



## TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE N. 60/2022 E.I.

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Roberta Bolzoni,

all'udienza del 29/03/2023;

letti gli atti del processo esecutivo n. 60/2022 E.I. nei confronti di:

sentiti gli interessati;

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

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

### DELEGA

al Notaio Dott. Gaspare Gerardi il compimento delle operazioni di vendita degli immobili costituenti i Lotti 1, 3 e 4 nonché di tutte le ulteriori operazioni previste dall'art. 591bis 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 - 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 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 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 perizia, in assenza di diversa specifica indicazione del g.e.;
- 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 redatto e pubblicato, per una sola volta, a cura 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 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) e a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche". 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, 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)), sul canale digitale terrestre "TelePordenone";
- 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) a) 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 g.e.; 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 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 € 20.000,00, 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.;
- 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 Notaio delegato calolerà indicativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista delegato e custode – se non già liquidati - e di 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;

- 15) Il professionista delegato darà notizia, in qualsiasi forma, al creditore precedente ed ai creditori intervenuti dell'intervenuta aggiudicazione. I creditori sono tenuti a depositare, entro 90 giorni dalla comunicazione, dichiarazione completa ed aggiornata del credito. Entro i successivi 60 giorni il professionista delegato depositerà in ogni caso il progetto di distribuzione, tenendo conto, in caso di mancato deposito della dichiarazione, del credito come indicato negli atti presenti nel fascicolo (precetto, pignoramento, atto di intervento);
- 16) 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;
- 17) 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 g.e., 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 dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
- 18) Qualora eccezionali ragioni impediscano il rispetto dei termini suindicati, i professionisti incaricati ne daranno puntuale e tempestiva informazione al giudice dell'esecuzione.

Il Giudice dell'Esecuzione

### **CONFERMA**

lo stesso Notaio Delegato Custode dei beni pignorati.

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**

in € 500,00 la somma che il creditore procedente anticiperà al custode e, visto quanto disposto dal D.M. 15/10/15 n. 227, in Euro 2.000,00 la somma che il creditore procedente anticiperà 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 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 dei 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 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.

\*\*\* \*\* \*\*\*

## **ORDINE DI LIBERAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

### **IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

ritenuto che il debitore, a seguito del pignoramento, non vanta più, rispetto ai creditori, alcuna posizione soggettiva qualificata in ordine di godimento del bene pignorato giudice dell'esecuzione, come si evince dalla previsione dell'art. 560 terzo comma c.p.c., in forza della quale il debitore può continuare ad abitare l'immobile solo in quanto espressamente autorizzato dal giudice;

ritenuto che la liberazione dell'immobile rende più probabile la vendita al giusto prezzo di mercato, posto che lo stato di occupazione da parte del debitore esecutato o da parte di terzi senza titolo, per quanto giuridicamente non opponibile alla procedura, determina nei potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione e quindi disincentiva la loro partecipazione alla gara, e valutato che tale realizzo permette anche la migliore soddisfazione dell'interesse del debitore a non veder svilita la propria garanzia patrimoniale;

ritenuto che appare perciò opportuno disporre oggi la liberazione del bene, al fine di assicurare una più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed effettivo svolgimento della procedura, atteso che, anche ad avviso della Suprema Corte, l'emissione del provvedimento in questa fase meglio persegue le finalità di efficienza, efficacia e rapidità della procedura esecutiva (in proposito, Cass. 6836/2015 e Cass. 22747/2011);

**ORDINA**

a parte eseguita nonché a qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, gli immobili oggetto di pignoramento di consegnare tali beni, liberi da persone e cose, al Custode Giudiziario;

Letto art. 560 comma terzo c.p.c.

**DISPONE**

che il Custode avvii l'attuazione di questo ordine di liberazione entro 90 giorni dalla sua emissione conseguendo in ogni caso la disponibilità del cespite nei 60 giorni successivi alla data fissata per la vendita innanzi al professionista delegato (e quindi al massimo entro sessanta giorni dal primo esperimento di vendita);

Letti gli artt. 560 e 68 c.p.c. e 14 Ord. Giudiziario,

**ORDINA**

alla forza pubblica (Carabinieri, Polizia di Stato, Polizia Municipale) competente per territorio di prestare assistenza ed ausilio al Custode Giudiziario per le attività di liberazione dell'immobile pignorato.

