TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 622 / 2011 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto avv. Marco Rodeghiero, delegato alle operazioni di vendita della procedura n. 622/2011 R.G.E. dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Sonia Pantano,

rende noto quanto segue.

§

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTI 2 E 5

LOTTO N. 2

Diritto: piena proprietà per l'intero (1/1) di terreno edificabile rientrante nel Piano Particolareggiato denominato PP1 "Molini" del Comune di Santorso (VI).

Ubicazione: Comune di Santorso (VI), Via Volti.

Bene: il terreno, attualmente a prato, con affaccio su via Volti, si presenta di forma quadrangolare con superficie di circa mq 3.743,00 e rientra – come il Lotto 5 oggetto della presente vendita (e come i Lotti 3-4 già aggiudicati) – nel PP1 "Molini" del Comune di Santorso. L'intera area è dunque soggetta a strumento urbanistico unitario con rilascio di un singolo permesso di costruire che comprenda la demolizione totale dei fabbricati presenti all'interno del PP1 – un tempo adibiti a lavorazione e trasformazione di granaglie ed ora dismessi – nonché degli edifici della stessa proprietà adiacenti alla chiesa sconsacrata, la creazione di una fascia di rispetto intorno al suddetto edificio religioso e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria prevista dal Piano (cfr. perizia, pp. 3, 5, 12).

Dati catastali:

- **Catasto Terreni del Comune di Santorso, foglio 13, particella 83,** prato, classe 1, superficie mq 3.743, reddito dominicale € 27,06, reddito agrario € 19,33.

Confini catastali (N-E-S-O): Via Volti; particella 1967; particella 517.

Situazione catastale: non risultano difformità da evidenziare.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Situazione urbanistica ed edilizia: non sono presenti titoli edilizi. Non risultano difformità da evidenziare.

APE: non applicabile, trattandosi di terreno.

Altre informazioni per l'acquirente: dalla perizia risulta, fra l'altro, quanto segue.

- L'edificabilità del Lotto 2 in questione è soggetta a strumento urbanistico unitario con rilascio di un singolo permesso di costruire relativo all'intera area PP1 "Molini" e dunque comprensivo del Lotto 5 oggetto della presente vendita, oltre che dei Lotti 3-4 (già aggiudicati).
- Il CDU prot. 9675 rilasciato dal Comune di Santorso il 23/06/2023 attesta che il terreno di cui alla particella 83 è così classificato nello strumento urbanistico vigente: *"Parte - Zone soggette a piani esecutivi; Parte - Obbligo di strumento urbanistico attuativo; Modesta Parte - Viabilità stradale; Parte - Idrografia / Fasce di rispetto idraulico"*.
- L'esperto stimatore ha quantificato in circa € 1.000,00 le spese per il necessario allineamento tra Catasto e Registro Immobiliare. Tale spesa è stata detratta in sede di determinazione della base d'asta (cfr. perizia, pp. 8, 14).
- Nella determinazione del prezzo di mercato e della conseguente base d'asta l'esperto stimatore ha altresì detratto i costi relativi ad opere di urbanizzazione, cessioni di superficie destinata a standard urbanistici, demolizioni e relative spese tecniche per un costo totale di € 160,00/mq calcolato con riferimento all'intera superficie rientrante nel PP1 (cfr. perizia, pp. 12-13).

Si rimanda espressamente alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore arch. Alessandra Casari in data 02/10/2023 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE della vendita senza incanto: € 113.475,00.
OFFERTA MINIMA: € 85.110,00.
RILANCI MINIMI: € 1.000,00.

Stato di occupazione: libero.

In ordine alle caratteristiche strutturali e alle componenti edilizie e costruttive si precisa che non sono state eseguite indagini dettagliate. Le valutazioni espresse dall'esperto stimatore si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

(IVG) di Vicenza (Via Volto n. 63 – 36023 Costozza di Longare, VI – Tel. 0444 953915 – Fax 0444 953552 – e-mail immobiliari@ivgvicenza.it).

§

LOTTO N. 5

Diritto: piena proprietà per l'intero (1/1) di mulino, silos e palazzina uffici un tempo adibiti a lavorazione di granaglie, ora dismessi e rientranti nel Piano Particolareggiato denominato PP1 "Molini" del Comune di Santorso (VI).

Ubicazione: Comune di Santorso (VI), Via della Stamperia.

Bene: trattasi di ex opificio sorto nei pressi del corso d'acqua denominato Roggia Thiene, della quale sfruttava l'energia prodotta. La struttura muraria del mulino, degli uffici e di parte dei magazzini è in sasso e mattoni con solai in laterocemento, coperture parte in legno, parte in laterocemento. La struttura dei silos invece, è stata realizzata completamente in calcestruzzo armato. L'immobile rientra – come il Lotto 2 oggetto della presente vendita (e come i Lotti 3-4 già aggiudicati) – nel PP1 "Molini" del Comune di Santorso. L'intera area è dunque soggetta a strumento urbanistico unitario con rilascio di un singolo permesso di costruire che comprenda la demolizione totale dei fabbricati presenti all'interno del PP1 – un tempo adibiti a lavorazione e trasformazione di granaglie ed ora dismessi – nonché degli edifici della stessa proprietà adiacenti alla chiesa sconsacrata, la creazione di una fascia di rispetto intorno al suddetto edificio religioso e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria prevista dal Piano.

Nella determinazione della base d'asta l'esperto stimatore ha dunque tenuto conto anche del costo di demolizione (cfr. perizia, pp. 3, 5-6, 8, 11-12).

Dati catastali:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Santorso, foglio 13, particella 517, subalterno 3,** Via della Stamperia piano 8, categoria D/1, rendita € 7.150,00.

Confini catastali (N-E-S-O): particella 83; particella 1967; particella 2444; Via della Stamperia; particella 4 (chiesa sconsacrata); particella 2538.

Situazione catastale: non risultano difformità da evidenziare.

Situazione urbanistica ed edilizia: non risultano difformità da evidenziare.

APE: non applicabile, trattandosi di fabbricato industriale peraltro da demolire.

Altre informazioni per l'acquirente: dalla perizia risulta, fra l'altro, quanto segue.

- Il Lotto 5 in questione è soggetto a strumento urbanistico unitario con rilascio di un singolo permesso di costruire relativo all'intera area PP1 "Molini" e dunque comprensivo anche del Lotto 2 oggetto della presente vendita, oltre che dei Lotti 3-4 (già aggiudicati).

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Il CDU prot. 9675 rilasciato dal Comune di Santorso il 23/06/2023 attesta che il terreno contraddistinto in Catasto con Foglio 13 particella 517, sul quale sorge il complesso oggetto di vendita, è così classificato nello strumento urbanistico vigente: *"Parte - Zone A; Parte - Zone soggette a piani esecutivi; Parte - Obbligo di strumento urbanistico attuativo; Parte - Contesti figurativi dei complessi monumentali; Parte - Idrografia / Fasce di rispetto idraulico"*.
- Nella determinazione del prezzo di mercato e della conseguente base d'asta l'esperto stimatore ha detratto i costi relativi ad opere di urbanizzazione, cessioni di superficie destinata a standard urbanistici, demolizioni, spese tecniche, calcolati con riferimento all'intera superficie del PP1, per un costo totale di € 160,00/mq calcolato con riferimento all'intera superficie rientrante nel PP1 (cfr. perizia, pp. 12).

