TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE N. 147/2022 E.I.

Il Giudice dell'esecuzione dott. Roberta Bolzoni,

all'udienza del 09/10/2024;

letti gli atti del processo esecutivo n. 147/2022 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

ai professionisti

- Avvocato Romina Mondello (Professionista Delegato),

- Notaio dott. Ascanio Maurizio (Notaio 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.

Dette operazioni dovranno essere svolte nel termine prescritto di 18 (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 della procedura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In particolare, il G.E.

DISPONE QUANTO SEGUE

PRIMA FASE (Professionista Delegato)

1) Il Professionista Delegato entro 3 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) Si procederà esclusivamente tramite vendita senza incanto. Il professionista delegato provvederà a fissare il termine (non inferiore a novanta giorni e non 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;

3) Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione (o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione), saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio;

4) 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.;

5) 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);

6) 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sui siti Internet www.asteannunci.it comprensivo del network Aste Click (Es. su casa.it - idealista.it – bacheka.it),

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

sul sito 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.

7) 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). 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).

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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";

9) il professionista delegato procederà all'apertura delle buste, alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;

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".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

10)

10a) 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

10b) 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;

11) 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);

12) 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 dispp. att. c.p.c.;

13) non sono concesse rateazioni per il versamento del prezzo;

14) 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 calcolerà 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;

15) atteso che, a norma dell'art. 161 dispp. 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;

16) entro giorni 15 (quindici) dall'intervenuto versamento del saldo prezzo e del fondo spese del primo o unico lotto, e per ognuno degli eventuali lotti successivi (in caso di procedimento avente per oggetto più lotti) il Professionista Delegato ne dà notizia al Notaio Delegato, indicando il prezzo di aggiudicazione e trasmettendo presso **l'Associazione Notarile per le Espropriazioni Immobiliari di Pordenone** all'indirizzo pec: **espropriazioni@pec.associazionenotarile.pn.it** la seguente documentazione:

a) - copia dell'ordine di bonifico dell'importo versato per il saldo prezzo ed il fondo spese sul conto corrente aperto dal Notaio delegato e comunicato al professionista delegato, comprensivo degli eventuali canoni incassati e di tutte le eventuali ulteriori somme introitate di pertinenza della procedura:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) - copia del verbale dell'avvenuto saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario;

c) - qualora il trasferimento degli immobili sia soggetto a IVA copia della fattura di vendita emessa e copia del mod F. 24 dell'avvenuto versamento IVA.

SECONDA FASE

(Notaio Delegato)

17) il Notaio Delegato dovrà:

- aver già provveduto, o provvedere tempestivamente, al momento della comunicazione dell'avvenuto saldo prezzo, alla prenotazione/apertura del conto corrente presso il medesimo istituto bancario ove sia stato acceso il conto aperto dal professionista delegato/custode, comunicandone le coordinate IBAN al Professionista Delegato;
- 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 (oggetto della prima verifica a cura del Professionista Delegato) 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.;
- formare il progetto di distribuzione, previo deposito a cura dei creditori della dichiarazione di credito entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla ricezione della comunicazione da parte del Professionista Delegato: in caso di mancato tempestivo deposito il notaio delegato dovrà tener conto del credito come indicato negli atti presenti nel fascicolo (precetto, pignoramento, atto d'intervento).

Il Giudice dell'Esecuzione

CONFERMA

Il Professionista Delegato Custode dei beni pignorati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 € 1.000,00 (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.

Liquida quale acconto sul compenso finale l'importo di € 1.000 (mille) oltre accessori di legge, somma che il creditore procedente anticiperà al Notaio Delegato, nel termine di giorni 20 dall'avvenuta aggiudicazione.

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

- per il Notaio Delegato, sul c/c con

IBAN IT08 M 08631 12501 07400 0000 859 – intestato all'Associazione Notarile per le espropriazioni immobiliari presso la Banca 360 FVG credito cooperativo filiale di Pordenone.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il Notaio Delegato, oltre ai propri compensi, è autorizzato a prelevare i compensi e le spese di competenza del Professionista Delegato e degli altri Ausiliari del Giudice 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, 09/10/2024.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009