



TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA NR. 249/2022 R.G.E.
G.E. DOTT. SSA SONIA PANTANO
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
1° ESPERIMENTO – ASTA SENZA INCANTO ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Veronica Quarto, iscritta all'Albo presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili di Vicenza, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sonia Pantano in data 20/12/2022,

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1 (lotto unico)

Diritto: piena ed intera proprietà per la quota di 1/1

Bene: Trattasi di appartamento al piano primo con autorimessa ad uso esclusivo al piano terra, di superficie commerciale complessiva di mq 88,00, il tutto inserito all'interno di una palazzina composta da n. 6 abitazioni e n. 6 autorimesse sita nel Comune di Vicenza (Vi), Via F. Pasqualigo n.15, nel quartiere residenziale "San Pio X", nelle vicinanze della Caserma Ederle. La palazzina è accessibile direttamente dalla strada pubblica. L'appartamento è composto da un ingresso, una cucina/soggiorno con pogggiolo, un bagno finestrato e due camere da letto.

L'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione sufficienti.

Dati catastali:

C.F. COMUNE DI VICENZA (VI), Foglio 9:

- **mapp. 527 sub 1**, Cat. C/6, Classe 6, cons. 21 mq, rendita 101,95 € -Via F. Pasqualigo n. 15 – Piano T;
- **mapp. 527 sub 7**, Cat. A/4, Classe 7, cons. 4 vani, rendita 237,57 € - Via F. Pasqualigo n. 13 – Piano 1.

Confini di proprietà:

P.Illa 527 sub 1, confini N.E.S.O.: unità immobiliare altra proprietà, corte comune, vano scale comune.

P.Illa 527 sub 7, confini N.E.S.O.: muro perimetrale su tre lati, vano scala comune, unità immobiliare altra proprietà.

Nota del perito:

Non è stata effettuata alcuna verifica strutturale ed impiantistica.

Certificazione energetica: l'Attestato di prestazione energetica colloca l'appartamento in Classe F.

Giudizio di regolarità edilizia: Nel giudizio di conformità edilizia il Perito, premesso che la palazzina è stata edificata antecedentemente al 1967 e che, dall'accesso agli atti effettuato al Comune di Vicenza non ha reperito alcun elaborato grafico, ha rilevato che lo stato di fatto, al momento del sopralluogo delle unità immobiliari oggetto della procedura, risulta in parte difforme dalla situazione rappresentata nelle planimetrie catastali esistenti datate 1962. In particolare si sono rilevate alcune lievi difformità delle murature interne e una differenza dell'altezza utile interna all'autorimessa (2,50 m anziché 2,20m).

Sanabilità e costi: Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica S.C.I.A. alternativa al P.C. in Sanatoria con fiscalizzazione volumetrica. Pertanto, l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Pratica S.C.I.A. alternativa al P.C. in sanatoria con fiscalizzazione (compresa sanzione pecuniaria) € 8.000,00 (trattasi di importo indicativo);

Conformità Catastale / Abusi:

Le planimetrie non risultano conformi con lo stato rilevato al momento del sopralluogo.

Sanabilità e costi: le difformità catastali rilevate sono regolarizzabili mediante pratica Docfa al Catasto Fabbricati per aggiornare le relative planimetrie.

Costo € 800,00.

Situazione urbanistica: secondo il piano degli interventi vigente, in forza di delibera n. 16 del 04/03/2021, l'immobile ricade in zona B3 (zona residenziale e mista esistente e di completamento), come meglio specificato in perizia.

Pratiche edilizie:

La palazzina è stata costruita in data antecedente l'uno settembre 1967. Successivamente, l'abitazione è stata oggetto di:

- D.I.A. del 06/10/2005 n. 5425/05 di O.M. e n. 51579/05 di P.G. per lavori di manutenzione ordinaria .

Non sono state trovate in archivio del Comune di Vicenza altre pratiche relative all'edificio.

Abitabilità e agibilità: nulla in perizia

Stato di occupazione: L'immobile risulta libero, l'occupante ha provveduto alla restituzione delle chiavi al custode.