Si rimanda espressamente alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore arch. Alessandra Casari in data 02/10/2023 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE della vendita senza incanto: € 70.425,00.
OFFERTA MINIMA: € 52.820,00.
RILANCI MINIMI: € 1.000,00.

ASTALEGALE.NET

Stato di occupazione: libero.

In ordine alle caratteristiche strutturali e alle componenti edilizie e costruttive si precisa che non sono state eseguite indagini dettagliate. Le valutazioni espresse dall'esperto stimatore si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. (IVG) di Vicenza (Via Volto n. 63 – 36023 Costozza di Longare, VI – Tel. 0444 953915 – Fax 0444 953552 – e-mail immobiliari@ivgvicenza.it).

§§§

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

Le offerte d'acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno 16 febbraio 2026 presso la sede del Gruppo Delegati Vendite - G.D.V. in Vicenza, Contra' Mure Pallamaio n. 35.

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato il giorno 17 febbraio 2026 alle ore 09.00

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

quanto al LOTTO 2 e alle ore 09.30 quanto al LOTTO 5, presso la sede del Gruppo Delegati Vendite - G.D.V. in Vicenza, Contra' Mure Pallamaio n. 35.

§§§

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può presentare offerte d'acquisto. **Nella vendita senza incanto l'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale rilasciata mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata: non è ammessa altra forma di rappresentanza. Parimenti, in caso di impedimento dell'offerente a presenziare alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da procuratore legale munito di procura speciale.**
3. Le offerte, con marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso la sede del Gruppo Delegati Vendite in Vicenza, Contra' Mure Pallamaio n. 33, Vicenza (Tel. 0444 322714; Fax 0444 322259; e-mail: informazionigdv@gmail.com). Il ricevente annoterà sulla busta solamente il nome del Giudice o del professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, la data e l'ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il facsimile in uso (scaricabile dal sito internet del Tribunale di Vicenza e disponibile presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale, presso il custode nonché presso lo studio del professionista delegato) e contenere quanto segue:
   - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
   - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
   - l'indicazione del professionista delegato alle operazioni di vendita *ex* art. 591 *bis* c.p.c.;
   - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile **(non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta)**, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale: in mancanza, le comunicazioni saranno loro fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (compreso il numero di lotto, qualora la vendita abbia ad oggetto più lotti), ricavabili dall'ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo – nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione – nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta, infine, potrà anche prevedere il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, *ex* artt. 508 e 585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo che preveda il versamento diretto in favore della procedura delle somme erogate, *ex* art. 585 c.p.c. **Si fa presente che l'offerta rateale è ammissibile solo fino a che il prezzo base si mantenga superiore ad € 50.000,00, e solo qualora l'offerta preveda la rateizzazione mensile;**
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene e di aver visionato l'immobile con il custode;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a "TRIBUNALE DI VICENZA R.G.E. N. 622/2011", per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

(assegno che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).

5. L'offerta di acquisto non è valida se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
6. L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
7. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

§§§

MODALITÀ DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO

1. All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.
   - In caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
   - In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo base, il Delegato potrà far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.
   - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di € 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad € 50.000,00, di € 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad € 150.000,00, di € 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad € 300.000,00, di € 3.000,00 se il presso base è pari o inferiore ad € 500.000,00, di € 5.000,00 se il prezzo base è superiore. Il tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro un minuto dal rilancio precedente.

     Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità anche di cauzione, a quella che proponga un termine di pagamento più breve e, a parità anche di termine di pagamento, a quella presentata per prima.

     Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile, il delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, *ex* art. 573 co. 3, c.p.c. saranno comunque preferite le prime salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza.
- Nel caso in cui, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita.
- Quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al G.E. *ex* art. 591 - *ter* c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.

2. Nella vendita senza incanto l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.
3. L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo della cauzione già versato) e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento; il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni dall'aggiudicazione** e in ogni caso non è soggetto a sospensione feriale; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà indicata dal professionista delegato alle operazioni di vendita; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata, presso la sede del Gruppo Delegati Vendite, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% o della diversa misura comunicata dal professionista delegato per il pagamento degli oneri fiscali.
4. L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purché nei 15 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva paghi le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co. 5° del D. Lgs. n. 385/1993, Testo Unico Bancario).
5. In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto,

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

6. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso la sede del Gruppo Delegati Vendite, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato per le Esecuzioni Immobiliari o al custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. n. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

§§§

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

a. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 40, comma 6, della Legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni ed art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni).
b. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
c. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
d. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato presso la sede del Gruppo Delegati Vendite, Contra' Mure Pallamaio n. 33, Vicenza.
e. Sono poste a carico dell'aggiudicatario le spese di registrazione, volturazione e trascrizione, gli oneri fiscali nonché la metà dei compensi del delegato relativi alla fase del trasferimento,

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

compensi che si intendono regolati dal D.M. 227/2015. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli rimarranno a carico della procedura.

§§§

PUBBLICITÀ

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sui siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net e www.asteannunci.it almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto sul "Newspaper Aste del Tribunale di Vicenza";
- pubblicità complementare e integrativa (per tutte le procedure) mediante spot televisivo "Il Tribunale e le aste" nonché campagna pubblicitaria su mezzi di strasporto pubblici.

§§§

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/, www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net e www.asteannunci.it sarà pubblicata e resa disponibile la relazione di stima dell'esperto stimatore.

******

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. (IVG) di Vicenza (Via Volto n. 63 – 36023 Costozza di Longare (VI) – Tel. 0444 953915 – Fax 0444 953552 – e-mail immobiliari@ivgvicenza.it).

Con l'incarico tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formalizzazione dell'offerta di acquisto;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa, e fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, potranno essere fornite dal custode.

Per visionare l'immobile in vendita gli interessati dovranno inoltrare la relativa richiesta esclusivamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo Internet https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/.

Le visite dell'immobile, concordate con il custode giudiziario, saranno gratuite.

Costituiscono parte integrante del presente avviso di vendita la Circolare n. 1/2017 pubblicata dal Tribunale di Vicenza in data 16/01/2017, la Circolare n. 4332/21 pubblicata dal Tribunale di Vicenza il 20/05/2021, nonché la Circolare n. 4635/21 pubblicata dal Tribunale di Vicenza il 01/06/2021.

Vicenza, 3 novembre 2025.

Il professionista delegato

avv. Marco Rodeghiero

ASTALEGALE.NET

RODEGHIERO
MARCO
Avvocato
03.11.2025
13:11:56
GMT+01:00

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ministero della Giustizia
Tribunale di VICENZA
INTERNO - 16/01/2017 08:41:34 - 0000008

TRIBUNALE DI VICENZA
16 GEN 2017
IL CANCELLIERE

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE PRIMA CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CIRCOLARE DELEGATI 1/2017 – Disposizioni generali

A seguito dell'aumento del numero dei professionisti delegati e della riunione tra i medesimi e i magistrati addetti alle esecuzioni immobiliari, avvenuta in data 16.06.2016, al fine di uniformare le prassi e i modelli, viene emessa dall'Ufficio la seguente circolare.