**DISPOSIZIONI AL CUSTODE GIUDIZIARIO**

**NELLA SUA QUALITA' DI PUBBLICO UFFICIALE INCARICATO DELL'ATTUAZIONE  
DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE**

**(ART. 560 CO. 3 C.P.C.)**

Con riferimento alle modalità di attuazione dell'ordine impartito al Custode Giudiziario, il giudice dell'esecuzione dispone che:

- il Custode Giudiziario si rechi senza ritardo sul luogo della custodia per accertare ulteriormente (aggiornando le informazioni acquisite in sede di primo accesso), la presenza di persone all'interno dell'immobile acquisendo le dichiarazioni resegli e redigendo apposito verbale;
- **qualora l'immobile sia già libero da persone**, provveda il Custode Giudiziario ad acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;

- qualora l'immobile sia occupato dal debitore, provveda il Custode Giudiziario ad effettuare plurimi accessi al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite **entro il termine suindicato**: in particolare, individui il Custode l'esigenza di eventuali ausiliari (a titolo esemplificativo, medico legale, servizi sociali, fabbro, accalappiacani, veterinario, ecc.) che possano coadiuvarlo nelle attività di liberazione;
- qualora l'immobile sia occupato da terzi che non risultino occuparlo in base a titolo opponibile alla procedura, provveda il Custode Giudiziario a notificare agli stessi copia autentica di questo provvedimento entro 15 giorni dalla sua emissione (anche se detti terzi accampino in quella sede diritti di godimento sull'immobile, il Custode notificherà loro comunque il provvedimento e continuerà nella attuazione della liberazione disposta); proceda il Custode Giudiziario ad effettuare plurimi accessi al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite **entro il termine suindicato**: in particolare, individui il Custode l'esigenza di eventuali ausiliari (a titolo esemplificativo, forza pubblica, medico legale, servizi sociali, fabbro, accalappiacani, veterinario, ecc.) che possano coadiuvarlo nelle attività di liberazione;
- il Custode, autorizzato ad avvalersi per ogni attività di collaboratori muniti di sua procura senza spese per la procedura, segnali a questo Giudice dell'Esecuzione la necessità di eventuali ausiliari al fine di ottenere l'autorizzazione ad avvalersi degli stessi, qualora il loro impiego comporti una spesa per la procedura; **in ogni caso, il Custode Giudiziario è sin d'ora autorizzato ad avvalersi dell'ausilio di fabbro e/o medico legale ponendo le relative spese a carico della procedura**;
- Qualora non rinvenga alcuno nell'immobile, oppure l'occupante si rifiuti di liberarlo, il Custode Giudiziario, provveda a comunicare alla **forza pubblica** competente per territorio sopraindicata il termine finale entro il quale il cespite dovrà essere liberato ed a concordare con la stessa forza pubblica la data e l'orario stabiliti per l'acquisizione del possesso dell'immobile; ove alla data concordata la liberazione non abbia luogo, stabilisca il Custode il numero e le date degli ulteriori accessi finalizzati al rilascio entro il termine ultimo suindicato, tenendo presente che non occorre dare previo avviso dei medesimi agli occupanti dell'immobile; tuttavia il Custode notizierà l'occupante, anche per le vie brevi, redigendone verbale, che con l'ausilio della forza pubblica avverrà la liberazione dell'immobile nel giorno ed ora indicati e che, qualora si rendessero necessari ulteriori accessi, nessun altro avviso sarà poi rilasciato; solo in caso di circostanze sopravvenute e imprevedibili, la forza pubblica richiesta di intervento dal Custode Giudiziario potrà differire la data suindicata (di massimo 15 gg);
- qualora, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino **beni mobili** che non debbono essere consegnati al Custode Giudiziario o documenti inerenti allo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, provveda il Custode Giudiziario a una loro ricognizione eseguendo inventario con qualsivoglia mezzo (anche mediante ripresa audiovisiva) e ad intimare alla parte tenuta al rilascio o al soggetto al quale i