Richiesta liberazione immobile da parte dell'aggiudicatario: si precisa che all'esito dell'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende chiedere l'attuazione della liberazione a cura del custode e con

spese a carico della procedura. L'ingiunzione di rilascio sarà contenuta nel decreto di trasferimento e sarà attuata dal custode, il quale provvederà, senza l'osservanza delle forme di cui agli art. 605 e ss. c.p.c. ad attuare l'ordine di rilascio, avvalendosi, se del caso, di ausiliari ex art. 68 c.p.c. e dell'assistenza della forza pubblica. Le spese restano a carico della procedura e il custode, in presenza di qualsivoglia difficoltà, rivolgerà istanza al giudice dell'esecuzione. Qualora nell'immobile si trovino beni mobili che non devono essere consegnati, il custode provvederà ai sensi dell'art. 560, sesto comma, c.p.c..

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 54.905,00 (cinquantaquattromilanovecentocinque / 00)

OFFERTA MINIMA: Euro 41.178,75 (quarantunomilacentosettantotto / 75)

RILANCIO MINIMO: Euro 2.000,00 (duemila / 00)

Regime del trasferimento: La presente vendita non è soggetta ad Iva in quanto trattasi di cessione da privato. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 20.12.2022 ha confermato custode giudiziario l'I.V.G. di Vicenza

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

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'Esperto Arch. Oscar Brunello e depositata in Tribunale in data 17/11/2022 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

* **

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo il giorno

27/04/2023 alle ore 11:00

innanzi al sottoscritto Professionista Delegato,

presso la sede ASSO.DE.V.

in Via Beggiate 2/c, Noventa Vicentina.

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 fare offerte d'acquisto.

3. **Le offerte**, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso la sede Asso.De.V in Noventa Vicentina (VI), Via Beggiate 2/c.

Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice dell'Esecuzione e il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora di ricezione della busta.

4. Le offerte dovranno essere compilate e sottoscritte secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione "Vendite Giudiziarie –Come partecipare", presso il Custode e presso la sede ASSO.DE.V a Noventa Vicentina (Vi), Via Beggiato 2/c, tel. 0444.860986, mail info@assodev.pro pec: assodev@pec.it) e contenere le seguenti informazioni:

- l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
- l'indicazione del Giudice dell'Esecuzione cui è assegnata la procedura;
- l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
- il 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, salvi i casi di legge**), 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 si vuole escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c..* Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in 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 aggiornato entro i tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile, da inserire all'interno della busta. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;
- l'identificazione catastale del lotto per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad oltre 1/4 rispetto al prezzo base;
- 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. Visti gli Artt. 569-574 c.p.c., i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta e sarà ammessa solo se il prezzo base si mantiene superiore ad euro 50.000,00; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi e dovrà avere cadenza mensile con rate aventi pari importo. 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 decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;

▪ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode.

All'offerta dovrà essere allegata:

▪ **se offerta di persona fisica:** una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale; se coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati del coniuge e acclusi ad essa, copia della carta d'identità e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio; se persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa della separazione;

▪ **se offerta nel caso di minore:** una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;

▪ **se offerta di persona giuridica:** una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

▪ Se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta, dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, la procura degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto l'offerta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata con precisazione che il presentatore avrà l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

▪ Il versamento della cauzione, versata solo con **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa)** che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a "PROC. ESEC. N. 249/2022 R.G.E. TRIB. VICENZA", per un importo pari al **10 per cento del prezzo offerto**.

5. L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.

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. L'offerta di acquisto non è efficace 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.

8. 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.

9. 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.

10. La procura speciale notarile per fare offerta per persona da nominare può essere conferita solo ad avvocato.

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 inferiore al prezzo base, ma pari o superiore all'offerta minima, 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;

▪in caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. La mancata partecipazione dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione;

▪in caso di più offerte valide, si procederà alla gara sulla base della offerta più alta. Alla gara deve procedersi anche se chi ha presentato l'offerta più alta non è presente e in ogni caso potranno presenziare alla fase dei rilanci solamente gli offerenti che hanno presentato offerta ritenuta valida dal Professionista delegato. Il rilancio minimo sarà di euro 2.000,00. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 2 minuti dal rilancio precedente.

Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, ex art.573, co. 3, c.p.c.:

1) sarà preferita quella di importo più alto;

2) sarà preferita quella che prevede termini di pagamento più brevi;

3) in caso di parità assoluta delle offerte e condizioni, modalità e tempi di pagamento, sarà preferita quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il giudice 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. Resta inteso che il Professionista: **a)** ove partecipi alla gara soltanto chi ha effettuato l'offerta in assoluto più alta, aggiudicherà il bene in favore di costui (anche qualora non avesse effettuato alcun rilancio); **b)** qualora non partecipi alla gara colui che ha effettuato l'offerta più alta, ma soltanto l'altro ovvero gli altri offerenti in aumento, procederà all'aggiudicazione in favore del primo ove questi ultimi non effettuino rilanci sull'offerta più alta;

▪nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c., saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza;

▪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;

▪nel caso in cui, 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 valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita.