Essa viene adottata dopo averne condiviso la bozza con i professionisti delegati e dopo aver raccolto i rispettivi rilievi, nonchè previa sua comunicazione all'Ordine degli Avvocati di Vicenza, per le eventuali osservazioni.

Essa modifica istantaneamente tutte le deleghe precedentemente già emesse e, per l'effetto, dovrà essere applicata a partire dal primo esperimento di vendita avviato dopo la sua emanazione, erme, per gli esperimenti di vendita attualmente in corso, le disposizioni precedentemente date con le rispettive ordinanze di vendita.

Si precisa che essa non intende disciplinare tutta l'attività del delegato, né in particolare ripetere quanto è già chiaramente scritto nella legge (o nell'avviso di vendita uniforme adottato dall'ufficio), che si presume noto a coloro che intendano svolgere l'attività di delegato, ma solo fornire direttive per l'esercizio uniforme dei poteri discrezionali che la legge riserva al delegato, in particolare negli ambiti che, in occasione della riunione del 16.06.2016, sono risultati più critici.

Per la sua efficacia, secondo quanto stabilito da Cass. 3607/2015, essa deve essere dal delegato comunicata alle parti (compresi i creditori iscritti non intervenuti) unitamente e in allegato all'avviso di vendita, nonché pubblicata sul sito del Tribunale e sui siti internet previsti nell'ordinanza di vendita, accanto all'ordinanza di vendita stessa, all'avviso di vendita e alla perizia.

PROGRAMMA DI VENDITA

Forme della vendita: rilevato che gli artt. 506-569 cpc sono stati novellati, dapprima dal d.l. 132/2014, convertito con legge 162/2014, poi con d.l. 83/2015, convertito con legge 132/2015, prevedendosi ora la facoltatività della vendita con incanto, da disporsi solo laddove il G.E. ritenga che il bene possa essere venduto ad un valore superiore del 150% al valore di stima, norma applicabile anche alla procedure in corso a seguito della riforma del 2015, ritenuto che, per tutte le vendite in corso, tale eventualità sia già stata esclusa dai fatti, si dispone che i delegati procedano alle successive vendite solamente nella modalità della vendita senza incanto.

Offerta rateale: vista la novella dell'art. 569-574 cpc, i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, ritenuto che essa possa ammettersi, quale utile strumento per attrarre eventuali interessati all'acquisto, ma solo fino a che il prezzo base si mantenga superiore ad euro 50.000,00, e solo qualora l'offerta preveda la rateazione mensile, si dispone che tale forma di offerta sia applicata dai delegati, alle anzidette condizioni.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Termine della delega: la delega s'intende a tempo indeterminato, fino a vendita del bene o fino a che il prezzo base d'asta, per effetto dei successivi ribassi, non scenda sotto euro 15.000,00, sicchè la prosecuzione della procedura stessa divenga antieconomica, con conseguente chiusura anticipata della medesima ex art. 164 bis d.a. c.p.c.

Di conseguenza si richiede ai delegati di rimettere al G.E. i fascicoli una volta che, dopo precedenti esperimenti di vendita infruttuosi, il prezzo base, per effetto dei conseguenti ribassi, scenda sotto la soglia sopra indicata.

Laddove siano in corso esperimenti di vendita per un prezzo base inferiore alla soglia di euro 15.000,00 essi saranno portati a termine e il delegato rimetterà il fascicolo al G.E. una volta che l'esperimento sia concluso.

Pubblicità: la pubblicità sul quotidiano, attualmente su Il Giornale di Vicenza, verrà effettuata solo se, all'udienza ex art. 569 cpc, essa sia stata chiesta dai creditori e, segnatamente, da quello tra essi che dovrà sostenere le spese per l'esborso del fondo spese (di regola il creditore fondiario o, in assenza di un fondiario, il creditore procedente). In ogni caso essa è limitata ai primi tre esperimenti di vendita.

Laddove, per le vendite già delegate, si siano già tenuti tre esperimenti di vendita, la pubblicità sul quotidiano non dovrà dunque più essere fatta.

Data la consistente esposizione maturata dai gestori della pubblicità telematica (attualmente Astalegale e Aste Online) si autorizzano i medesimi a non dare corso alle richieste di pubblicità relative ad un nuovo esperimento di vendita, fino a che non sian saldate le fatture relative agli esperimenti precedenti scadute da almeno 6 mesi.

Per tutte le procedure inoltre verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:

- Spot televisivo "Il Tribunale e le aste";
- Campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblici;

Si rammenta che, laddove, su istanza di alcuno dei creditori, sia stata autorizzata l'effettuazione (da parte di quest'ultimo e sempre a sua cura e spese) di pubblicità integrativa complementare (ad es. Unicredit sui siti www.dobank.com e www.venditegiudiziali.it tra le più frequenti), anche il concreto e materiale adempimento di tali forme di pubblicità straordinaria va verificato dal delegato al momento della vendita (ed è onere del creditore onerato fornirne prova), in quanto "*la forma di pubblicità straordinaria stabilita dal giudice dell'esecuzione a norma dell'art. 490 c.p.c., è atto strutturale del procedimento di vendita e la sua mancanza o vizio si riflette sull'ordinanza di aggiudicazione comportandone la nullità, con conseguente nullità e opponibilità del decreto di trasferimento*" (cfr Cass. 8006/2005, Cass. 5826/1985).

Luogo di presentazione delle offerte, apertura buste, eventuale gara: presso l'associazione di appartenenza indicata nell'avviso di vendita, se trattasi di professionista che operi in associazione con altri; altrimenti presso lo studio del delegato.

DIRETTIVE PER IL DELEGATO

Ausiliari:

Il delegato s'intende fin da ora autorizzato ad avvalersi di ausiliari e collaboratori (nei limiti di quanto affermato da Cass. 8036/2014) e a farsi sostituire da altro professionista iscritto agli elenchi di cui all'art. 179 ter d.a. c.p.c. per specifiche attività,

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

in particolare per le udienze di vendita, avendo cura, in tale ultimo caso, di darne comunque comunicazione al G.E. per la ratifica.