- predetti beni o documenti risultano appartenere di asportarli, assegnando all'uopo un termine non inferiore a 30 giorni, salvo il caso di urgenza (la quale si riscontra, a titolo esemplificativo, quando siano rinvenuti beni deperibili o animali od oggetti pericolosi o di rilevante valore o denaro oppure qualora l'immobile sia già stato aggiudicato/assegnato); dell'intimazione - contenente altresì l'avvertimento che nell'ipotesi di mancato asporto dei beni/documenti entro il termine assegnato gli stessi si considereranno abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione - si dia atto a verbale redatto dallo stesso Custode nella sua qualità di pubblico ufficiale; in caso di assenza del soggetto intimato, il verbale dovrà essere, nel più breve tempo possibile, notificato a cura del Custode a) al debitore nel domicilio eletto o nella residenza dichiarata ex art. 492, comma 2, c.p.c. o, in difetto, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari oppure b) al terzo nelle forme ordinarie ex artt. 137 ss. c.p.c.; una volta decorso il termine assegnato senza che il soggetto intimato abbia provveduto all'asporto nei tempi e con le modalità concordate col Custode, proceda il Custode Giudiziario proceda - al minor costo possibile per la procedura, considerando le condizioni di mercato - allo smaltimento o alla distruzione di beni o documenti, sempre che enti di beneficenza non siano disponibili a riceverli in donazione; se, invece, i beni mobili rivestono - a suo avviso - un significativo valore economico, provvederà alla loro vendita con le modalità ritenute più opportune in relazione alla natura dei beni e considerando le esigenze di celerità della procedura, provvedendo infine al rendiconto delle somme incassate, detraendo le spese sostenute (in caso di mancata vendita, si proceda a smaltimento o distruzione);
- Quando la situazione lo richiede, il custode comunichi per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione descrivendo le condizioni economico - familiari degli occupanti e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni; comunica altresì per iscritto agli stessi Servizi Sociali la data fissata per l'acquisizione del possesso da parte del Custode, invitando i medesimi, ove ritenuto necessario, ad essere presenti e ad adottare le misure ritenute necessarie ed opportune anche ai sensi dell'art. 403 c.c.

PORDENONE, 29/03/2023.

## IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE



## TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE N. 60/2022

Il 29/01/2025 davanti al giudice dell'esecuzione, dott.ssa Roberta Bolzoni, nel procedimento per espropriazione forzata immobiliare n. 60/2022, è comparso l'avv. Campeis Giovanni Battista per il creditore procedente, che si riporta al provvedimento del Giudice penale sull'incidente di esecuzione e chiede la vendita del lotto DUE.

IL GE

preso atto, manda al Notaio delegato dott. Gaspare Gerardi per procedere alle operazioni di vendita del lotto DUE.

IL G.E.



p.p. n. 197/2023 SIGE



TRIBUNALE DI PORDENONE  
**SEZIONE PENALE**

Il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Francesca Vortali,  
rilevato che nei confronti di [REDACTED] è stata  
emessa sentenza di condanna del tribunale di Pordenone n. 893/2018 del 22/10/2018  
(confermata dalla sentenza n. 591/2022 del 5/05/2022 della corte d'appello di Trieste ed  
irrevocabile il 17/10/2022);  
rilevato altresì che con la predetta sentenza si è disposta la confisca ex art. 12bis d. lgs.  
74/2000 delle somme di denaro nella disponibilità della società [REDACTED] sino  
all'importo di euro 354.138,00, nonché, in caso di insufficienza, la confisca per  
equivalente di ogni somma o bene mobile o immobile nella disponibilità dell'imputato,  
fino alla concorrenza del medesimo importo di euro 354.138,00, corrispondente al  
profitto del reato accertato;  
considerato che, nel corso delle indagini, in forza del decreto di sequestro preventivo dd.  
19/10/2017, veniva trascritto in data 6/11/2017 (presso l'Agenzia delle entrate – direzione  
provinciale di Pordenone – ufficio provinciale del territorio), il relativo vincolo ai nn.  
14477 r.g. e 9854 r.p., sull'immobile censito al catasto fabbricati del comune di Chions,  
al fg. 17, m.n. 18 sub 4, cat. A/8, classe U, consistenza vani 15,5;  
considerato che, successivamente al passaggio in giudicato della sentenza n. 893/2018  
del tribunale di Pordenone, è stata trascritta la confisca dell'immobile suddetto, con nota  
del 4/07/2023 ai nn. 9437 reg. gen./7353 reg. part.;

rilevato che sul bene confiscato risulta iscritta ipoteca di primo grado il 29/10/1965 ai nn.  
13638 reg. gen./2262 reg. part. da parte di [REDACTED] in forza di mutuo  
fondiario stipulato il 21/10/2015, con il quale veniva concesso a [REDACTED]  
la somma di euro 650.000,00;

