

R.G. E.I. 102/2019 (che porta riunite le nn. 75/2020, 105/2021, 50/2022)



TRIBUNALE ORDINARIO DI GORIZIA

VERBALE DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

Oggi 20.6.2023 alle ore 10:45 avanti al Giudice dell'Esecuzione sono comparsi

Per AMCO l'Avv. De Toma in sostituzione dell'Avv. Schiavon

Per Cassa Rurale FVG l'Avv. Valentin Francesco in sostituzione dell'Avv. Devescovi

Per l'Avv. Del Torre l'Avv. Ficarra

Per Banca di Cividale l'Avv. De Toma

Per AdER nessuno compare

Per Enofriuli nessuno compare

Per Banca popolare Altoadige nessuno compare

I creditori chiedono che sia disposta la vendita e, con riferimento agli immobili pignorati solo in quota, chiedono che non si vada in divisione in quanto appare plausibile la vendita delle quote al loro valore di stima, peraltro esiguo.

Il Giudice rileva che nella perizia depositata in data 6.6.2023 il valore di vendita giudiziaria del lotto 3 risulta superiore al valore di mercato.

Il Giudice dispone che la vendita del lotto 3 avvenga al prezzo indicato come valore di mercato.

Il Giudice rileva altresì l'intavolazione, su alcuni lotti, del vincolo di interesse culturale, del quale dovrà pertanto essere data specifica evidenza nell'avviso di vendita.

Il Giudice dell'Esecuzione,

sentite le parti,

ritenuto che appare plausibile la vendita delle singole quote in comproprietà a un prezzo almeno pari al valore indicato in perizia,

pronuncia la seguente

ORDINANZA EX ART. 591 *bis* C.P.C.

ritenuto di far luogo alla vendita dei beni pignorati con delega delle operazioni ex art. 591 *bis* c.p.c.,

DISPONE

la vendita dei beni immobili pignorati descritti nelle relazioni di stima in atti (depositate nelle procedure esecutive nn. 102/2019, 105/2021 e 50/2022),

DETERMINA

il prezzo base ai sensi dell'art. 568 c.c. in quello indicato dallo stimatore (con la precisazione di cui sopra per quanto riguarda il lotto 3 della procedura esecutiva n. 102/2019) e l'offerta minima nell'importo dianzi indicato ridotto di un quarto,

FISSA

il termine di giorni 90 dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione di offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.,

DELEGA

Il **Dott. Pobega Andrea** per le operazioni di vendita e per tutte le attività dettagliatamente previste dall'art. 591 *bis* nn. 1-13 c.p.c., nonché per l'esecuzione dei pagamenti - ivi compresi quelli relativi ad imposte ed al proprio compenso - in esecuzione del progetto di distribuzione approvato, con obbligo di rendiconto, da depositare entro 10 giorni dall'approvazione del progetto, e gli assegna € 400,00 per provvedere al pagamento del contributo per la pubblicazione dell'avviso sul "portale delle vendite pubbliche", importo che si fa obbligo al creditore procedente di versarle entro 15 giorni,

FISSA

per lo svolgimento delle operazioni previste dall'art. 591 *bis* c.p.c. il termine di mesi dodici dalla data odierna,

DISPONE

che la vendita abbia luogo senza incanto (artt. 570-575 c.p.c.) con **modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015),

AUTORIZZA

Astalegale.net S.p.a. a gestire la vendita telematica,

DISPONE

che il delegato, in caso di mancata presentazione di offerte di acquisto od istanze di assegnazione, fisserà immediatamente, senza necessità di autorizzazione di questo

giudice, successivi esperimenti di vendita con riduzioni del prezzo nella misura di un quarto e, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, fino alla metà del prezzo base del precedente esperimento,

DISPONE

che l'avviso di vendita sia reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. Inserimento nel sito Internet del Tribunale di Gorizia, nel portale entietribunali.it e nel portale nazionale gestito da Astalegale.net s.p.a., il tutto a cura della predetta società;
2. Pubblicazione per estratto sul Newspaper Aste del Tribunale di Gorizia (versione cartacea e versione digitale), e, per una volta sola e su espressa richiesta del creditore procedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, su "Il Piccolo edizione Gorizia" della domenica, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, a cura di Astalegale.net s.p.a.. L'estratto conterrà unicamente i seguenti dati: ubicazione del bene; tipologia e consistenza del medesimo; prezzo base ed offerta minima; numero della procedura; data e ora dell'udienza per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c.; nome e recapito telefonico del professionista delegato, nonché del coadiutore di custodia, omessi i dati catastali e tavolari del bene ed ogni riferimento al debitore.
3. Pubblicazione sul "portale delle vendite pubbliche", previa trasmissione da parte del professionista delegato, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, della ricevuta telematica del pagamento del contributo di pubblicazione.

I creditori procedenti provvederanno al tempestivo pagamento delle spese di pubblicità, a seguito della ricezione della fattura emessa a loro carico da Astalegale.net.