Controlli preliminari:

Il delegato, entro 30 giorni dal versamento del fondo spese, ex art. 16 bis co. 9 sexies d.l. 179/2012, come modificato dal d.l. 59/2016, convertito con modificazioni dalla l. 119/2016, deve depositare apposita relazione iniziale (utilizzando l'apposito modello predisposto dall'Ufficio), nella quale dovrà verificare (sulla scorta della documentazione in atti e della perizia):

Dal punto di vista procedurale:

1. Che la notifica del pignoramento non sia inesistente;
2. Che il creditore procedente sia munito di regolare titolo esecutivo e/o che questo non sia venuto meno;
3. Che ai creditori iscritti (ivi compresi i titolari dei diritti di cui all'art. 2812 cc e coloro che abbiano trascritto domanda ex art. 2932 c.c.) sia stato notificato l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c.;
4. Che siano stati esattamente individuati i comproprietari e che ad essi sia stato notificato l'avviso di cui all'art. 599 c.p.c. o che (in caso di vendita dell'intero eseguita in seno ad un giudizio di divisione) gli stessi siano stati ritualmente citati in giudizio con notifica dell'atto di citazione;
5. Che la documentazione ex art. 567 C.p.c. sia completa (cfr Cass. 11090/1993);

Dal punto di vista sostanziale (in base agli atti e documenti del fascicolo e alla perizia):

1. Che il bene pignorato sia esattamente individuabile dalla lettura dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione (validità del pignoramento dal punto di vista oggettivo, cfr Cass. 25055/2013);
2. Che il diritto sia stato correttamente pignorato (Cass. 6575/2013, Cass. 6576/2013, Cass. 4612/1985, Cass. 11272/2014, Cass. 11638/2014).
3. al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
4. che non sussistono vincoli e/o diritti reali o personali opponibili all'acquirente diversi da quelli indicati nella relazione di stima;
5. al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 D.P.R. 380/2001, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985, sulla base della perizia e dei documenti allegati;

Il delegato deve intendersi fin da ora autorizzato ad effettuare la sanatoria del difetto di continuità delle trascrizioni riguardante l'acquisto *mortis causa* indiretto e/o rettifiche di atti ex art. 59 bis L.Not. e/o rettifiche della nota di trascrizione, nonchè ad acquisire l'atto di provenienza ante ventennio, laddove ciò non sia già stato fatto dal procedente o dall'esperto.

Ogni sei mesi, dopo la relazione iniziale, il delegato provvederà a depositare apposita relazione periodica con la descrizione delle attività svolte.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Entro 10 giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, infine, il delegato depositerà apposita relazione finale.

Contenuto della delega:

Il delegato provvederà a tutti gli adempimenti previsti dall'art. 591bis co. II n. 1)-13) c.p.c. e agli adempimenti previsti dai successivi commi. In particolare:

Prezzo base: il prezzo base del primo esperimento di vendita, se non diversamente disposto dal G.E. nell'ordinanza di vendita, sarà pari al valore finale determinato dall'esperto nella propria relazione, al netto delle decurtazioni ex art. 568 c.p.c. (per assenza garanzia per vizi, eventuali spese di sanatoria o regolarizzazione catastale, spese condominiali dell'ultimo biennio, ecc.), salvo gli arrotondamenti che il delegato ritenesse opportuni, anche per il calcolo dell'offerta minima. Se la delega viene conferita o rinnovata dopo esperimenti di vendita già tenutisi (in Tribunale o presso il medesimo o altro delegato), il prezzo base sarà pari a quello dell'ultimo esperimento di vendita effettivamente tenutosi, ridotto del 25%.

Ribassi: dopo il primo esperimento di vendita si autorizza fin da ora, ai sensi dell'art. 591 c.p.c., un ribasso del 25% e così per ciascuno dei successivi esperimenti.

Il ribasso del 50% è autorizzato:

prezzo base 1° esperimento pari o inferiore 300 mila = dal 5° esperimento

prezzo base 1° esperimento pari o inferiore 400 mila = dal 6° esperimento

prezzo base 1° esperimento pari o inferiore 500 mila = dal 7° esperimento

In ogni caso – al di là della soglia di antieconomicità prevista nel programma di vendita - quando siano stati applicati ribassi del 50%, si autorizza sempre l'effettuazione di un ultimo estremo esperimento di vendita al prezzo base di euro 15.000,00.

Termini: il Delegato, ogni tre esperimenti di vendita negativi, ne riferirà immediatamente al G.E. per le determinazioni del caso, indicando data e prezzo base di ciascun esperimento effettuato, proseguendo comunque le operazioni di vendita, salvo diverso provvedimento del G.E.

Il primo esperimento di vendita dovrà essere fissato tra 90 e 120 giorni dal pagamento del fondo spese; i successivi tra i 60 e i 90 giorni dall'esperimento precedente. Il tutto compatibilmente con il calendario della pubblicità tenuto dalla società di cui all'art. 173 ter d.a. cpc (attualmente Astalegale).

Sospensione feriale: la sospensione feriale dei termini, prevista dall'art. 92 dell'Ordinamento Giudiziario, si applica anche alle procedure esecutive, sicchè non possono disporsi esperimenti di vendita nel periodo 1-31 agosto di ogni anno. Ovviamente può in questo periodo farsi la pubblicità, ma i giorni compresi nel periodo di sospensione feriale non si computano nei 45 giorni di legge. E' inoltre opportuno che le vendite successive a tale periodo non vengano fissate, salvo specifici casi, prima dell'ultima settimana di settembre; in tal caso la pubblicità disposta nell'ordinanza di vendita va effettuata a luglio (non computandosi nei 45 giorni il periodo di sospensione feriale).

Deve ritenersi soggetto a sospensione feriale anche il termine per il pagamento, sebbene sul punto vi siano opinioni contrarie. Seguendo infatti la linea tracciata da Cass. 7708/2014 in tema di nullità della vendita e di *aliud pro alio*, le vendite all'asta tendono ad essere ricostruite sempre più in termini pubblicistici, così che appare difficile sostenere che il termine per il pagamento del saldo prezzo abbia mero carattere sostanziale e non anche processuale.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Laddove quindi il termine per il pagamento del saldo prezzo cada in periodo di sospensione feriale appare preferibile, onde non allungare eccessivamente i tempi, che per il pagamento nell'avviso di vendita venga assegnato un termine inferiore a 120 gg.

Vendita in più lotti: nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice.

In alternativa, quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al G.E. ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.

Nell'avviso di vendita peraltro la circostanza dovrà essere specificata, a tutela degli interessati.

Modelli: il delegato è tenuto ad utilizzare i modelli predisposti dall'Ufficio, segnatamente per ciò che concerne la relazione iniziale, periodica e finale (in fase di predisposizione), l'avviso di vendita, il decreto di trasferimento, la bozza della delega per la distribuzione.

Le modifiche ai modelli che si rendessero necessarie nel tempo, vuoi per superare eventuali criticità emerse nella prassi, vuoi per correggere eventuali errori, vuoi per i necessari aggiornamenti agli eventuali interventi normativi, potranno essere suggerite dai delegati stessi e discusse alla stessa maniera in cui è stata discussa la presente circolare.

Processo civile telematico e copie di cortesia: il Delegato, il Custode e l'Esperto sono tenuti a depositare gli atti e le istanze in PCT. L'evasione delle istanze avverrà preferibilmente in via telematica. A tal fine è necessario che gli ausiliari che presentano un'istanza al G.E alleghino sempre alla stessa una copia in formato rft dell'istanza stessa, nonché una copia, sempre in formato rtf, del provvedimento del G.E. che dovrebbe essere adottato (oppure formulare l'istanza in maniera che possa essere evasa con i nuovi timbri di Consolle, ossia in particolare il timbro "*Visto, agli atti*" o "*Visto, si autorizza*").

