



TRIBUNALE ORDINARIO DI GORIZIA
SEZIONE UNICA CIVILE

Il Giudice dott.ssa Valeria Zingaro,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 2.4.2026;

rilevato che il c.t.u. ha ritenuto i beni oggetto di causa non comodamente divisibili, in quanto *«la loro disomogeneità nella qualità e consistenza e organizzazione funzionale da un lato determina una rilevante diversificazione dei valori di ogni singolo bene, dall'altro impedisce di addivenire ad una suddivisione dei beni con omogeneità delle porzioni senza dover determinare sostenuti conguagli»* (pag. 35 della relazione peritale);

rilevato altresì che nessuna delle parti ha manifestato la volontà di ottenere l'assegnazione dell'intero compendio immobiliare, salvo conguaglio alla controparte;

ritenuto pertanto necessario procedere alla vendita dei beni immobili oggetto della comunione ai sensi dell'art. 788 c.p.c., come concordemente richiesto dalle parti, e che detta vendita debba svolgersi nelle forme di cui all'art. 569 comma 3 c.p.c., con delega delle operazioni di vendita a un professionista, non ritenendo opportuno procedere alla vendita a trattativa privata, come suggerito da parte convenuta, in quanto non vi è evidenza, allo stato, della presenza di soggetti interessati all'acquisto che potrebbero offrire un prezzo superiore a quello ricavabile dalla vendita forzata degli immobili;

P.Q.M.

- 1) **dispone** la vendita dei beni immobili oggetto di causa specificamente individuati nella relazione peritale del dott. Andrea Ostromann depositata in data 27.1.2026;
- 2) **determina** il prezzo base ai sensi dell'art. 568 c.c. in quello indicato dal c.t.u. e l'offerta minima nell'importo dianzi indicato ridotto di un quarto;
- 3) **fissa** il termine di giorni 120 dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione di offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- 4) **delega** l'avv. **Denis Bevilacqua** per le operazioni di vendita e per tutte le attività dettagliatamente previste dall'art. 591 *bis* 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 € 100,00 per ogni lotto per provvedere al pagamento del contributo per la pubblicazione dell'avviso sul "portale delle vendite pubbliche", importo che si fa obbligo al creditore precedente di versarle entro 15 giorni;

5) **fissa** per lo svolgimento delle operazioni previste dall'art. 591 *bis* c.p.c. il termine di 12 mesi dalla data odierna e l'espletamento nel medesimo termine di un numero di esperimenti di vendita non inferiore a tre;

6) **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);

7) **dispone**, ai sensi dell'art. 173 *quinquies* disp. att. c.p.c., che la cauzione possa essere pagata anche mediante bonifico su un conto corrente intestato al presente procedimento secondo le modalità meglio precisate nell'avviso di vendita, autorizzando sin d'ora il professionista delegato alla restituzione della cauzione all'offerente non aggiudicatario mediante bonifico bancario al netto dei costi di commissione

8) **autorizza Astalegale.net S.p.a.** a gestire la vendita telematica tramite il proprio portale www.spazioaste.it/;

9) **dispone** che il delegato, in caso di mancata presentazione di offerte di acquisto o 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;

10) **dispone** che l'avviso di vendita sia redatto esclusivamente mediante l'utilizzo del modello reso disponibile sul sito del Tribunale di Gorizia e sia reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. pubblicazione della presente ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla relazione di stima comprensiva delle fotografie, planimetrie ed eventuale tour virtuale nel sito Internet del Tribunale di Gorizia, nel portale nazionale www.astalegale.net gestito da Astalegale.net S.p.a., il tutto a cura della predetta società, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

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 precedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, nel portale entitribunali.it e 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-custode, omissi i dati catastali e tavolari del bene ed ogni riferimento al debitore;

3. pubblicazione sul "portale delle vendite pubbliche", almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

4. pubblicazione della presente ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima comprensiva delle fotografie, planimetrie ed eventuale tour virtuale, sul sito internet www.astegiudiziarie.it a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

5. pubblicazione di un annuncio di vendita tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti indicati inserendovi altresì l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale.