considerato che [REDACTED] ha promosso procedura esecutiva  
immobiliare n. 60/2022, cui è stata riunita la procedura n. 83/2022, avente ad oggetto i  
beni concessi in garanzia, fra i quali l'immobile oggetto di confisca;

visto l'incidente di esecuzione n. 197/2023 proposto dal p.m. per l'esecuzione della confisca;

visto il riunito incidente di esecuzione n. 264/2023, proposto da [REDACTED] a quale ha chiesto di accertare la propria qualità di terzo in buona fede, con i provvedimenti conseguenti, prospettando l'istante la possibilità di delegare per le operazioni di vendita il giudice dell'esecuzione n. 60/2022 r.g. es. imm., nell'ambito della quale è già stata acquisita la perizia di stima dei beni e delegato un notaio per le operazioni di vendita (allo stato limitatamente ad altri immobili pignorati);

vista la memoria depositata dall'Agenzia del demanio, nella quale si contesta l'inammissibilità dell'incidente di esecuzione promosso da [REDACTED] per il mancato rispetto del termine stabilito dall'art. 1, comma 205, l. n. 228/2012 (180 giorni dalla definitività della confisca);

considerato che l'Agenzia del demanio, nel merito della domanda del creditore ipotecario, ha dedotto che [REDACTED] stato riconosciuto colpevole del reato di omessa presentazione delle dichiarazioni dei redditi e di mancato pagamento dei tributi nell'anno precedente e in quello in corso alla data della concessione del mutuo fondiario da parte della [REDACTED] che avrebbe dovuto, secondo l'ordinaria diligenza, acquisire la documentazione fiscale del mutuatario;

vista la documentazione depositata da [REDACTED] afferente all'istruttoria condotta funzionale alla concessione del mutuo;

a scioglimento della riserva assunta;

ritenuto che l'eccezione di inammissibilità non è fondata, dal momento che alla disposizione di cui all'art. 1, comma 205, l. 24/12/2012 n. 228, deve essere data un'interpretazione costituzionalmente orientata nel senso che il *dies a quo* decorre, per i terzi rimasti estranei al processo, dal momento in cui viene data pubblicità alla confisca mediante la trascrizione nei registri immobiliari; diversamente opinando verrebbe pregiudicato il diritto dei terzi di far valere le loro ragioni dal momento che gli stessi potrebbero legittimamente ignorare la pronuncia della sentenza e il suo passaggio in giudicato;

evidenziato che, nel caso di specie, la sentenza della corte d'appello n. 591/2022 risulta trascritta il 4/07/2023 (ai nn. 9437/7353 reg. gen/reg. part.), sicché l'incidente di esecuzione, promosso da [REDACTED] il 4/10/2023 risulta tempestivo; evidenziato, nel merito, che nel corso dell'istruttoria finalizzata alla concessione del mutuo, la banca ricorrente ha acquisito con diligenza la documentazione necessaria ad

adempire al proprio onere informativo (v. doc. da 1 a 11 depositati in allegato alla memoria del 27/06/2024);

osservato, in particolare, che sono state acquisite le dichiarazioni dei redditi dei richiedenti il mutuo [redacted] e non anche quelle della società [redacted] le cui omesse dichiarazioni hanno costituito oggetto del processo penale), trattandosi di un prestito contratto personalmente dai coniugi [redacted] per esigenze di liquidità personale;

rilevato, ulteriormente, che all'epoca la società [redacted] non presentava indici di insolvenza, tenuto anche conto che il 24/03/2015 aveva ottenuto un contributo regionale di € 135.104,13, superando le verifiche di meritevolezza, e che il fallimento è stato dichiarato due anni dopo il 19/01/2017;

ritenuto, conclusivamente, che [redacted] ha adempiuto ai propri doveri di informazione e accertamento prima della concessione del mutuo, dovendosi dichiarare la sua qualità di terzo di buona fede, rimettendosi in sede di riparto ogni decisione in ordine all'ammontare a al grado del credito;

ritenuto opportuno procedere come suggerito dall'istituto ricorrente, con delega al notaio delegato nella procedura n. 60/2022 r.g. es. imm. per le operazioni di cui all'ordinanza di vendita delegata adottata dal g.e. nella medesima procedura, sia in considerazione del fatto che in tale sede è già stata effettuata la perizia di stima, sia della più pregnante considerazione che nell'ambito dell'esecuzione è pignorato anche il garage, censito al catasto fabbricati del comune di Chions, al fg. 17, m.n. 18 sub 5;

osservato, infatti, che si tratta di pertinenza dell'immobile oggetto di confisca che, malgrado la distinta identificazione catastale, forma un tutt'uno con la villa di cui al m.n. 18 sub 4, tanto che è prevedibile che questa, ove posta in vendita priva della rimessa, risulterebbe meno appetibile per il mercato;

