



**TRIBUNALE DI PORDENONE**  
**ESECUZIONE N. 165/2023E.I.**

Il Giudice dell'esecuzione dott. Antonio Albenzio,

a scioglimento della riserva che precede;

letti gli atti del processo esecutivo n. 165/2023 E.I. nei confronti di:

[REDACTED]  
sentiti gli interessati;

visti gli artt. 569, 570 e 591bis c.p.c.;

ritenuto di autorizzare la vendita nella **MODALITÀ "SINCRONA"** di cui all'art. 21 D.M.26.2.2015, n. 32, e alle condizioni riportate nella presente ordinanza.

**DELEGA**

**All' Avvocato Raffaella Verardo (Professionista Delegato),**

il compimento delle operazioni

di vendita dell'immobile nonché di tutte le ulteriori operazioni previste **dall'art. 591 bis cpc**, con versamento diretto del prezzo ex art. 41 tub in favore dell'eventuale creditore fondiario sul conto corrente della procedura – aperto/da aprirsi presso l'istituto bancario indicato nel decreto di nomina del Custode – **ove** saranno anche accreditati mediante bonifico bancario dall'offerente la cauzione necessaria per partecipare alla gara telematica e dall'aggiudicatario il saldo prezzo e/o le rate del saldo prezzo nonché le spese conseguenti al trasferimento.

In particolare, determina le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate, disponendo quanto segue:

- 1) Il professionista delegato svolgerà le operazioni delegategli nel termine di diciotto mesi dalla comunicazione della presente ordinanza; i professionisti delegati sono tenuti ad operare, in ogni fase, con sollecitudine al fine di contenere per quanto possibile la durata delle procedure. Il professionista delegato sarà tenuto allo svolgimento, entro il termine di un anno dall'emissione della presente ordinanza, di un numero di esperimenti di vendita non inferiore a tre (entro 4 mesi dal versamento del fondo spese deve fissare il primo esperimento di vendita, che deve tenersi entro i successivi 3 mesi.) Qualsiasi istanza di rinvio, proroga o sospensione delle attività dev'essere dalle parti interessate sottoposta esclusivamente al

giudice dell'esecuzione, senza il cui provvedimento i professionisti incaricati non sono autorizzati a concedere alcuna dilazione;

2) Nel caso di esito negativo anche del quarto esperimento di vendita, il professionista delegato fisserà un ulteriore esperimento di vendita sincrona mista, da espletarsi senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti della metà (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, anche in tal caso, alla redazione e notificazione di un nuovo avviso di vendita sincrona mista recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;

3) Provvederà a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione, nel caso in cui anche il quinto esperimento di vendita abbia esito negativo, per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164 bis disp.att.c.p.c.;

4) Il professionista delegato, entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, depositerà un rapporto riepilogativo iniziale della attività svolta; altresì dopo ciascun esperimento di vendita depositerà un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte;

5) Si procederà esclusivamente tramite vendita senza incanto. Il Notaio delegato provvederà a fissare il termine (non inferiore a novanta giorni, né superiore a centoventi giorni) entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., a redigere e pubblicare (come da punto seguente) l'avviso di vendita, fissando il termine, di novanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dev'essere depositato;

6) Il prezzo base d'asta del primo esperimento di vendita sarà pari a quello indicato nella perizia, in assenza di diversa specifica indicazione del G.E.;

7) Nell'avviso di vendita saranno indicati sia il prezzo base d'asta (eventualmente ridotto, se sono già stati compiuti esperimenti di vendita in base alla delega ricevuta) sia l'offerta minima per la partecipazione all'asta, pari al 75% del prezzo base d'asta, nonché il valore di perizia (al netto delle riduzioni e degli adeguamenti di cui all'art. 568 c.p.c., e quindi, di regola, pari al prezzo base nel primo esperimento di vendita);

8) A cura del professionista delegato/custode, un estratto dell'avviso di vendita sarà redatto e pubblicato, per una sola volta, per mezzo della società Edicom Finance Srl, sui quotidiani: Il Gazzettino edizione nazionale, il Messaggero Veneto edizione regionale e La Nuova Venezia e sarà inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche". L'avviso di vendita, l'ordinanza e la perizia di stima dovranno essere pubblicati

a cura di Edicom Finance Srl

sui siti Internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) comprensivo del network Aste Click (Es. su [casa.it](http://casa.it) - [idealista.it](http://idealista.it) - [bacheka.it](http://bacheka.it)),

a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Il professionista Delegato può avvalersi, quale ausiliario, della società Edicom Finance srl o della società Zucchetti software giuridico srl, già autorizzate alla pubblicazione degli avvisi di vendita in forza di decreto ministeriale, per l'inserimento degli avvisi di vendita nel p.v.p. e per tutte le operazioni conseguenti.

Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni non superiore ai 90 giorni liberi.

Sempre con spese a carico della procedura, Edicom Finance provvederà almeno trenta giorni prima dell'asta, alla pubblicazione di un estratto sul quindicinale “La Rivista delle Aste Giudiziarie”, all'invio di una missiva attraverso il servizio di Postal Target ai residenti nelle vicinanze dell'immobile e a dare notizia della vendita sulla web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it).

9) 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](mailto: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). Il Professionista delegato comunicherà al GE, previamente, il nominativo del Gestore della vendita incaricato tra le società indicate al punto precedente (Edicom Finance srl o Zucchetti software giuridico srl).

10) 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;
- 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 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 (segnatamente, copia della contabile di avvenuto versamento) effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, dell'importo della cauzione, in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;
- 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.

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. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso "presentatore";

**11)** 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 (o in alternativa presso la sede dell'Associazione

Forense Vendite Giudiziarie), 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 ed 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 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.

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

Il verbale dovrà essere sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato

## 12)

**12a)** qualora sia presentata un'unica offerta criptata pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà senz'altro accolta. Qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

**12b)** qualora siano presentate più offerte criptate, il 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 cpc e 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;

**13)** Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00 (mille) per immobili stimati fino a € 100.000 (centomila) ed € 2.000 (duemila) per immobili stimati oltre € 100.000 (centomila);

**14)** Per gli esperimenti di vendita successivi al primo, il prezzo potrà essere ogni volta ridotto fino al 25% rispetto al prezzo precedente e non inferiore al 10%, salvo diversa specifica indicazione del G.E. ove consultato.

Ogni due ribassi successivi senza esito positivo, il professionista delegato, pur proseguendo, in assenza di altre indicazioni o di diversa istanza delle parti (nel quale ultimo caso rimetterà il fascicolo al giudice per le opportune determinazioni), nelle attività delegate con successivo ribasso, depositerà nota informativa al giudice dell'esecuzione, che potrà fissare udienza per la comparizione, oltre che delle parti, del custode o di un suo delegato e del perito stimatore per le valutazioni inerenti alle ragioni della mancata collocazione del bene. In ogni caso il delegato rimetterà il fascicolo al giudice nel caso in cui il prezzo base sia divenuto uguale od inferiore ad € 20.000 (ventimila) unitamente ad una relazione descrittiva di tutta l'attività compiuta anche nella qualità di custode (con specifica indicazione dello stato dell'immobile - se libero o occupato, delle condizioni dell'immobile, del contesto in cui si trova, degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita e fornendo ogni indicazione utile circa le concrete possibilità di vendita dell'immobile, e ciò al fine dell'eventuale adozione di provvedimento ex art. 164 bis disp. att. c.p.c.;

**15)** Non sono concesse rateazioni per il versamento del prezzo;

**16)** In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, questi dovrà depositare nota riepilogativa del credito con le indicazioni delle coordinate bancarie per il versamento entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione; in difetto non è autorizzato il versamento diretto del prezzo.

In presenza di dichiarazione di credito, il Professionista Delegato calolerà indicativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista delegato e custode – se non già liquidati - e le eventuali ulteriori spese della procedura.

Così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura.

**In ogni caso, la somma da versare direttamente al creditore fondiario non potrà essere superiore al 60 % dell'intero prezzo di aggiudicazione;**

**17)** Il professionista delegato darà notizia, in qualsiasi forma, al creditore procedente ed ai creditori intervenuti dell'intervenuta aggiudicazione; i creditori sono tenuti al tempestivo deposito delle dichiarazioni di credito aggiornate;

**18)** Avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli art. 574, 580 e 590, secondo comma, e verificato l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585, quarto comma, il professionista delegato predisporrà il decreto di trasferimento e trasmetterà senza indugio al giudice dell'esecuzione bozza del decreto nonché dell'autocertificazione di cui all'art. 585 ultimo comma;

**19)** Atteso che, a norma dell'art. 161 disp. att. c.p.c. come modificato con la legge di conversione del d.l. n. 83/15, il compenso dell'esperto stimatore è determinato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita, il professionista delegato, una volta intervenuto il versamento del prezzo, ne darà notizia al perito, indicando il prezzo di aggiudicazione;

**20)** Il Professionista Delegato dovrà:

- predisporre il testo del Decreto di Trasferimento da trasmettere al G.E., controllando e confermando, tramite apposita Relazione con spese a carico della procedura, la presenza di tutti i relativi presupposti giuridici che consentano un legittimo trasferimento;
- eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, a comunicare lo stesso a pubbliche amministrazioni, negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento,
- previo incarico ed a spese dell'acquirente, espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, delle iscrizioni ipotecarie e dei sequestri conservativi, conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