I servizi potranno essere richiesti, entro il termine previsto nel calendario visibile all'indirizzo <https://www.astalegale.net/Pages/Modulo/179>:

- ad Astalegale.net S.p.A. tramite modulo di richiesta online, accessibile dall'"Area riservata" raggiungibile e attivabile dal portale www.astalegale.net nella sezione "Servizi > Pubblicità", oppure tramite l'invio di apposito modulo di richiesta, reperibile nella sezione "Servizi > Pubblicità", all'indirizzo procedure.gorizia@astalegale.net;

- ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. tramite l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it oppure, in alternativa, mediante compilazione del "modulo richiesta servizi" reperibile sul medesimo sito ed invio dello stesso, insieme alla documentazione da pubblicare, all'indirizzo email pubblicazione@astegiudiziarie.it.

La documentazione da pubblicare su internet dovrà essere inviata alle società di cui sopra preventivamente epurata dall'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 e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data



07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti.

Le parti provvederanno al tempestivo pagamento delle spese di pubblicità e delle spese del gestore della vendita telematica, a seguito della ricezione delle fatture emesse a loro carico da Astalegale.net e da Aste Giudiziarie Inlinea;

11) dispone:

- che il termine per il versamento del saldo prezzo sia indicato nell'avviso di vendita in 60 giorni dall'aggiudicazione;

- visto l'art. 585 ultimo comma c.p.c., che il delegato recepisca dichiarazione scritta dell'aggiudicatario, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 d.lgs. n. 231/2007, secondo il modello fornito dal Giudice e reperibile sul sito del Tribunale di Gorizia;

- che il delegato verifichi, in occasione di ogni richiesta di pubblicità, che le precedenti fatture per il servizio emesse da Astalegale.net e da Aste Giudiziarie Inlinea siano state onorate;

Fermo quanto sopra, il delegato, ricevuto il pagamento del saldo prezzo, provvederà al pagamento delle spese di pubblicità e di gestione della vendita telematica eventualmente rimaste insolte, in quanto oneri prededucibili;

- che qualsiasi richiesta di sospensione della vendita inoltrata al delegato dovrà essere immediatamente sottoposta al Giudice;

- 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 del provvedimento del Giudice di liquidazione del compenso del professionista delegato determinato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227;

- che il delegato provveda:

1. alla trasmissione al Giudice del progetto di distribuzione mediante deposito in cancelleria;
2. una volta ricevuta la comunicazione dal Giudice prevista dall'art. 596 comma 2 primo periodo c.p.c., alla fissazione della data per la comparizione dinanzi a sé delle parti, nonché alla comunicazione circa l'avvenuto deposito del progetto di distribuzione recante altresì l'indicazione della data fissata per l'approvazione del progetto;
3. all'audizione delle parti e all'eventuale approvazione del progetto;
4. visto l'art. 598 comma 2 c.p.c., nel caso in cui sorgano contestazioni in sede di approvazione del progetto il fascicolo sarà, tuttavia, rimesso al Giudice;



- che il delegato, ai sensi dell'art. 598 comma 1 c.p.c., se dinanzi a lui il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo delle parti, ne dia atto nel processo verbale e ordini il pagamento delle singole quote entro sette giorni;

12) **dispone**, ai sensi dell'art. 591 *bis* comma 14 c.p.c., che il delegato depositi:

- entro 30 giorni dalla notifica della presenta ordinanza, un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte;
- dopo ciascuna esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte;
- entro 10 giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico.

I rapporti riepilogativi, in conformità a quanto stabilito con decreto del Ministero della Giustizia - Dipartimento per la transizione digitale della giustizia, l'analisi statistica e le politiche di coesione del 28 ottobre 2022 (reperibile sul sito del Tribunale di Gorizia), sono redatti esclusivamente avvalendosi degli specifici modelli resi disponibili dalle software house nei redattori aggiornati alle specifiche tecniche XSD pubblicate su PST ed è precluso il ricorso a modelli di «atto generico».

Si comunichi alle parti e al professionista delegato avv. Denis Bevilacqua.

Gorizia, 27/04/2026.

Il Giudice
dott.ssa Valeria Zingaro

