

220623  
X. 9580C - 1107  
CA



## TRIBUNALE DI PORDENONE

Il Giudice dott. Francesco Petrucco Toffolo,  
letti gli atti del procedimento avente R.G. n. 2630/2019, promosso da  
nei confronti di

richiamata la coeva sentenza con la quale è stata accertata la comproprietà  
dei beni siti in Fontanafredda (PN) e allibrati in catasto al FG. 21 part. 774  
sub 1 e 2 tra in ragione di 1/2 ciascuno e,  
accertata la non comoda divisibilità dei beni, è stata dichiarata sciolta la  
comunione;

sentiti gli interessati;  
richiamata la relazione di stima depositata agli atti di causa dal c.t.u. geom.  
Luigi Tonegutti in data 3.11.2021;  
visti gli artt. 786, 788, 569, 570 e 591bis c.p.c.;  
ritenuto di autorizzare la vendita nella modalità "sincrona mista";

### DELEGA

al Notaio Dott. Guido Bevilacqua il compimento delle operazioni di vendita  
dell'immobile nonché di tutte le ulteriori operazioni previste dall'art. 591bis  
cpc; sul conto corrente della procedura – aperto da aprirsi presso l'istituto  
bancario indicato nel decreto di nomina del Custode - 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,

### DISPONE

- 1) Il Notaio 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  
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, senza il cui provvedimento i professionisti incaricati non sono autorizzati a concedere alcuna dilazione;

2) 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;

3) Il prezzo base d'asta del primo esperimento di vendita sarà pari a quello indicato nella relazione del c.t.u.;

4) 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);

5) a cura del professionista custode-delegato, un estratto dell'avviso di vendita 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 pubblicate a cura di Edicom Finance Srl sui siti Internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.aste.com](http://www.aste.com), [www.aste.it](http://www.aste.it), [www.asteonline.it](http://www.asteonline.it). Il Notaio delegato può avvalersi, quale ausiliario, della società Edicom Finance srl, già autorizzata 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 gg e non superiore ai 90 gg liberi. Sempre con spese a carico della procedura, inoltre, Edicom Finance provvederà almeno trenta giorni prima dell'asta, alla pubblicazione di un



estratto sul quindicinale La Rivista delle Aste Giudiziarie e sul periodico Qui Trovi Casa, all'invio di una missiva attraverso il servizio di Postal Target ai residenti nelle vicinanze dell'immobile e a dare notizia della vendita su Canale Aste di Edicom TV Sky 810, su Web TV di Asteonline.TV (all'indirizzo [www.asteonline.tv](http://www.asteonline.tv)); *anche Tele PN*

6) Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto 26/2/15 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e alle Disposizioni Generali stabilite dal Tribunale e allegate all'avviso di vendita;

7) Il Notaio procederà all'apertura delle buste (che dovrà avvenire alla eventuale presenza degli offerenti), 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.;

8) le offerte di acquisto o le domande di partecipazione dovranno essere depositate telematicamente oppure analogicamente (nel secondo caso presso la cancelleria civile) entro le ore 12 del giorno feriale dal lunedì al venerdì precedente la vendita; ad esse dovrà essere allegato assegno circolare oppure ricevuta di versamento dell'importo corrispondente almeno al decimo del prezzo offerto sul conto della procedura, e, per le sole offerte telematiche, l'esecuzione del bonifico relativo alla cauzione in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura (si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna). Si precisa, inoltre, che un medesimo "presentatore" può far prevenire 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) Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato



presso la sala messa a disposizione dall'ausiliario del Notaio delegato EDICOM Finance srl sita in Pordenone, viale Marconi 20, ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla vendita.

10) Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è 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; b) qualora sia presentate più offerte criptate e/o analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista 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 a: € 500,00 per immobili stimati fino a € 30.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 30.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati oltre € 100.000,00;

12) Per gli esperimenti di vendita successivi al primo, il prezzo sarà ogni volta ridotto del 25% rispetto al prezzo precedente, salvo diversa specifica indicazione del giudice; solo in caso di richiesta di tutti i creditori presenti, il Notaio potrà effettuare una riduzione inferiore, comunque non inferiore al 10% e per una sola volta nel corso della procedura. 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, 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.

Ogni sei mesi il Notaio depositerà una relazione descrittiva di tutta l'attività compiuta anche nella qualità di custode, specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita e fornendo ogni indicazione utile circa le concrete possibilità di vendita dell'immobile;

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

14) Il Notaio provvederà ad 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, nonché - a spese dell'acquirente e salvo che questi, senza necessità di rivolgersi al giudice, lo esoneri da tale adempimento - ad espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, delle iscrizioni ipotecarie e dei sequestri conservativi, conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

15) Qualora eccezionali ragioni impediscano il rispetto dei termini suindicati, i professionisti incaricati ne daranno puntuale e tempestiva informazione al giudice.

Atteso che nessuna delle parti risulta risiedere presso gli immobili oggetto di vendita, di cui si rende necessario assicurare la visita agli interessati all'acquisto,

Il Giudice

#### NOMINA

lo stesso Notaio Delegato Custode dei beni pignorati.

Il Custode verificherà periodicamente lo stato dell'immobile, fornirà 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 delle parti o di terzi tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita o la vendita del bene; accompagnare eventuali interessati a visitare i beni, fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità di vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene.

### **LIQUIDA**

in € 500,00 la somma che i comproprietari in solido anticiperanno al custode e, visto quanto disposto dal D.M. 15/10/15 n. 227, in € 2.000,00 la somma che essi anticiperanno al Notaio delegato nel termine di giorni 20 dalla conoscenza del presente provvedimento, mediante versamento dell'importo complessivo di € 2.500,00 sul c/c con IBAN IT19 V 08805 12501 024000000859 - intestato all'Associazione Notarile per le espropriazioni immobiliari presso la Friulovest Banca credito cooperativo. Il professionista delegato, trascorsi invano 30 giorni dal termine indicato nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita per il deposito del fondo spese, informerà il giudice dell'inadempimento al fine dell'eventuale dichiarazione d'improcedibilità della divisione.

*In ogni caso il termine di 4 mesi per la predisposizione del primo avviso di vendita di cui al punto 1) decorrerà solo dal momento dell'avvenuto versamento dell'importo di 2.500,00 euro di fondo spese.*

Il professionista delegato è autorizzato a prelevare i compensi e le spese che gli competono direttamente dal conto corrente della procedura (con emissione di fattura nei confronti delle parti e/o dell'aggiudicatario, che provvederanno a versare, ove ne ricorrano gli estremi, la ritenuta d'acconto).

### **Rinvia**

**per la verifica delle operazioni divisionali e del loro esito e per ogni conseguente determinazione all'udienza del 31 maggio 2024, ore 11.**

Si comunichi alle parti e al professionista delegato.

PORDENONE, 19/06/2023.

IL GIUDICE