2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni** dall'aggiudicazione (precisando che tale termine **non** è soggetto alla sospensione feriale dall'1 agosto al 31 agosto); nello stesso termine dovrà essere versato un **importo nella misura di circa il 15% del prezzo di aggiudicazione**, o nella misura che sarà indicata dal Delegato alla vendita in fase di aggiudicazione, relativo al pagamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie.

È posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà, così come regolato dal D.M. 227/2015.

Le eventuali somme versate in eccesso verranno restituite all'aggiudicatario.

Ai fini dell'art.1193c.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 la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali;

4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 508-585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode Giudiziario e/o al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato stesso.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purchè nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co. 5, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, 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, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

6) Dal momento della delega, tutte le ulteriori attività che dovrebbero compiersi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dovranno compiersi presso il Professionista 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 DPR 445/2000; ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista all'indirizzo mail info@assodev.pro pec: assodev@pec.it (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. 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 alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
2. 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).
3. 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.
4. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Custode e dal Professionista Delegato
5. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

6. I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

PUBBLICITÀ
ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, gestiti rispettivamente da Asta Legale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";
- 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 pubblico

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del debitore, l' I.V.G. di Vicenza con sede in Via Volto n° 63 - Costozza di Longare (VI), 36023, mail immobiliari@ivgvicenza.it, Tel: Immobiliari: [0444/953915](tel:0444953915), quest'ultimo con l'incarico tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo e ad 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 l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

La prenotazione delle visite dell'immobile dovrà avvenire attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

La richiesta di visita di bene viene inoltrata dal Portale al Custode che contatterà l'interessato utilizzando i riferimenti inseriti nel modulo di richiesta. Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente nominativo, recapiti telefonici ed indirizzo mail del richiedente. Solo in caso di malfunzionamento del servizio, inviare la richiesta via mail al Custode.

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

Si richiamano la Circolare Delegati del 16.01.2017 del Tribunale di Vicenza e la successiva integrazione del 3.05.18 prot. N. 3758, nonché l'ordinanza integrativa della forma della vendita da analogica a digitale emanata dal Tribunale di Vicenza in data 09 Febbraio 2021 e le relative successive integrazioni (circolare del 12 Febbraio 2021, 20 maggio 2021 e del 01 giugno 2021) dovendo intendersi le stesse parte integrante del presente avviso di vendita.

Noventa Vicentina, li 09 marzo 2023

Il Delegato alla vendita
Dott.ssa Veronica Quarto



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, nonché 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 stesse, all'avviso di vendita e alla perizia.

PROGRAMMA DI VENDITA

Forme della vendita: rilevato che gli art. 506-509 cpc sono stati novellati, dapprima dal d.l. 132/2014, convertito con legge 162/2014, poi con d.l. 83/2015, convertita 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 procedura 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 reale: vista la novella dell'art. 369-374 cpc, i quali ammettono ora anche l'offerta reale del prezzo, ritenuto che essa possa ammettersi, quale utile strumento per sanare eventuali interessi all'acquisto, ma solo fino a che il prezzo base si mantenga superiore ad euro 30.000,00, e solo qualora l'offerta preveda la riscossione mensile, si dispone che tale forma di offerta sia applicata dai delegati, alle anzidette condizioni.

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

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, convertita con modificazioni della 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. 399 c.p.c. o che (in caso di vendita dell'intero eseguito 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. 367 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. 25035/2013);
2. Che il diritto sia stato correttamente pignorato (Cass. 6575/2013, Cass. 6376/2013, Cass. 4612/1985, Cass. 11272/2014, Cass. 11638/2014);
3. Il controllo della titolarità in capo agli debitori/ esecutori dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipotecatale o della certificazione sostitutiva nominale depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 368 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra i 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 *motus causa* indiretto e/o retroscive di atti ex art. 59 bis L.No. e/o retroscive della nota di trascrizione, nonché ad acquisire l'atto di provenienza ante ventenno, laddove ciò non sia già stato fatto dal precedente o dall'esperto.

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

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, sicché 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. 369 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.