Dovranno continuare a depositarsi le copie di cortesia dei seguenti provvedimenti: 1) atti urgenti; 2) decreto di trasferimento (e allegati).

Ricorso ex art. 591 ter c.p.c.: il delegato che intenda rappresentare al G.E. difficoltà insorte nel corso delle operazioni, che il delegato stesso non sia in grado di risolvere da sé o che richiedano l'intervento del giudice, non dovrà limitarsi ad esporre il problema, ma dovrà concludere evidenziando la soluzione ritenuta più opportuna e/o il provvedimento che si chiede al giudice di emettere (eventualmente dopo essersi all'uopo consultato con l'esperto e/o con il custode, per le problematiche di rispettiva competenza), al fine di facilitare l'evasione delle istanze in forma telematica e l'uso dei nuovi timbri di consolle (in particolare il timbro "*visto, si autorizza*", recentemente messi a disposizione dal CISIA).

Accesso all'udienza di vendita: nell'aula d'udienza ove si tiene l'apertura delle buste e l'eventuale gara sono ammessi, oltre al delegato e suoi collaboratori, oltre ai creditori, al debitore, al custode, gli offerenti e, col consenso di questi, anche eventuali persone che accompagnino gli offerenti stessi, previa loro identificazione e qualificazione (a puro titolo di esempio il coniuge, figli, convivente, soggetti che abbiano prestato consulenza o assistenza nell'acquisto). All'incanto può presenziare chiunque.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Alcune questioni in tema di offerte per procura: nella vendita senza incanto l'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83 co. 3 c.p.c). Non è ammessa altra forma di rappresentanza. In caso di impedimento dell'offerente a presenziare alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale. Nella vendita con incanto la cauzione e la presentazione di offerte possono essere fatte anche da un mandatario diverso (ossia non procuratore legale), ma sempre munito di procura speciale, rilasciata nelle forme anzidette. La procura per fare offerta per persona da nominare può esser conferita solo ad avvocato.

Versamento della cauzione: salvo che nell'avviso di vendita sian disposte altre forme di pagamento della cauzione, la cauzione può essere versata solo con assegno circolare o vaglia postale circolare che assicurino la pronta disponibilità delle somme.

Alcune questioni in tema di (in)validità/(in)ammissibilità delle offerte inesatte e/o incomplete: fermo quanto disposto dalla legge e segnatamente dall'art. 571 cpc in tema di invalidità dell'offerta, nel caso in cui all'offerta manchino alcuni dei documenti che, in base al fac simile predisposto dall'ufficio, si richiede di allegare, la stessa potrà essere dichiarata inefficace dal delegato solo qualora difetti o sia assolutamente incerto uno degli elementi di cui all'art. 571 co. 2 c.p.c. L'offerta è altresì inefficace, oltre che – si ribadisce - nei casi espressamente previsti dalla legge, noti ai delegati, se non è indicato il prezzo offerto (non è possibile arguirlo dall'importo della cauzione); o se, in caso di offerta fatta da procuratore legale, non è allegata la procura speciale (diversamente che nel caso di rappresentanza organica di società, ove la visura può essere presentata anche all'udienza di vendita); se la cauzione è calcolata sul prezzo base d'asta anziché sul prezzo offerto; in tutti i casi in cui, per qualsiasi difetto di compilazione o altro, il titolo messo a disposizione per la cauzione non risulti immediatamente incassabile (es. assegno circolare con indicazione di numero di procedura errato, ecc.). Non è causa di inefficacia dell'offerta la mancata allegazione all'offerta stessa del documento di riconoscimento, a condizione che l'offerente sia presente il giorno dell'apertura delle buste e fornisca valido documento di riconoscimento.

Rinvio e sospensione delle vendite: il rinvio delle vendite già fissate può avvenire ex art. 160 d.a. c.p.c., solo col consenso degli offerenti.

In caso di presentazione di tempestiva istanza di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. o di atto di rinuncia da parte di tutti i creditori titolati, le operazioni di vendita dovranno comunque proseguire fino a che non intervenga il provvedimento del G.E. (cfr Cass. 6885/2008, secondo cui "*l'estinzione del processo esecutivo a seguito di rinuncia si verifica, al pari di quella prevista dall'art. 306 cpc, richiamato dall'art. 629 cpc, solo con l'ordinanza del giudice, per cui, fino a quando non è emesso tale provvedimento, i creditori possono intervenire*"). Magari optando per un'aggiudicazione con riserva.

Aggiudicazione definitiva in caso di offerta inferiore al prezzo base: salvo quanto previsto per il caso che ci siano istanze di assegnazione, in caso di offerta inferiore al prezzo base, ma di non più di ¼, il delegato deve ritenersi fin da ora autorizzato ad effettuare l'aggiudicazione definitiva, salvo che ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita. Tale formula è da intendersi e interpretarsi, come ritenuto dalla dottrina maggioritaria all'indomani della riforma, alla luce di Cass. 18451/2015, ossia quale assenza di fattori distorsivi e/o interferenze illecite. Il delegato quindi, laddove consti la regolarità della procedura, anche previa eventuale consultazione con il Custode, deve intendersi sempre autorizzato ad effettuare l'aggiudicazione definitiva.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Istanze di assegnazione: si rammenta che, al fine di assicurare la regolarità e trasparenza della procedura, il delegato una volta aperte le buste e prima di chiedere agli offerenti la disponibilità a procedere alla gara sull'offerta più alta, è tenuto a comunicare agli offerenti stessi, in particolare laddove le offerte siano inferiori al prezzo base, se vi siano istanze di assegnazione, che sarebbero loro preferite, in quanto ciò può orientare i predetti nell'*an* e nel *quantum* della gara.

Si ricorda inoltre che il termine previsto dall'art. 588 cpc per la presentazione dell'istanza di assegnazione non è ritenuto dalla dottrina e dalla giurisprudenza perentorio (Cass. 5788/2011).

Fase di trasferimento: dopo l'aggiudicazione, entro 30 giorni dal saldo prezzo, il delegato trasmetterà al G.E. la bozza del decreto di trasferimento, cui dovranno essere allegati i seguenti documenti (che è opportuno vengano richiesti dal delegato ai competenti uffici subito dopo l'aggiudicazione, onde evitare che i ritardi degli uffici nel rilascio dei documenti si riverberi sulla tempestiva redazione della bozza del D.T.):

- certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 D.P.R. 380/2001 aggiornato (onde verificare l'esistenza dei presupposti per l'esercizio del potere di sospensione ex art. 586 c.p.c.);
- l'attestazione di prestazione energetica (se fatta dall'esperto, per le procedure nuove, perizie successive al 31.12.2015);
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;
- visure ipocatastali aggiornate;

Fase distributiva: entro 30 giorni dal saldo prezzo il delegato trasmetterà, oltre alla bozza del D.T., la propria nota spese, redatta secondo le tabelle attualmente in uso;

Il delegato trasmetterà inoltre, sempre entro 30 giorni dal saldo prezzo, la bozza del provvedimento di delega per la predisposizione del progetto di distribuzione, specificando e inserendo già la data nella quale lo stesso delegato intende tenere avanti a sé l'udienza per l'approvazione del progetto di distribuzione, che si terrà avanti al delegato stesso (l'udienza dovrà comunque tenersi non oltre 150 giorni dal saldo prezzo).