**p.q.m.**

accerta la qualità di terzo di buona fede in capo a [redacted] e l'inopponibilità nei suoi confronti della confisca e del precedente sequestro dell'immobile censito al catasto fabbricati del comune di Chions, al fg. 17, m.n. 18 sub 4;

ordina darsi corso all'esecuzione della confisca disposta con la sentenza indicata in epigrafe, sul predetto bene immobile fino alla concorrenza dell'importo di euro 354.138,00, riservandosi ogni ulteriore provvedimento in caso di sua incapienza;

a tal fine delega il notaio dott. Gaspare Gerardi a procedere con la vendita del bene censito al catasto fabbricati del comune di Chions, al fg. 17, m.n. 18 sub 4, con le modalità di cui

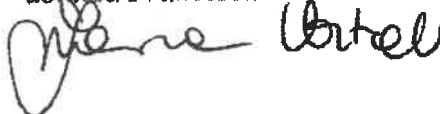
all'ordinanza di vendita adottata dal g.e. nella procedura n. 60/2022 r.g. es. imm. del  
29/03/2023 e successive modificazioni;

dispone che il notaio delegato trasmetta anche a questo g.e. gli atti relativi alla vendita e  
le relazioni informative concernenti il predetto bene;

Pordenone, 30 novembre 2024

Il giudice

*dott. ssa Francesca Vortali*



TRIBUNALE DI PORDENONE  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

il 2 DIC. 2024



PROCURAZIONE GIUDIZIARIA

*[Signature]*  
Dott. ssa Lutzia Poser



**Tribunale Ordinario di Pordenone**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Pordenone**

Il Giudice dell'esecuzione,

lette le note depositate dal professionista delegato e le note depositate dall'avv. Campeis Giovanni Battista;

rilevato che, nella fattispecie, il giudice dell'esecuzione penale, con il provvedimento del 10/7/2025 ha implicitamente aderito all'orientamento secondo il quale, ai sensi dell'art 104 bis disp. att. c.p.p. anche i sequestri e le confische "ordinarie" sono disciplinati, in via indiretta, dal Codice antimafia, con la conseguenza che «in tema di confisca ex art. 12-bis del d.lgs. 10 marzo 2000, n. 74, la tutela dei terzi di buona fede, titolari di diritti acquisiti anteriormente al sequestro, è assicurata non attraverso l'inopponibilità nei loro confronti del provvedimento ablativo, ma riconoscendo agli stessi la possibilità di far valere le proprie ragioni in sede di esecuzione penale, nel contraddittorio con l'Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati, ai sensi delle disposizioni di cui al Titolo IV, Libro I, d.lgs. n. 159 del 2011, ed in particolare degli artt. 52 e 55» (Cass. (pen.) Sez. 3, n. 39201 del 15/12/2020, dep. 2021, Intesa, Rv. 282275-01); in coerenza con tale impostazione ha ordinato darsi corso all'esecuzione della confisca nonché delegato il medesimo professionista delegato della presente procedura di provvedere alla vendita del compendio oggetto di confisca;

rilevato, altresì, che il giudice dell'esecuzione penale, al dichiarato fine di realizzare una più proficua vendita, ha disposto che le operazioni di vendita avvengano in seno alla presente procedura (ove è pignorato ulteriore immobile non oggetto di confisca - il garage - costituente parte integrante dell'abitazione) ed in aderenza all'ordinanza di vendita (e sue successive modificazioni) adottate nella presente procedura;

ritenuto, pertanto, che non sussista alcun impedimento per dar corso con sollecitudine alle operazioni di vendita ed ai successivi adempimenti;

rilevato che l'ordinanza interlocutoria della Corte di cassazione, Sez. III civile, n. 27111/2025 ha rimesso alla Corte Costituzionale la questione di legittimità dell'art. 104-bis, comma 1-bis, secondo periodo, disp. att. c.p.p., nella parte in cui estende alle procedure esecutive individuali l'applicazione del Codice Antimafia (d.lgs. n. 159/2011) anche in caso di sequestro preventivo finalizzato alla confisca "ordinaria"