Dati la consistente esposizione manutata 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 siano 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 televisiva "0 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. Uniredit sui siti www.dobank.com e www.venditeindubai.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 oneroso fornire 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. 3826/1985).

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

Auxiliari:

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,

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. 391 bis 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. 368 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 ritenga opportuni, anche per il calcolo dell'offerta minima. Se la delega viene conferita o rinnovata dopo esperimenti di vendita già tenuti (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. c.p.c. (attualmente Astalegale).

Sospensione feriale: la sospensione feriale dei termini, prevista dall'art. 92 dell'Ordinamento Giudiziario, si applica anche alle procedure esecutive, sicché non possono disporsi esperimenti di vendita nel periodo 1-31 agosto di ogni anno. Ovviamente può in questo periodo farsi la pubblicità, ma i giudizi 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 in 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 *aliquid pro alio*, le vendite all'asta tendono ad essere ricostruite sempre più in termini pubblicitari, così che appare difficile sostenere che il termine per il pagamento del saldo prezzo abbia mera carattere sostanziale e non anche processuale.

Laddove quindi il termine per il pagamento del saldo prezzo cada in periodo di sospensione ferie 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. 304 c.p.c. e dell'art. 163 disp. a.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, rinviando al G.E. ex art. 391 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 consilia: il Delegato, il Custode e l'Esperto sono tenuti a depositare gli atti e le istanze in PCT. L'evacuazione delle istanze avverrà preferibilmente in via telematica. A tal fine è necessario che gli ausiliari che presentano un'istanza al G.E. allegino sempre alla stessa una copia in formato pdf dell'istanza stessa, nonché una copia, sempre in formato pdf, 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, si autorizza", recentemente messi a disposizione dal CISA).

Dovranno continuare a depositarsi le copie di consilia 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'evacuazione 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 CISA).

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 ai collaboratori, oltre ai creditori, al debitore, al custode, gli offerenti e, col consenso di questi, anche eventuali persone che accompagnano gli offerenti stessi, previa loro identificazione a qualificazione (a puro titolo di esempio il coniuge, figli, conviventi, soggetti che abbiano prestato consulenza o assistenza nell'acquisto). All'incanto può presenziare chiunque.

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 essere 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 invalidità/inottemperanza delle offerte inesatte e/o incomplete: fermo quanto disposto dalla legge e segnatamente dall'art. 371 c.p.c. 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 inerte uno degli elementi di cui all'art. 371 co. 2 c.p.c. L'offerta è altresì inefficace, oltre che - si ribadisce - nei casi espressamente previsti dalla legge, non si 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 procura 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 risulta immediatamente incassabile (es. assegno circolare con indicazione di numero di procedura errata, ecc.). Non è causa di inefficacia dell'offerta la mancanza 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 titolari, 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 c.p.c. richiamato dall'art. 629 c.p.c. solo con l'ordinanza del giudice, per cui, fino a quando non è emessa 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 1/4, 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. 18431/2015, ossia quale assenza di fattori distortivi o interferenze illecite. Il delegato quindi, laddove costui la regolarità della procedura, anche previa eventuale consultazione con il Custode, deve intendersi sempre autorizzato ad effettuare l'aggiudicazione definitiva.

Istanza 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 alle 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'ora e nel quantum della gara.

Si ricorda inoltre che il termine previsto dall'art. 588 c.p.c. 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 riverberino 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. 585 c.p.c.);
- attestazione di prestazione energetica (se fatta dall'esperto, per le procedure nuove, penit successive al 31.12.2015);
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento 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 ipotecarie 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 annualmente 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. 391 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. 3078/2001), sicché non dovrà effettuarsi alcun accantonamento. Le distribuzioni parziali cui fa riferimento il novellato art. 306 c.p.c. sono infatti quelle relative ai frutti, alle rendite, alle somme confiscate, alle distribuzioni parziali cui si procede ogni sei mesi ex art. 495 c.p.c. Ogni progetto di distribuzione, per quanto parziale, gode di stabilità (Cass.

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 preferita per ordine di privilegi ai creditori soddisfatti in tutto o in parte nel progetto di distribuzione già approvato e dichiarato esecutivo, potendo l'intervenuto successivo soddisfarsi solo sull'accantonamento (del 10% o superiore). L'istanza del creditore accantonato di liberazione delle somme in proprio favore, dietro presentazione di fidejussione, 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 Itcase.it (http://www.itcase.it/articoli/dp.php?7id_conc=910.php).