Unitamente a ciò, il delegato provvederà a trasmettere al G.E. anche la propria nota spese per la liquidazione.

In caso di approvazione del progetto il delegato lo dichiarerà esecutivo e provvederà ai pagamenti in conformità, come previsto dall'art. 591 bis n. 13) c.p.c.

In caso di contestazioni il delegato tenterà di raggiungere con le parti una soluzione conciliativa, altrimenti stenderà verbale della contestazione e rimetterà gli atti al G.E. per la decisione ex art. 512 c.p.c.

Distribuzioni parziali: laddove si proceda alla vendita in più lotti si rammenta che, qualora si debba distribuire il prezzo ricavato dalla vendita di uno dei vari lotti, tale distribuzione non è da intendersi come parziale, ma come finale (Cass. 3130/1987, Cass. 5078/2001), sicchè non dovrà effettuarsi alcun accantonamento. Le distribuzioni parziali cui fa riferimento il novellato art. 596 cpc sono infatti quelle relative ai frutti, alle rendite, alle somme confiscate, alle distribuzioni parziali cui si procede ogni sei mesi ex art. 495 cpc. Ogni progetto di distribuzione, per quanto parziale, gode di stabilità (Cass.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

17371/2011, Cass. 7036/2003). I suoi effetti non possono essere messi in discussione in un progetto di distribuzione successivo dal creditore intervenuto successivamente, che sarebbe preferito per ordine di privilegi ai creditori soddisfatti in tutto o in parte nel progetto di distribuzione già approvato e dichiarato esecutivo, potendo l'interventore successivo soddisfarsi solo sull'accantonamento (del 10% o superiore). L'istanza del creditore accantonato di liberazione delle somme in proprio favore, dietro presentazione di fideiussione, deve essere fatta entro l'udienza di discussione del progetto. Laddove l'istanza sia presentata senza contestuale presentazione della garanzia, il professionista delegato provvederà a rinviare l'udienza di discussione, onde consentire al creditore istante di presentare la garanzia almeno 10 giorni prima della nuova udienza, in modo che anche gli altri creditori la possano esaminare e discuterne validità e idoneità.

Si rinvia comunque al commento pubblicato su Ilcaso.it (http://www.ilcaso.it/articoli/dpc.php?id_cont=910.php).

Obblighi di conservazione: si precisa che, ex art. 591 bis c.p.a., come precisato dalla circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U, la Cancelleria dovrà consegnare al Delegato tutti gli atti e i documenti del fascicolo, trattenendo solamente originale del pignoramento e dell'ordinanza di vendita e del decreto di delega; dal momento della delega, tutte le attività che dovrebbero compiersi presso la Cancelleria del Tribunale dovranno compiersi presso il Delegato, che è "Pubblico Ufficiale depositario di atti pubblici" e, come tale, dovrà anche rilasciare le copie degli atti agli interessati con applicazione dell'art. 18 DRP 445/2000.

Fondiario: ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 10.09.93 n. 385, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 20 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione), all'esito del versamento del residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario (che dovrà avvenire sempre in favore del delegato), il delegato provvederà – a sua discrezione, e comunque nella misura massima del 70%, se dovuto, a copertura delle spese di esecuzione anche successive – ad emettere ordine immediato di pagamento in favore del creditore fondiario, dando all'uopo ordine alla banca depositaria delle somme di eseguire l'operazione, ai sensi dell'art. 591 bis n. 13) c.p.c., e accantonando il residuo per le spese di procedura ed eventuale riparto.

Comunicazioni: autorizza fin da ora il custode e il delegato ad effettuare tutte le notificazioni e le comunicazioni via PEC o fax o raccomandata A/R, ex art. 151 c.p.c.

In particolare si invita il delegato a comunicare sempre, oltre che ai creditori e al debitore, anche al Custode gli avvisi di vendita, l'eventuale aggiudicazione, l'emanazione del D.T.

Parimenti si invita il delegato a comunicare, sempre con le modalità dianzi autorizzate, all'esperto l'aggiudicazione definitiva, in quanto funzionale alla richiesta da parte del medesimo dell'eventuale integrazione del proprio compenso, ex art. 161 co. 3 d.a. cpc, introdotto dal d.l. 83/2015, convertito con modificazioni dalla l. 132/2015.

Spese e oneri della vendita: sono poste a carico dell'aggiudicatario, quanto alle spese, le spese di registrazione e di volturazione, le imposte. Quanto alle spese per le cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, sono poste a carico della procedura, in quanto, sebbene sarebbero a carico dell'aggiudicatario, questi avrebbe

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

comunque diritto al rimborso in antergazione ex art. 2770 co. 2 c.c., apparendo quindi più opportuno porle da subito a carico della procedura.

Quanto ai compensi del professionista delegato, sono a carico dell'aggiudicatario la metà dei compensi del delegato relativi alla fase del trasferimento, compensi che s'intendono regolati dal d.m. 227/2015 anche per le procedure già delegate, ex Cass. SS.UU. 17405/2012.

Conto corrente: si autorizza fin da ora il delegato ad aprire apposito conto corrente intestato alla procedura presso istituto di credito a sua scelta per il deposito dei fondi spese e del saldo prezzo, conto corrente che potrà essere movimentato dal delegato senza autorizzazione del G.E., sia per il pagamento delle spese di vendita, sia per le operazioni ex art. 591 bis n. 13) c.p.c.

CUSTODIA

Per ogni questione il Custode farà riferimento al *vademecum,* alle *F.A.Q.* e al modello di *verbale d'accesso* che sarà pubblicato sul sito del Tribunale di Vicenza.

Se il bene non produce frutti, il delegato, come sopra specificato, ogni tre esperimenti di vendita negativi, provvederà a depositare apposita informativa al G.E.; in tal caso, a richiesta del G.E., il Custode, a sua volta, depositerà entro 15 giorni dalla richiesta apposita, concisa e succinta relazione, suddivisa in due sezioni:

- una parte relativa ai compiti di manutenzione e conservazione del bene, contenente la descrizione degli accessi effettuati con le relative date, dei soggetti rinvenuti all'interno dei beni, dello stato di conservazione dei medesimi, delle eventuali necessità;

- una parte relativa alla gestione dinamica, contenente le attività svolte per favorire la vendita, le visite effettuate, le considerazioni in ordine alle ragioni della mancata vendita e le prospettive di vendita.

Laddove il bene produca frutti il Custode è tenuto a presentare rendiconto ex art. 593 c.p.c. con cadenza trimestrale; la distribuzione parziale però sarà effettuata solo una volta che sul conto/libretto della procedura siano accantonate somme pari o superiori ad euro 5.000,00, nei limiti di cui al novellato art. 596 c.p.c. Col consenso dei creditori le dette somme potranno altresì utilizzarsi per le spese di procedura.

