



TRIBUNALE DI PORDENONE

Il Giudice dott. Francesco Petrucco Toffolo,

letti gli atti del procedimento avente R.G. n. 2161/2020, promosso da

contro .

dato atto che non vi sono contestazioni circa il diritto allo scioglimento della comunione, le quote di proprietà, la non divisibilità dei beni, la regolarità urbanistica ed edilizia e la conformità catastale ed entrambe le parti hanno chiesto che si proceda alla vendita dell'intero;

richiamata la relazione di stima depositata agli atti di causa dal c.t.u. geom. Luca Gaiarin in data 29.9.2022 e l'integrazione peritale depositata in data 31.8.2023;

visti gli artt. 786, 788, 569, 570 e 591bis c.p.c.;

dispone

lo scioglimento della comunione tra le parti e,

ritenuto di autorizzare la vendita nella modalità "sincrona mista";

DELEGA

al Notaio Dott. Luca Sioni 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



Decreto di fissazione udienza n. cronol. 6288/2023 del 04/10/2023
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,
www.entietribunali.it, www.aste.com, www.aste.it, 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



Decreto di fissazione udienza n. cronol. 6288/2023 del 04/10/2023
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);

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



Decreto di fissazione udienza n. cronol. 6288/2023 del 04/10/2023
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



Decreto di fissazione udienza n. cronol. 6288/2023 del 04/10/2023

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



Decreto di fissazione udienza n. cronol. 6288/2023 del 04/10/2023
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 Banca 360 FVG (l'Associazione comunicherà eventuale IBAN aggiornato). 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 25 ottobre 2024, ore 11.

Si comunichi alle parti e al professionista delegato.

PORDENONE, 4/10/2023.

IL GIUDICE

05.10.23
X ASSOC. NOT. 