Obblighi di conservazione: si precisa che, ex art. 391 bis c.p.c., come precisato dalla circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. dg.DAQ.06/12/2006.129630.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 del momento della delega, tutte le attività che dovrebbero compiersi presso la Cancelleria del Tribunale dovranno compiersi presso il Delegato, che è "Pubblica Ufficio depositario di atti pubblici" e, come tale, dovrà anche rilasciare le copie degli atti agli interessati con applicazione dell'art. 18 DRP 445/2000.

Fondario: 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 riaperta di credito entro il termine di 20 giorni dalla comunicazione dell'eventuale 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 nelle misure 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. 391 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 invia il delegato a comunicare sempre, oltre che ai creditori e al debitore, anche al Custode gli avvisi di vendita, l'eventuale aggiudicazione, l'emissione del D.T.

Perimenti si invia 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. c.p., inodono dal d.l. 83/2013, 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 pregiudizievole sono poste a carico della procedura, in quanto, sebbene sarebbero a carico dell'aggiudicatario, questi avrebbe

comunque diritto al rimborso in antepagazione 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. 22/7/2015 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 riavvenuti 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/libro della procedura siano accantonate somme pari o superiori ad euro 3.000,00, nei limiti di cui al novellato art. 396 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. Giuseppe Campo

I Giudici delle esecuzioni immobiliari
Dott. V. Rogella Dott. S. Pinari Dott. S. Quarelli

Ministero della Giustizia
Tribunale di VICENZA
UFFICIO GIUDIZIARIO ESERCIZIO
ESECUTIVO

Giudici Delegati e delle Esecuzioni Immobiliari, in vista dell'obbligatoria stretta in funzione del sistema di vendita telematica (10 aprile), fanno presente quanto segue:

siamo in attesa della predisposizione da parte del CISIA della PEC per la vendita telematica;

- è in via di preparazione un innovativo sistema pubblicitario, che favorirà la ricerca dei possibili interessati alle vendite;
- è in via di individuazione un numero di professionisti che possano aiutare i possibili acquirenti a presentare le offerte telematiche (alla stregua di un CAF).

Ragion per cui, l'avvio del sistema di vendite telematiche sarà temporaneamente affiancato dalla prosecuzione dell'attuale sistema di vendita (analogico), fino ad andare a regime esclusivamente con il nuovo sistema a far data presumibilmente dal 1.9.2018.

Vicenza, 5 aprile 2018.

Giuseppe Limone M. Similiotti D. Giovanni Campo D. Rogella S. Pinari
Limone *Similiotti* *Campo* *Rogella*

TRIBUNALE DI VICENZA
- 5 APR 2018
IL CANCELLIERE
Angelo CARLI

Visto:

Vicenza, 03/05/2018
Il Presidente
(Dott. Alberto Rizzo)



TRIBUNALE DI VICENZA
PRIMA SEZIONE CIVILE

TRIBUNALE DI VICENZA
09 FEB 2021
PROT. N° _____ IL CANCELLIERE



M.DG. Tribunale di VICENZA - Prot. 09/02/2021.0001157.E

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI
**ORDINANZA INTEGRATIVA DELLA FORMA DELLA VENDITA
DA ANALOGICA A TELEMATICA**

Il Presidente della Prima Sezione, d'intesa con i Giudici Delegati e dell'Esecuzione immobiliare; ritenuto di dover adottare misure organizzative riguardanti le vendite forzate oggetto di delega nelle esecuzioni immobiliari, e comunque nelle procedure concorsuali, anche al fine di evitare contatti ravvicinati tra le persone per contrastare e contenere il diffondersi del virus COVID-19, dovendosi quindi preferire alla vendita tradizionale analogica la vendita sincrona telematica (già in uso presso diversi Tribunali) che evita contatti ravvicinati tra gli offerenti; ritenuto che, pertanto, in applicazione dell'art. 569 c.p.c. debba disporsi che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche e, in particolare, con la vendita sincrona telematica, ai sensi dell'art. 21 del D.M. Giustizia 26/2/2015, n. 32; ritenuto che, nel rispetto dei principi di immutabilità delle condizioni del sub-procedimento di vendita e di affidamento dei partecipanti su di esse (Cass. 24570/2018), l'eventuale anteriore ordinanza di vendita (con la quale sia stata disposta la vendita analogica) debba essere oggetto di specifica modifica, da comunicare alle parti, al custode e al professionista delegato, e soggetta alla pubblicità già disposta; ritenuto che non sia ostativa all'adozione di questo provvedimento la mancata instaurazione del contraddittorio poiché le parti hanno già avuto modo di esprimere le loro osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c., anche in considerazione dell'esigenza di assicurare la ragionevole durata del processo esecutivo (art. 111 Cost.) e comunque trattandosi di disposizioni che riguardano unicamente la fase applicativa della vendita (modalità e svolgimento della gara);

