- **R.G.E.I. N. 34/2025 - -**

Tribunale Ordinario di Pordenone

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

a seguito dell'udienza del 27.05.2026;

letti gli atti del processo esecutivo n. 34/2025 E.I. nei confronti di:

sentiti gli interessati;

visti gli artt. 569, 570 e 591 bis 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

al notaio **dott. Giorgio Pertegato**

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** alla comunicazione della presente ordinanza; il professionista delegato è tenuto 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 il professionista 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, 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 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 svolte; altresì dopo ciascun esperimento di vendita depositerà un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte ai sensi dell'art. 591 bis, ultimo comma, c.p.c.;

5) Si procederà esclusivamente tramite vendita senza incanto. Il Professionista 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) Nell'avviso dovrà essere anche evidenziato che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche; all'avviso si applica l'articolo 173 quater disp. att. c.p.c.;

9) L'avviso di vendita, l'ordinanza e la perizia di stima, corredata della documentazione fotografica, dovranno essere pubblicati

- sul portale delle vendite pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia,
- sui siti Internet ex art. 490 II comma c.p.c www.asteannunci.it e network collegato, nonché sul sito www.astegiudiziarie.it,
- un'inserzione verrà eseguita sui portali commerciali del servizio Aste Click (Es. su casa.it - idealista.it - bacheka.it - www.immobiliare.it),
- provvederà alla pubblicazione di un estratto sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" ed. nazionale,

La documentazione da pubblicare sui siti Internet dovrà essere trasmessa preventivamente epurata dell'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge.

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.

Il professionista Delegato può avvalersi, quale ausiliario tecnico per il caricamento degli atti sulle piattaforme di pubblicità legale, della società Gruppo Edicom s.p.a. per i servizi di propria competenza e per il caricamento sul Portale delle Vendite Pubbliche; si avvarrà della società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. per il caricamento degli atti sul portale di competenza di questa (www.astegiudiziarie.it).

Il professionista Delegato può avvalersi dei gestori delle vendite telematiche messi a disposizione dalla società Gruppo Edicom s.p.a. (www.garavirtuale.it) e dalla società Zucchetti software giuridico s.r.l. (www.fallcoaste.it).

10) Lo svolgimento dell'asta e le offerte sono stabiliti con **modalità telematica sincrona**. L'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati; 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, dovrà essere trasmessa 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).

11) Il Professionista delegato comunicherà al GE, previamente, mediante deposito telematico, il nominativo del Gestore della vendita incaricato tra le società indicate al punto precedente (Edicom Finance srl o Zucchetti software giuridico srl).

12) 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";

13) 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 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

14) 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;

15) 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;

16) Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente;

17) 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);

18) 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.;

19) Il professionista delegato provvederà a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del giudice dell'esecuzione; in caso di vendita telematica la restituzione avverrà tramite bonifico da effettuarsi esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

20) Non sono concesse rateazioni per il versamento del prezzo; il termine assegnato con la presente ordinanza è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale

21) 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 **20 giorni** dall'aggiudicazione; in difetto non è autorizzato il versamento diretto del prezzo. **In ogni caso, la somma da versare direttamente al creditore fondiario non sarà superiore al 60 % dell'intero prezzo di aggiudicazione**. Nel caso in cui il

debitore esecutato sia stato dichiarato fallito e la procedura inizi o prosegua su istanza del creditore fondiario si procederà alla distribuzione provvisoria, **subordinata alla prova, da parte del creditore fondiario, della sua ammissione al passivo fallimentare ed al netto di eventuali crediti di massa maturati in sede fallimentare in relazione all'immobile subastato che il curatore ha l'onere di far valere intervenendo nel procedimento esecutivo** (v. Cass. 23482/2018);

22) Il Professionista delegato provvederà ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);

23) 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;

24) Avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite si sensi degli art. 574, 580 e 590, secondo comma, c.p.c. e verificato l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585, quarto comma, c.p.c. (con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione e adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge), il professionista delegato predisporrà **entro i successivi 60 giorni** il **decreto di trasferimento** - controllando e confermando la presenza di tutti i relativi presupposti giuridici che consentano un legittimo trasferimento - e trasmetterà senza indugio al giudice dell'esecuzione bozza del decreto; se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento ad indicare gli estremi di tale atto nel decreto;

Il Professionista delegato dovrà:

- 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,
- trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

- 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.;