Il Professionista delegato, inoltre, dovrà:

- entro trenta giorni dal versamento del prezzo e, comunque al più tardi entro 30 giorni dalla cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché dal completamento delle attività di custodia, dovrà provvedere alla formazione del progetto di distribuzione e a tutti i successivi incombeni finalizzati all'approvazione dello stesso, nei termini e come delineati dall'art. 596, 597 e 598 c.p.c. In particolare:

- provvederà prima a richiedere senza indugio al G.E. la liquidazione del proprio compenso, determinato ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 a carico della procedura e dell'aggiudicatario (la richiesta dovrà essere fatta contestualmente, ove già non sia stata fatta, anche dal custode giudiziario, ai sensi del d.m. n. 80/2009);
- redigerà il progetto di distribuzione sulla base dei conteggi aggiornati dei crediti e delle note delle spese inviati dal creditore procedente e dai creditori intervenuti, da farsi da parte dei predetti entro 10 giorni dall'invio da parte del delegato a trasmetterli; in caso di mancato deposito della

dichiarazione da parte dei creditori il professionista delegato depositerà in ogni caso il progetto di distribuzione, tenendo conto del credito come indicato negli atti presenti nel fascicolo (precetto, pignoramento, atto di intervento);

- trasmetterà il progetto di distribuzione al G.E., perché quest'ultimo lo esamini e, apportate le eventuali variazioni, lo depositi nel fascicolo della procedura per essere consultato dai creditori e dal debitore, disponendone la comunicazione al professionista delegato; fisserà innanzi a sé entro i successivi 30 giorni l'audizione delle parti per la discussione del progetto di distribuzione, facendo attenzione che fra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi a sé intercorrano almeno 10 giorni;
- entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato dovrà depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto;
- qualora eccezionali ragioni impediscano il rispetto dei termini suindicati, i professionisti incaricati ne daranno puntuale e tempestiva informazione al giudice dell'esecuzione.

#### **Il Giudice dell'Esecuzione**

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;

#### **Il Giudice dell'Esecuzione**

#### **CONFERMA**

Il Professionista Delegato Custode dei beni pignorati.

Il Custode, come meglio precisato nella Circolare 8.8.2008 del giudice delle esecuzioni immobiliari, verificherà periodicamente lo stato dell'immobile, fornirà all'esecutato ogni opportuna informazione sullo stato della procedura e sui suoi doveri, curerà l'amministrazione e la gestione dei beni, provvedendo a: segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione (incassando, se dovuti, canoni a carico degli occupanti), segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita o la vendita del bene; accompagnare eventuali interessati a visitare i beni, previo avviso al debitore se reperibile, fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità di vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene.

#### **LIQUIDA**

quale acconto sul compenso finale l'importo di € 500,00 (cinquecento) oltre accessori di legge, somma che il creditore procedente anticiperà al custode e, visto quanto disposto dal D.M. 15/10/15 n. 227, l'importo di € 2.000,00 (mille) oltre accessori di legge, somma che il creditore procedente anticiperà al Professionista Delegato entrambe nel termine di giorni 20 dalla conoscenza del presente provvedimento



mediante versamento per il Professionista Delegato/custode, sul conto corrente che verrà da esso indicato;

Il professionista delegato, trascorsi invano 30 giorni dal termine indicato nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita per il deposito degli acconti di cui sopra, informerà il giudice dell'inadempimento al fine dell'eventuale convocazione delle parti per la dichiarazione d'improcedibilità dell'esecuzione.

*In ogni caso il termine di 3 mesi per la predisposizione del primo avviso di vendita di cui al punto 1) decorrerà solo dal momento dell'avvenuto versamento dell'intero acconto di cui sopra.*

Il Professionista Delegato, oltre ai propri compensi, è autorizzato a prelevare i compensi e le spese di sua competenza direttamente dal conto corrente della procedura dallo stesso acceso (con emissione di fattura nei confronti del creditore procedente/intervenuto e/o dell'aggiudicatario, che provvederanno a versare, ove ne ricorrano gli estremi, la ritenuta d'acconto).

### **ASSEGNA**

termine di giorni 60 per la notificazione della presente ordinanza, a cura del creditore che ha chiesto la vendita o di altro creditore diligente, ai creditori di cui all'articolo 498 c.p.c. che non sono intervenuti, nonché all'esecutato/agli esecutati.

### **AVVISI AL DEBITORE ESECUTATO**

Il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti.

Il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare, qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

Al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non è autorizzato dal giudice dell'esecuzione.

PORDENONE, 20.12.2024

### **IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**Dott. Antonio Albenzio**