DISPONE

la **SOSTITUZIONE/INTEGRAZIONE** dell'ordinanza di vendita (limitatamente alle disposizioni incompatibili con quelle qui fornite) con le disposizioni di seguito dettate;

ORDINA

al Professionista delegato di provvedere a fissare **nuovo avviso di vendita senza incanto dei beni** come identificati nella relazione di stima dell'esperto (da intendersi qui integralmente richiamata), **con modalità sincrona telematica** ai sensi dell'art. 21 del D.M. Giustizia 26/2/2015, n. 32;

DISPONE

- che il Professionista delegato provveda ad aprire entro **30 giorni** il Conto Corrente bancario della procedura esecutiva, adottando per la scelta dell'istituto di credito un criterio di rotazione ed avendo cura di controllare che l'istituto prescelto non sia il creditore procedente nell'esecuzione la cui vendita viene delegata. Si precisa che eventuali spese di gestione del conto (apertura, bonifici, chiusura) resteranno a carico della procedura;

- che il Professionista delegato provveda a richiedere al creditore procedente il versamento di un fondo spese pari ad euro 500,00 per ogni tentativo di vendita rimanente in relazione allo stato della procedura;
 - che, nell'avviso di vendita, ad integrazione di quanto già indicato nell'ordinanza di delega, dovrà essere evidenziato che:
 - tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto si dirà a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti;
 - le offerte dovranno essere depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n.32 del 26.2.2015;
 - il versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere versato a parte, in quanto non soggetto a restituzione;
 - la cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ed allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto (sull'avviso dovranno essere chiaramente indicate tutte le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il bonifico); il bonifico della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere effettuato prudenzialmente **almeno 5 giorni** lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo - oltre che della formale correttezza del numero del CRO - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto;
 - ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;
 - il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni ed alla successiva restituzione della medesima obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui è pervenuta;
 - le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura;
- Il professionista delegato provvederà ad utilizzare attualmente (e salva successiva implementazione del novero dei gestori ex art. 161 ter disp. att. c.p.c.) quale gestore della vendita telematica ASTALEGALE.NET spa o ZUCCHETTI spa.

MODALITA' OPERATIVE DELLA VENDITA

Per garantire la privacy, sarà cura del professionista delegato eliminare, dalla copia della relazione di stima da trasmettere alla società incaricata della pubblicità, tutti i riferimenti alla persona del debitore e di eventuali soggetti terzi (i cui nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti, analogamente occorrerà prestare attenzione ed oscurare targhe di autoveicoli, ove non abbia già provveduto in tal senso il CTU).

Nell'avviso dovrà essere specificato che maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato.

Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nella presente ordinanza, e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.).

Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un Avvocato, dovrà rilasciare allo stesso procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di

presentazione delle offerte. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co.3 c.p.c.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione.

Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità SINCRONA TELEMATICA, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del dm 23.2.2015, n. 32, ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite la piattaforma di gestione della vendita e/o e-mail).

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra, dovrà essere apportato un aumento minimo individuando lo stesso in misura non inferiore al 3% su una base d'asta fino a 200.000,00 euro, e non inferiore al 2% su una base d'asta superiore ai 200.000,00 euro.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi 2 minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale dovrà essere sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579, secondo comma c.p.c.

Se il prezzo non sarà versato nel termine, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli il fascicolo ai fine della pronuncia di decadenza dell'aggiudicatario provvisorio. Sarà cura del professionista delegato indicare nell'avviso di vendita che tra gli allegati all'offerta dovrà essere sempre presente la carta d'identità dell'offerente, anche in ipotesi di c.d. presentatore d'offerta; in caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, procura degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

In relazione al disposto di cui all'art.20 DM 32/2015 (c.d. "spettatore") laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.

Per quanto non modificato e non incompatibile con questa ordinanza, il delegato si attenga alle disposizioni già impartite con la precedente delega.

PROROGA

la delega di ulteriori mesi 18 con decorrenza dalla comunicazione della presente ordinanza.