25) Il Professionista delegato, inoltre, dovrà:

a. entro 30 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 incombenti finalizzati all'approvazione dello stesso, nei termini e come delineati dall'art. 596, 597 e 598 cpc. In particolare:

i) 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, previo deposito del rendiconto finale della custodia; alle istanze di liquidazione dovrà essere allegata la documentazione giustificativa delle spese anticipate adeguatamente numerata e denominata così da consentire i necessari controlli);

ii) 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); nella redazione della minuta del progetto di riparto il delegato avrà cura di allegare la documentazione relativa ai compensi e alle spese già liquidate e i giustificativi delle ulteriori spese ex art. 2770 c.c. anticipate dai creditori anche a mezzo di fondo spese;

iii) 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, notificando il relativo invito ai creditori, anche via PEC, e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c., facendo attenzione che fra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi a sé intercorrano almeno 10 giorni; ove il debitore non abbia precedentemente dichiarato residenza o eletto domicilio, tenuto conto della necessità di contenere

in tempi ragionevoli la durata del processo esecutivo e della idoneità delle seguenti modalità a consentire una conoscenza dell'atto equipollente a quella della notifica a mezzo ufficiale presso la cancelleria, ai sensi dell'art. 151 c.p.c., si autorizza il delegato a notificare l'avviso di convocazione al debitore: - sia tramite deposito dell'invito nel fascicolo telematico, deposito da considerarsi equipollente alla notifica in cancelleria in considerazione della disponibilità dell'atto presso la cancelleria stessa; - sia - ove possibile al fine di garantire l'effettività della comunicazione - con mezzi informali quali mail, telefono, servizi di messaggistica digitale ecc., dando atto nel verbale dell'udienza delle comunicazioni effettuate e dei riscontri avuti della loro ricezione da parte del debitore;

b) nel caso in cui sorgano **controversie ex art. 512 c.p.c.**, il professionista delegato provvederà a trasmettere il fascicolo a questo Giudice unitamente alle contestazioni dell'opponente e una breve relazione con la quale prenda posizione sulle voci contestate onde consentire la fissazione di udienza; a detta udienza il professionista delegato dovrà comparire personalmente;

c) una volta approvato il progetto di distribuzione senza contestazioni, il Professionista delegato provvederà: a depositare **entro il giorno successivo** il verbale dell'udienza di approvazione, ad **attendere 20 giorni dalla comunicazione del visto del Giudice** e ad effettuare i pagamenti entro i successivi 7 giorni, prelevando dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù dei decreti di liquidazione, sia per la parte a carico della procedura, sia per la parte a carico dell'aggiudicatario; eseguiti i pagamenti in base al progetto di riparto, il delegato procederà alla chiusura del conto corrente intestato alla procedura e, senza indugio, depositerà un **rapporto riepilogativo finale delle attività svolte**, allegandovi la prova dei pagamenti compiuti, nonché gli estratti conto bancari, la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e le annotazioni di cancellazione dei gravami (ove non già depositate);

d) qualora eccezionali ragioni impediscano il rispetto dei termini suindicati, il professionista incaricati ne daranno puntuale e tempestiva informazione al giudice dell'esecuzione.

Il professionista delegato procede personalmente senza indugio a tutte le operazioni delegate e, in caso di documentato impedimento, potrà chiedere al GE di essere sostituito da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art 179 *ter* disp. att. c.p.c.

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;

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché **referente della procedura**). Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a **fornire gratuitamente tutte le informazioni** relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito.

Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto;

CONFERMA

Il Professionista delegato Custode dei beni pignorati.

Il Custode 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, di talché possa essere emesso l'ordine di liberazione di cui all'art.560 commi 7-9 c.p.c.).

Le **richieste di visita dell'immobile** possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

LIQUIDA

quale acconto sul compenso finale l'importo di € 500,00 (cinquecento) oltre accessori di legge, per l'attività di custodia e l'importo di € 2.000,00 (duemila) oltre accessori di legge, per l'attività di delegato alla vendita; le predette somme verranno anticipate dal creditore procedente ovvero, se intervenuto, dal creditore ipotecario di primo grado, da versare nel termine di giorni 20 dalla conoscenza del presente provvedimento, sul conto corrente che verrà indicato dal professionista.

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 4 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 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).

In caso di esaurimento del fondo spese, il delegato provvederà a richiedere un'integrazione al GE con istanza accompagnata da un'analitica relazione sulle somme spese.

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.

Tenuto conto della costituzione in giudizio di creditore intervenuto privo del titolo esecutivo

Rilevato che, ai sensi dell'art 499 c.p.c., "*con l'ordinanza con cui è disposta la vendita o l'assegnazione ai sensi degli articoli 530, 552 e 569 il giudice fissa, altresì, udienza di comparizione davanti a se' del debitore e dei creditori intervenuti privi di titolo esecutivo, disponendone la notifica a cura di una delle parti. Tra la data dell'ordinanza e la data fissata per l'udienza non possono decorrere più di sessanta giorni*".

RINVIA

al **23 Settembre 2026 ore 10.15** per la verifica dell'andamento delle operazioni e per il riconoscimento del debito del terzo intervenuto, onerando quest'ultimo della notifica alle altre parti del presente decreto entro il 30.07.2026

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, 06/07/2026

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Antonio Albenzio