(per equivalente), in luogo del criterio civilistico dell'ordo temporalis delle formalità pubblicitarie; questione che - in ogni caso - non incide sulla vendibilità dei beni pignorati, quanto piuttosto sulla fase distributiva del ricavato (ossia sull'applicabilità del limite di cui all'art 53 del Codice Antimafia per la soddisfazione dei crediti per titolo anteriore al sequestro);

**P.Q.M.**

Dispone che il professionista delegato provveda ad indire, nonché a celebrare, il primo **esperimento di vendita per il lotto DUE entro 6 mesi dalla comunicazione del presente provvedimento (ed in ogni caso entro il 25/9/2026)**;

fissa per la verifica dell'avanzamento delle attività delegate l'udienza del 2/10/2026 ore 11:00.

Si comunichi.

Pordenone, 31/03/2026

Il Giudice  
dott. Elisa Tesco



## TRIBUNALE DI PORDENONE

**OGGETTO: circolare esplicativa sulle nuove modalità di vendita e di pubblicità delle vendite esecutive immobiliari**

I Giudici delle Esecuzioni Immobiliari,

ritenuto che, al fine di assicurare la maggiore diffusione degli annunci relative alle vendite giudiziarie e il maggior numero di potenziali interessati, contenendo al tempo stesso i costi per la pubblicità, appare necessario aggiornare le forme di pubblicità previste dall'art. 490 c.p.c., incrementando la pubblicità web con maggiore diffusione in ambito nazionale, prevedendo che il ricorso alla pubblicità cartacea sui quotidiani sia richiesta espressamente dal creditore procedente/intervento in sede di udienza 569 c.p.c.. salva ogni valutazione effettuata dal G.E specificamente per la singola procedura.

### STABILISCONO

che per tutte le procedure in corso e in relazione a tutti i nuovi esperimenti di vendita da fissare, il Professionista Delegato provveda a pubblicare l'avviso di vendita, l'ordinanza e la perizia di stima, corredata della documentazione fotografica:

- sul portale delle vendite pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia;
- sui siti Internet ex art. 490 II comma c.p.c: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e network collegato nonché sul sito: [www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it);
- un'inserzione verrà eseguita sui portali commerciali del servizio Aste Click (Es. su [casa.it](http://casa.it) - [idealista.it](http://idealista.it) – [bakeca.it](http://bakeca.it)- [immobiliare.it](http://immobiliare.it));
- un estratto avviso di vendita verrà pubblicato 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 sui siti internet 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.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it)).

La pubblicità cartacea sui quotidiani ad oggi utilizzati (Il Gazzettino - Il Messaggero Veneto – La Nuova Venezia) non sarà più prevista come obbligatoria, ma rimessa alla decisione del creditore procedente/intervento o disposta dal G.E con apposito provvedimento.

### **DISPONGONO**

che in deroga alle modalità di vendita previste nella delega già conferita, tutte le aste giudiziarie immobiliari per le quali non sia stato notificato l'avviso di vendita e non sia stata richiesta la pubblicità legale, dovranno essere celebrate con la modalità **SINCRONA TELEMATICA**.

### **MANDANO**

Ai Professionisti Delegati per l'inserimento della presente circolare in ciascun fascicolo interessato, mediante deposito telematico, e alla Cancelleria per la comunicazione al Consiglio Notarile di Pordenone, all'Ordine degli Avvocati di Pordenone, ai professionisti delegati alla vendita iscritti presso l'albo di questo Ufficio, nonché per la pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Pordenone.

Pordenone, 18/12/2025

I Giudici delle Esecuzioni Immobiliari

dott.ssa Elisa Tesco



ELISA  
TESCO  
MINISTERO  
DELLA  
GIUSTIZIA  
18.12.2025  
14:56:52  
GMT+01:00

dott. Antonio Albenzio



Firmato  
digitalmente  
da ALBENZIO  
ANTONIO  
Data:  
2025.12.18  
18:37:09  
+01'00'