TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 290/2025 R.G.E. – GIUDICE DOTT.SSA SONIA PANTANO

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
CON MODALITA' ANALOGICA

1° esperimento - senza incanto

Il sottoscritto Avv. Federico Gobbato, delegato dal Giudice dell'Esecuzione alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe in data 03.09.2026,

rende noto che sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Proprietà superficiaria, per la quota di 1/1, su appartamento al piano primo con autorimessa al piano terra, sito a Lonigo (VI) in Via Campistorti n. 12 int. 2.

Trattasi di appartamento posto al piano primo, facente parte di un fabbricato accessibile dalla pubblica via per mezzo di cancello carraio e pedonale che conduce alla corte comune Mapp.n. 357. L'appartamento è raggiungibile da scale condominiali ed è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, due bagni e tre stanze. Dalla cucina è accessibile un terrazzino; dal bagno e dal salotto è accessibile un altro terrazzino. Al piano terra è posto il garage. Classe energetica F.

Identificazione Catastale:

Comune di Lonigo (VI) - C.F. - Fg. 1

Mapp. 357 Sub 54, Via Campistorti, Piano T-1, Cat. A/2, Classe 1, vani 7, RC euro 542,28;

Mapp. 357 Sub 45, Via Campistorti, Piano T, Cat. C/6, Classe 4, mq. 27, RC euro 52,99.

Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie.

Coerenze (mappa wegis) individuati dal perito:

"***Nel fg. 1 del Comune di Lonigo***: ***Relativamente alla mappa Wegis***, *in senso orario, secondo NESO, il* ***m.n. 357*** *confina con: m.n. 696, mn 695, m.n. 753, m.n. 752, m.n. 145, m.n. 257, mn 148, mn 149, mn 188, mn 151, mn 152, mn 147, mn 216, pubblica via (salvo più precisi), mn 386, mn 384;*

Nel fg. 1 del Comune di Lonigo: ***Relativamente alle planimetrie catastali*** *(all.4), in senso orario, secondo NESO, il* ***m.n. 357 sub 54 (abitazione)*** *al piano primo confina con: muri perimetrali, vano scala comune, aui, muri perimetrali, aui, muri perimetrali (salvo più precisi); il* ***m.n. 357 sub 45 (autorimessa)*** *al piano terra confina con: corte comune, aui, portico comune, corte comune (salvo più precisi)*".

Note del perito: In fase di sopralluogo, l'esperto ha rilevato che "*Le condizioni manutentive dell'appartamento risultano medie*".

"L'impianto di riscaldamento è autonomo, progettato con termosifoni e caldaia. La caldaia è stata rimossa. L'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico, il riscaldamento avviene attraverso dei termosifoni elettrici portatili.

Nell'abitazione è altresì presente il condizionatore, con due split interni (uno in soggiorno, uno nel corridoio), collegati con la macchina esterna posta nel terrazzino.

L'esecutato ha informato che il contatore del gas metano è stato sigillato a seguito di una perdita mai aggiustata." **(cfr. pag. 8 perizia pubblicata)**

Giudizio di conformità catastale: L'esperto stimatore ha segnalato che non risulta presente l'elaborato planimetrico; inoltre, riporta quanto segue: "*Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità indicate nelle allegate sovrapposizioni. È necessario aggiornare le planimetrie catastali, […], ed attribuendo eventuali nuove rendite catastali, con specifiche pratiche predisposte da Tecnico competente in materia e da rivolgere all'Agenzia del Territorio*". Il perito ha stimato i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale in **euro 1.500,00**, detraendoli dal prezzo di stima. **(cfr. pagg. 16, 17 e 18 perizia pubblicata)**