Si depositi in Segreteria e si comunichi ai delegati a mezzo PEC e da questi alle parti e al Custode, unitamente all'avviso di vendita del primo esperimento successivo alla pubblicazione, e si pubblichi a cura dei delegati nell'annuncio pubblicato sul sito del Tribunale unitamente all'avviso di vendita.

Si comunichi altresì all'Ordine degli Avvocati di Vicenza.

Vicenza, 22.12.2016

Il Presidente della Prima Sezione Civile
Dott. Gaetano Campo

I Giudici delle esecuzioni immobiliari
Dott. G.Borella dott.ssa S.Pitinari dott.ssa S.Saltarelli

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TRIBUNALE DI VICENZA
20 MAG 2021
PROT. N° 4332/21
IL CANCELLIERE

TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE I CIVILE

Regime intertemporale delle vendite immobiliari delegate

Disposizioni integrative alla circolare "Vendite immobiliari delegate

Disposizioni generali per le vendite telematiche"

Il Presidente della I sezione civile del Tribunale di Vicenza precisa che, con l'adozione della circolare "Vendite immobiliari delegate - Disposizioni generali per le vendite telematiche" del 20.5.2021 sottoscritta dai Giudici delle Esecuzioni e dal Presidente della I sezione Civile, devono intendersi revocate l' "Ordinanza integrativa della forma della vendita da analogica a telematica" del 9.2.2021, sottoscritta dal Presidente della Prima sezione civile e dai giudici delegati e dell'Esecuzione immobiliare e la successiva "Ordinanza integrativa della forma della vendita da analogica a telematica integrazione-chiarimenti" del 12.2.2021, sottoscritta dai Giudici delegati e dell'Esecuzione immobiliare.

Conseguentemente:

1) per gli esperimenti di vendita effettuati in forza di ordinanza di delega emessa in data antecedente ai provvedimenti (circolari) del 9.2.201 e 12.2.2021, per i quali non sia già stato pubblicato avviso di vendita ai sensi delle indicate circolari, si procederà con le modalità di vendita analogica;

2) per gli esperimenti di vendita effettuati in forza di ordinanza di delega emessa successivamente ai provvedimenti (circolari) del 9.2.201 e 12.2.2021, e fino alla pubblicazione della nuova circolare "Vendite immobiliari delegate - Disposizioni generali per le vendite telematiche" del 20.5.2021 , si procederà con le modalità di vendita telematica pura, salvo diversa disposizione del GE;

3) per gli esperimenti di vendita effettuati in forza di ordinanza di delega emessa successivamente alla pubblicazione della circolare "Vendite immobiliari delegate - Disposizioni generali per le vendite telematiche" del 20.5.2021, si procederà con le modalità di vendita analogica, mista o telematica pura, conformemente alle disposizioni contenute nella citata circolare.

Si depositi in Segreteria e si comunichi ai delegati a mezzo PEC

Vicenza, lì 20 maggio 2021

Il Presidente della I Sezione civile

Dott. Gaetano Campo

Gaetano Campo

M_DG.Tribunale di VICENZA - Prot. 20/05/2021.0004332.U

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE I CIVILE
Vendite immobiliari delegate
Disposizioni generali per le vendite telematiche

I Giudici delle Esecuzioni immobiliari, consultati i rappresentanti delle associazioni dei delegati alle vendite, dispongono che i delegati alle vendite immobiliari si attengano a quanto segue nell'espletamento delle deleghe loro affidate ai sensi dell'art. 591 bis cpc, fermo restando, per tutto quanto non espressamente regolamentato dal presente provvedimento, quanto già previsto e disciplinato dalla "Circolare Delegati 1/2017 – Disposizioni generali" del 16.1.2017.

Vendita senza incanto

Ritenuto che, anche ove non sia possibile disporre l'aggiudicazione all'esito della vendita senza incanto, non sia opportuno procedere all'incanto poiché è altamente improbabile che l'esperimento di vendita effettuato con tale ultima modalità possa portare ad un'aggiudicazione a un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, come determinato dall'esperto ai sensi dell'art. 568 cpc;

ritenuto che, nella maggior parte dei casi, gli immobili di valore economico inferiore a € 250.000,00 vengano venduti a soggetti che hanno scarsa dimestichezza con gli strumenti informatici e che, pertanto, di regola, il ricorso alle modalità telematiche per lo svolgimento degli esperimenti di vendita di tali beni costituirebbe un inutile aggravio economico per la procedura, con corrispondente pregiudizio per i creditori e per gli esecutati;

ritenuto che il GE possa comunque disporre diversamente, secondo il suo prudente apprezzamento, dopo aver valutato le caratteristiche specifiche dell'immobile,

si detta il seguente regolamento per le vendite immobiliari:

le vendite saranno disposte senza incanto:

1) salvo diversa disposizione del G.E., nella forma della vendita ANALOGICA:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- per i lotti costituiti da IMMOBILI AD USO ABITATIVO E TERRENI AGRICOLI per i quali è stabilito il prezzo base 1° esperimento fino ad € 250.000,00;
- per i lotti costituiti da IMMOBILI STRUMENTALI E TERRENI EDIFICABILI per i quali è stabilito il prezzo base 1° esperimento fino ad € 250.000,00;

2) salvo diversa disposizione del G.E., nella forma della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA:

- per i lotti costituiti da IMMOBILI AD USO ABITATIVO E TERRENI AGRICOLI per i quali è stabilito il prezzo base 1° esperimento oltre € 250.000,00:
- per i lotti costituiti da IMMOBILI STRUMENTALI E TERRENI EDIFICABILI per i quali è stabilito il prezzo base 1° esperimento da € 250.000,00 ad € 1.000.000:

3) salvo diversa disposizione del G.E., nella forma della VENDITA TELEMATICA PURA, asincrona o sincrona:

- per i lotti costituiti da IMMOBILI STRUMENTALI E TERRENI EDIFICABILI per i quali è stabilito il prezzo base 1° esperimento oltre € 1.000.000,00.

ASTALEGALE.NET

Con la precisazione che, nel caso di PIU LOTTI DELLA STESSA NATURA MA DI DIVERSO VALORE o DI PIU LOTTI DI DIVERSA NATURA E DI DIVERSO VALORE, deve ritenersi modalità di vendita applicabile, in quanto prevalente, quella applicabile al lotto con il prezzo base più basso.

1. Vendita analogica

Per quanto riguarda la vendita con modalità analogiche, si rinvia alle disposizioni delle circolari vigenti in materia di vendite immobiliari delegate, in particolare alla "Circolare Delegati 1/2017 – Disposizioni generali" del 16.1.2017 .

2. Disposizioni generali per le vendite telematiche

I gestori della vendita telematica vengono individuati dai G.E. come segue:

- Astalegale.net
- Zucchetti Software Giuridico srl - Fallco Aste

Ciascun Professionista delegato potrà scegliere tra i gestori indicati, dandone comunicazione con apposita dichiarazione depositata nel fascicolo telematico.

