Associazione AFVG.

46. 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.

47. 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.

48. 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).

Pordenone, 07 maggio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Ladislao Kowalski