Destinazione urbanistica: L'esperto ha richiesto il rilascio del C.D.U. dal quale si evince che la destinazione urbanistica in cui ricadono gli immobili oggetto della presente vendita risulta Zona da P.I. vigente – 2° P.I. **Art. 21** ZTO B3 – Residenziali di completamento, **Art. 79** Fasce di servitù idraulica (parte); Zona da P.I. adottato con D.C.C. n. 88 del 23.12.2024 – 2° P.I. var. 1 **Art. 21** ZTO B3 – Residenziali di completamento, **Art. 79** Fasce di servitù idraulica (parte). **(cfr. pag. 19 perizia pubblicata)**

Pratiche edilizie**:* Il perito ha rinvenuto la seguente documentazione: "- pratica** L75/121; **- Licenza edilizia** n 121/75 prot. 9350 del 17 10 1975; **- Agibilità** 121/1975 prot. 10735/77 del 06 12 1977.*
Alcune tavole grafiche allegate alla licenza edilizia n 121/75 erano mancanti fra i documenti inviati dal Comune e quindi la scrivente ha provveduto ad eseguire l'accesso agli atti presso ATER: sono state quindi reperite tutte le tavole della licenza con il timbro di deposito presso il Comune di Lonigo". **(cfr. pagg. 18 e 19 perizia pubblicata)**

Abusi/difformità riscontrati: L'esperto ha precisato quanto segue: "*Dalle indagini effettuate non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del fabbricato all'interno del mappale di proprietà, la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia (distanze dai confini e distanze tra i fabbricati) né la corrispondenza dell'effettiva cubatura dell'intero fabbricato condominiale. A tal proposito, la scrivente* [n.d.r. il perito] *rileva alcune differenze fra la planimetria generale allegata alla licenza edilizia e la foto aerea tratta da google maps*". Riferendosi al solo immobile oggetto della presente vendita, fra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche assentite, l'esperto ha riscontrato le difformità graficamente indicate nella sovrapposizione inserita a pagina 20 della perizia pubblicata, alla quale si rimanda espressamente.
Inoltre, il perito ha precisato "*che la presenza di oggetti non ha consentito un rilievo puntuale. Le difformità dell'appartamento sono sanabili ai sensi dell'art 6 bis TU edilizia, con la presentazione di una pratica edilizia e il pagamento di una sanzione in misura non inferiore a € 1.000,00. La difformità dell'altezza dell'appartamento e ulteriori piccole difformità dimensionali sono ricomprese nelle tolleranze ex art 34 bis. Le spese tecniche per la sanatoria e per le asseverazioni in merito alle tolleranze sono quantificate in indicativi **€ 3.000,00**. Eventuali difformità prospettiche, per poter essere sanate, dovranno essere approvate dai condomini in assemblea. **Nota**: Si precisa che le sanzioni sono determinate in via definitiva dall'UT Comunale dopo la presentazione della pratica. Eventuali ulteriori costi sono indicativamente e in modo forfettario ricompresi nell'abbattimento percentuale*". Le spese ed i costi stimati dal perito sono state detratte dal prezzo di stima. **(cfr. pagg. 19, 20 e 21 perizia pubblicata)**

Vincoli ed oneri giuridici: L'esperto stimatore ha rilevato:
- "***Convenzione Atto notaio Onorato n. 15.699 rep. del 12.10.1977** concessione del diritto di superficie e relativa convenzione, registrato a Vicenza il 18.10.1977 al n 4064 […] Art. 11. I canoni di locazione e gli eventuali prezzi di cessione degli alloggi che saranno costruiti sull'area concessa in diritto di superficie*

*saranno determinati dall'Ente concessionario sulla base delle norme contenute nel D.P.R. 30.12.1972, n. 1035.- **NB**.: i patti contenuti nella convenzione stabiliscono, anche, modalità e limiti per le future alienazioni e locazioni del bene. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 07/12/2007 - Registro Particolare 18.938 Registro Generale 32.045 Pubblico ufficiale GOLIN FRANCO Repertorio 47.026/9.746 del 09/11/2007*".