DISPONE

che le indicazioni date valgano anche per ogni successiva nuova vendita esecutiva.

DISPONE

che alle superiori disposizioni si attengano anche i curatori fallimentari, i commissari giudiziali e liquidatori e i gestori della crisi da sovraindebitamento.

TRIBUNALE DI VICENZA
12 FEB 2021
PROT. N° 1358/21
CANCELLIERE

TRIBUNALE DI VICENZA
PRIMA SEZIONE CIVILE
ORDINANZA INTEGRATIVA DELLA FORMA DELLA VENDITA
DA ANALOGICA A TELEMATICA
INTEGRAZIONE- CHIARIMENTI

Vista l'ordinanza integrativa della forma della vendita da analogica a telematica di data 4.2.2021 - prot. Tribunale di Vicenza del 9.2.2021 n. 1157.E-

precisa

che i professionisti delegati dovranno provvedere a fissare nuovo avviso di vendita senza incanto dei beni identificati nella relazione di stima dell'esperto (da intendersi qui integralmente richiamata), con modalità sincrona telematica ai sensi dell'art.21 del D.M. Giustizia 26/2/2015, n.32 nei termini indicati nell'ordinanza del 4.2.2021:

- 1) per ogni successiva nuova vendita esecutiva che sarà fissata con ordinanza ex art.569 c.p.c;
- 2) per le ordinanze di vendita già emesse che prevedono la vendita con il sistema "analogico" ma non ancora pubblicate (art.570 c.p.c);
- 3) per le vendite che verranno rifissate a seguito di esperimento di vendita deserta (anche se disposte in forza ordinanze di vendita già emesse che prevedono la vendita con il sistema "analogico").

ribadisce

che l'ordinanza del 4.2.2021 in premessa indicata e la presente sostituisce/integra tutte le ordinanze di vendita già emesse che prevedono la vendita con il sistema "analogico";

ribadisce

che a quanto disposto nell'ordinanza del 4.2.2021 e nella presente si attengano oltre ai professionisti delegati nelle esecuzioni, i curatori fallimentari, i commissari giudiziali e liquidatori, i gestori della crisi da sovraindebitamento.



Manda

alla Cancelleria per l'inserimento dell'ordinanza del 4.2.2021 e della presente in ogni fascicolo delle esecuzioni e per la comunicazione del presente provvedimento al professionista delegato, al custode e alle parti, ai curatori, ai commissari giudiziali e liquidatori e ai gestori della crisi da sovraindebitamento.

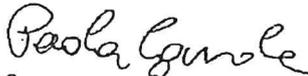
Vicenza, 11.2.2021.

I Giudici Delegati e dell'Esecuzione Immobiliare

Dr. Giuseppe Limitone



Dr. Paola Cazzola

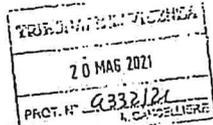


Dr. Giovanni Genovese



Dr. Silvia Saltarelli





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-dichiaramenti" 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 al provvedimento (circolari) del 9.2.2021 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 9.2.2021 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, il 20 maggio 2021

Il Presidente della I Sezione civile

Dott. Gaetano Campo

- 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.

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 dal G.E. come segue:

- Astalegale.net
- Zucchetti Software Giuridico srl - Falco 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.

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 vengono 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 esecutari;

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:

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 apertura 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;

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

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,

(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 contenenti 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 assicurare l'anonimato.

l'offerta sia formulata a mezzo *telex* 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 deliberazione 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;

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 pluripli 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;

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

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.

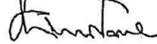
Resta fermo, per tutto quanto non disciplinato dal presente provvedimento, quanto previsto dalle circolari vigenti in materia di vendite immobiliari delegate, in particolare dalla "Circolare Delegati 1/2017 - Disposizioni generali" del 16.1.2017.

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, li 20 maggio 2021

I Giudici delle Esecuzioni



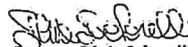
Dott. Giuseppe Limitone



Dott.ssa Paola Cazzola



Dott. Giovanni Genovese



Dott.ssa Silvia Saltarelli

Il Presidente della I Sezione civile

Dott. Gaetano Campo



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



TRIBUNALE DI VICENZA
PRIMA SEZIONE CIVILE

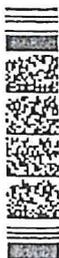
Vicenza, 1.6.2021

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

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 € 200.000,00;
- 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;



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