E' fatta salva e prevale in ogni caso ogni diversa indicazione del G.E.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3. Vendita sincrona mista. – Per quanto riguarda la vendita sincrona mista si dispone che il delegato provveda:

(a) ad invitare i creditori e gli offerenti a partecipare telematicamente ovvero analogicamente per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

(b) a fissare il termine per il deposito telematico ed analogico delle domande di partecipazione entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello dell'asta e per le sole offerte telematiche, a seguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata; al momento di aperture delle buste sul conto corrente intestato alla procedura (si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna);

ad avvisare che:

(c) l'esperimento di vendita si svolgerà con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 e segg. del DM nr. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, ed alle disposizioni stabilite dal Tribunale ed allegate all'avviso di vendita; le offerte dovranno essere presentate con le modalità descritte al successivo par. 3.5;

(d) gli offerenti in via telematica dovranno versare la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva;

(e) 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 ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita;

(f) qualora siano 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;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

(g) dopo la vendita sincrona mista gli importi versati o depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti.

4. Vendita telematica pura, asincrona o sincrona. Offerta e cauzione – Per quanto riguarda la vendita telematica pura, si dispone che nell'avviso di vendita sarà ulteriormente specificato quanto segue:

Offerta

a. che l'offerta sia formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo Web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;
b. che, per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure b) sia direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del DM nr. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del DPR nr. 68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio od in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del DM nr. 32/2015);
c. che, in particolare, l'offerta, con i documenti allegati, sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustizia.cert.it con la precisazione che l'offerta s'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;
d. che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, 1 comma, DM nr. 32/2015,

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

l'offerta sia formulata a mezzo *telefax* al recapito della cancelleria delle esecuzioni immobiliari indicato dal gestore nell'avviso con il quale il gestore ha dato notizia agli interessati del programmato mancato funzionamento dei sistemi informatici a norma del citato art. 15;

e. che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, 1 comma, DM nr. 32/2015, l'offerta s'intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

Cauzione

(a) che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura come di seguito ***"Tribunale di Vicenza procedura esecutiva n. r.g.e ___"***;

(b) che le coordinate IBAN del conto corrente intestato alla procedura per il versamento della cauzione siano riportate nell'avviso di vendita a cura del professionista delegato;

(c) che il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta,

(d) che, in particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;

(e) che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sia restituito dal professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

(f) che la restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

5. Vendita telematica asincrona. - L'offerta e la partecipazione alla vendita telematica senza incanto asincrona sono soggette alla seguente disciplina.

In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista *ex* art. 573 c.p.c., e anche in presenza di istanze di assegnazione, la gara si svolgerà con le modalità di seguito indicate sulla base dell'offerta più alta.

5.1. Esame delle offerte. – Si dispone:

(a) che l'esame delle offerte sia effettuato tramite portale del gestore della vendita sopra indicato, attraverso collegamento operato nel luogo indicato nell'avviso di vendita;

(b) che le buste telematiche contenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita sopra indicate;

(c) che la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia luogo attraverso l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute – almeno tre minuti prima delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

(d) che nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il delegato:

- verifichi le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e documenti richiesti;

- verifichi l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini indicati;

- proceda, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

(e) che, in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurate l'anonimato.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

5.2. Gara tra gli offerenti. Si dispone che

a) la gara tra gli offerenti abbia luogo con le modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei **plurimi rilanci;**

b) in particolare:

i. i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *online* le offerte in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
ii. ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
iii. il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

c) la gara abbia la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il delegato abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine alle ore 12.00 del **secondo giorno** successivo a quello in cui il delegato abbia avviato la gara;

ASTALEGALE.NET

d) *EXTRA TIME* / PROLUNGAMENTO DELLA GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sia prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e, così, di seguito, fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento;

e) la deliberazione finale sulle offerte, all'esito della gara, abbia luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

f) l'avvio della gara sia sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al delegato in punto di ammissibilità dell'offerta e alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà ritenersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il delegato non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;

g) una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il delegato di procedere direttamente al *download* del *report* dal sito del gestore);

h) le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite *SMS*.

Resta fermo, per tutto quanto non disciplinato dal presente provvedimento, quanto previsto dalle circolari vigenti in materia di vendite immobiliari delegate, in particolare dalla "Circolare Delegati 1/2017 – Disposizioni generali" del 16.1.2017 .
Si depositi in Segreteria e si comunichi ai delegati a mezzo PEC e da questi alle parti e al Custode, unitamente all'avviso di vendita del primo esperimento successivo alla pubblicazione, e si pubblichi a cura dei delegati nell'annuncio pubblicato sul sito del Tribunale unitamente all'avviso di vendita.
Si comunichi altresì all'Ordine degli Avvocati di Vicenza.
Vicenza, lì 20 maggio 2021

I Giudici delle Esecuzioni

Dott. Giuseppe Limitone

Dott.ssa Paola Cazzola

Dott. Giovanni Genovese

Dott.ssa Silvia Saltarelli

Il Presidente della I Sezione civile

Dott. Gaetano Campo

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TRIB... VICENZA
- 1 GIU 2021
PROT. N° 4635/21
IL CANCELLIERE

TRIBUNALE DI VICENZA

PRIMA SEZIONE CIVILE

Vicenza, 1.6.2021

Oggetto: Parziale modifica della circolare 20 maggio 2021 pro. 4332/2021 in materia di vendita dei beni immobili pignorati

ASTALEGALE.NET

Il Presidente della Prima Sezione Civile,

acquisito il parere favorevole dei Giudici della Sezione assegnati al settore e acquisite le osservazioni nell'ambito dell'Osservatorio sulle Esecuzioni Immobiliari costituito con l'Ordine degli Avvocati di Vicenza, a parziale modifica della circolare in oggetto, precisa che, salva diversa disposizione del GE, le vendite dei beni immobili pignorati si svolgeranno:

a) **con modalità analogica** per IMMOBILI AD USO ABITATIVO con prezzo base al primo esperimento fino a € 150.000,00 e TERRENI EDIFICABILI E OPIFICI con prezzo base al primo esperimento fino a € 200.00,00;

b) con **modalità telematica sincrona mista**

- per lotti costituiti da IMMOBILI AD USO ABITATIVO con prezzo base al primo esperimento superiore a € 150,000,00 e TERRENI AGRICOLI con prezzo base al primo esperimento superiore a € 200.000,00;
- per lotti costituiti da IMMOBILI STRUMENTALI E TERRENI EDIFICABILI con prezzo base al primo esperimento di vendita da € 200.000,00 a € 1.000,000,00;

M_DG.Tribunale di VICENZA - Prot. 01/06/2021.0004635.U

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

c) nella forma della **vendita telematica pura, sincrona o asincrona**, per lotti costituiti da IMMOBILI STRUMENTALI E TERRENI EDIFICABILI con prezzo base al primo esperimento superiore a € 1.000,000,00.

Resta fermo quanto disposto nella circolare.

Il Presidente della prima Sezione Civile
(dott. Gaetano Campo)

Gaetano Campo

ASTALEGALE.NET

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009