DISPONE

- che il delegato chieda al giudice dell'esecuzione l'emissione dell'ordine di liberazione secondo quanto previsto dall'art. 560 c.p.c.,
- che il termine per il versamento del saldo prezzo sia indicato nell'avviso di vendita in sessanta giorni dall'aggiudicazione,
- che il delegato verifichi, in occasione di ogni richiesta di pubblicità, che le precedenti fatture per il servizio emesse da Astalegale.net siano state onorate; la mancata anticipazione delle spese, entro la data di scadenza della fattura, dovrà essere

tempestivamente segnalata al giudice, ai fini della dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione, ferme le spese maturate sino a quel momento a carico del precedente. Fermo quanto sopra, il delegato, ricevuto il pagamento del saldo prezzo, provvederà al pagamento delle spese di pubblicità eventualmente rimaste insolute, nonché al pagamento del compenso liquidato allo stimatore, in quanto oneri "prededucibili",

-che qualsiasi richiesta di sospensione della vendita inoltrata al delegato dovrà essere immediatamente sottoposta al giudice,

-che, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima dell'asta, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento con indicazione degli estremi IBAN presso i quali effettuare il predetto.

In ogni caso, al creditore fondiario verrà assegnato, in via provvisoria, un importo pari al 70% del prezzo residuo da versare e ciò in considerazione della necessità di mantenere sul conto della procedura i fondi necessari per il pagamento delle spese di procedura.

Il delegato comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato da questi direttamente al creditore fondiario, sul conto che questi indicherà, e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura.

La mancata tempestiva comunicazione da parte del fondiario delle modalità di versamento del prezzo comporteranno il versamento per intero del saldo prezzo sul conto della procedura,

- che il delegato provveda alla formazione di un progetto di distribuzione, (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso, limitato al novanta per cento delle somme da ripartire), previa acquisizione – dal creditore precedente e dai creditori intervenuti – dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese nonché, previa acquisizione del provvedimento del giudice dell'esecuzione, di liquidazione del compenso del professionista delegato determinato ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, e dei provvedimenti di liquidazione dei compensi degli altri ausiliari,

-che il delegato provveda al deposito del progetto di distribuzione in cancelleria, alla fissazione della data fissata per la comparizione dinanzi a sé dei creditori e del debitore, alla notifica del provvedimento contenente la comunicazione del deposito e

recante l'indicazione della data fissata per l'approvazione del progetto, all'audizione delle parti e all'eventuale approvazione del progetto; nel caso in cui sorgano contestazioni in sede di approvazione del progetto il fascicolo sarà, tuttavia, rimesso al giudice dell'esecuzione,

NOMINA

quale custode lo stesso professionista delegato, per lo svolgimento delle seguenti attività (art. 2 comma 2 lett. a), b), d), e), n) ed o) del DM 80/2009):

- accessi presso l'ufficio giudiziario per il conferimento dell'incarico e la consultazione del fascicolo, nonché presso altri pubblici uffici,
- accessi all'immobile pignorato, anche in caso di apertura forzata delle porte,
- verifica dello stato di occupazione del bene e dell'eventuale sussistenza di titoli opponibili da parte di terzi,
- quantificazione delle spese condominiali relative all'ultimo biennio, nonché di quelle future già deliberate,
- attività di liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c.,
- redazione e deposito del rendiconto di cui all'art. 560 primo comma c.p.c.

NOMINA

altresì custode Astalegale.net, per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2 comma 2 lett. c), f), g), h), i), l) ed m) del DM 80/2009:

- verifica dello stato di conservazione del bene e dell'eventuale sussistenza di titoli opponibili da parte di terzi,
- sostituzione di serrature, installazione o sostituzione di dispositivi di sicurezza,
- informazioni relative all'immobile pignorato e alla procedura di vendita, rese agli interessati mediante i recapiti indicati nell'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c.,
- invio agli interessati, anche tramite posta elettronica/fax, di copie o estratti della perizia di stima,
- accompagnamento degli interessati presso l'immobile posto in vendita,
- cura degli adempimenti pubblicitari previsti nell'ordinanza di vendita, compresa la pubblicazione sul "portale delle vendite pubbliche",
- chiarimenti resi al giudice o suo delegato, alle parti ed agli offerenti nel corso delle operazioni di vendita.

Il professionista delegato assolverà agli obblighi informativi di cui all'art. 16 bis comma 9 *sexies* del D.L. 18/10/2012 n. 179, convertito nella L. 17/12/2012 n. 221, comma introdotto dal D.L. 3/5/2016 n. 59;

AUTORIZZA

sin d'ora l'accesso agli immobili pignorati, anche al fine di consentire la visita del cespite a interessati all'acquisto, con l'assistenza, ove necessaria, della Forza Pubblica e di un fabbro.

Dispone che il creditore procedente notifica entro 30 giorni la presente ordinanza ai creditori iscritti non comparsi ex art. 569, ult co. c.p.c..

Il Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Martina Ponzin