E.I. n. 76/2024

TRIBUNALE ORDINARIO DI GORIZIA

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

Oggi 11 settembre 2025 alle ore 9:30 avanti al Giudice dell'Esecuzione sono comparsi

Per il creditore procedente OMISSIS in sostituzione OMISSIS

Per ADER il OMISSIS

Per il debitore Arigo srl il legale rappresentante OMISSIS

Sono altresì presenti l'esperto stimatore geom. Cappelli e il custode avv. Mizzon

Il creditore procedente chiede che il custode riferisca circa la riscossione dei canoni di affitto e ne faccia un rendiconto. Chiede quindi che sia disposta la vendita con applicazione del beneficio ex art 41 TUB.

Il custode circa lo stato dei contratti di affitto e la riscossione dei canoni si riporta a quanto già esposto nella propria relazione del 5.8.2025 in quanto non ci sono state novità. Il custode conferma che non sta percendo alcun canone.

Ribadisce comunque che i contratti di affitto hanno durata annuale con possibilità di disdetta trimestrale che scade al 30.9.2025.

Il debitore riferisce che le due affittuarie stanno pagando quanto dovuto ad ADER.

Il creditore interventuo chiede la vendita.

Il Giudice dell'Esecuzione,

sentite le parti

pronuncia la seguente

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

(come novellato dal D.Lgs. n. 149/2022)

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 nella relazione di stima in atti,

DETERMINA

Firmato Da: PONZIN MARTINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 36e8b77c4095820

il prezzo base ai sensi dell'art. 568 c.c. in quello indicato dallo stimatore e l'offerta minima nell'importo dianzi indicato ridotto di un quarto,

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.,

DELEGA

l'**avv. Marco Mizzon** per le operazioni di vendita e per tutte le attività dettagliatamente previste dall'art. 591 *bis*, co. 3, 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 € 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 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 e l'espletamento nel medesimo termine di un numero di esperimenti di vendita non inferiore a tre

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)

DISPONE

ai sensi dell'art. 173 *quinquies* disp. att. c.p.c. che la cauzione possa essere pagata anche mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura 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

AUTORIZZA

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. a gestire la vendita telematica tramite il proprio portale www.astetelematiche.it

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

Firmato Da: PONZIN MARTINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 36e8b77c4095820

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 perizia 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 procedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, nel portale entietribunali.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, omessi 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 ;

Firmato Da: PONZIN MARTINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 36e8b77c4095820

- 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.

I creditori procedenti 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.

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;

-visto l'art. 585, ult. co. 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 dell'esecuzione 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; 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 procedente.

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 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;

Firmato Da: PONZIN MARTINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 36e8b77c4095820

-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 procedente 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: 1. alla trasmissione al Giudice dell'esecuzione del progetto di distribuzione mediante deposito in cancelleria; 2. una volta ricevuta la comunicazione dal Giudice dell'esecuzione prevista dall'art. 596, co. 2 primo periodo c.p.c., alla fissazione della data per la comparizione dinanzi a sé dei creditori e del debitore, 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, co. 2 c.p.c., nel caso in cui sorgano contestazioni in sede di approvazione del progetto il fascicolo sarà, tuttavia, rimesso al giudice dell'esecuzione;
- che il delegato, visto l'art. 598, co. 1 c.p.c., se dinanzi a lui il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti, ne dia atto nel processo verbale e ordini il pagamento delle singole quote entro sette giorni;

DISPONE

visto l'art. 591 *bis*, co. 14 c.p.c., che il delegato depositi:

- entro trenta giorni dalla notifica della presenta ordinanza, un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte;

Firmato Da: PONZIN MARTINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 36e8b77c4095820

- dopo ciascuna esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte;
- entro dieci 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";

CONFERMA

quale custode lo stesso professionista delegato, per lo svolgimento delle seguenti attività (art. 2 comma 2 lett. a), b), c), d), e), f), g), h), i), l),m), 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.,
- verifica dello stato di conservazione del bene,
- 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;
- acquisizione di eventuale espresso esonero da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex* art. 560, co. 10 c.p.c. all'attuazione da parte del custode dell'ordine di liberazione

Firmato Da: PONZIN MARTINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 36e8b77c4095820

secondo le disposizioni del Giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c., successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario e dell'assegnatario,

- redazione e deposito del rendiconto di cui all'art. 560 primo comma c.p.c.

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.

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Martina Ponzin

Firmato Da: PONZIN MARTINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 36e8b77c4095820