- Inoltre, l'esperto ha segnalato:

"***1) <u>Prelazione a favore di ATER</u>**, […]: "l'immobile è stato alienato ai sensi della Legge 560/1993 (…): Come stabilito dall'art. 1 comma 20 della suddetta Legge e come indicato al punto 4) del rogito sopra citato, gli immobili compravenduti in questione, <u>risultano gravati dal **diritto di prelazione a favore di ATER** in caso di cessione</u>. L'art. 16 della L.R. 10/08/2006 n. 18 prevede la possibilità di **<u>estinguere il vincolo della prelazione versando direttamente all'ATER</u>** cedente un importo pari al 10% del valore calcolato applicando un moltiplicatore pari a cento alla rendita catastale, per gli immobili ceduti in applicazione dell'art. 1 comma 20 della Legge 560/93. In questo caso l'importo da versare risulta di euro 5.952,70 pari al 10% del valore catastale delle unità immobiliari in parola a cui va sommata l'IVA di legge del 22% oltre a euro 90,00 più IVA 22% per spese amministrative, per un importo totale di **euro 7.372,09** da versare tramite bonifico bancario."*

***2) <u>La durata della concessione del diritto di superficie ha durata di anni 99 (a far data dall'anno 1977).</u>** Il Comune ha informato ([…]) che "in merito alla sua richiesta (acquisita al nostro prot. n. 1772 del 20/01/2026) le confermo che il proprietario delle unità censite al Foglio 1 mappale 357 sub 54-45 **<u>può chiedere la trasformazione del diritto di superficie (in capo al Comune di Lonigo) in diritto di proprietà</u>** versando un importo che verrà esattamente quantificato al momento della richiesta ufficiale inviata alla mail segreteria.comune.lonigo.vi@pecveneto.it e corredata di copia di atto di provenienza. Orientativamente, ad oggi, l'importo da pagare per la trasformazione del diritto può essere stimato in **Euro 2-3000.**"*". **(cfr. pagg. 22 e 23 perizia pubblicata)**

-L'esperto segnala infine *"I beni pignorati ricadano su suolo di proprietà del Comune di Lonigo."* **(cfr. pag. 24 perizia pubblicata)**

Oneri condominiali: Il perito ha riportato quanto segue: "*L'appartamento è situato all'interno di un fabbricato avente più unità immobiliari. Non è stato reperito il nome dell'eventuale amministratore della palazzina, è stato reperito il nominativo dell'amministratore del supercondominio Campistorti che gestisce le parti comuni a tutti i vari blocchi (fra cui l'area verde) ma non le singole palazzine. L'esecutato non ha fornito informazioni in merito alle spese per la gestione delle cose comuni nella palazzina in cui è situato l'immobile.*

*L'Amministratore del supercondominio, […], in data 16-19.12.2025, ha fornito le seguenti informazioni – […]: **a)** importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): € **250,00**; **b)** […]; **c)** eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: L'amministratore ha fornito l'indicazione, al dicembre 2025, di **€ 570,77**; **d)** eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: L'amministratore ha fornito documentazione della causa n 650/2023 fra il supercondominio Campistorti e […] per mancati pagamenti spese condominiali; **e)** […] **f)** […] **g)** tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: millesimi di proprietà parti comuni supercondominio 27,800*". <u>Si precisa che le spese scadute, non pagate, sono state detratte dal prezzo di stima.</u>

Si informa comunque che ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento. **(cfr. pag. 25 perizia pubblicata)**

***Stato di occupazione*:** L'immobile risulta occupato da parte esecutata.

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

Si rimanda comunque espressamente all'esame dell'intera perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Ing. Ludovica Guerrato Trissino in data 16.03.2026.

PREZZO BASE: euro 61.500,00 (sessantunomilacinquecento/00).
OFFERTA MINIMA: euro 46.125,00 (quarantaseimilacentoventicinque/00).
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 1.000,00 (mille/00).
Regime del trasferimento: La presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da privati. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

* * *

ANTIRICICLAGGIO: Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. L'omesso rilascio in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione versata a titolo di multa.

RISOLUZIONE N. 38/E DEL 28.05.2021 DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: la sottoscrizione di tutte le dichiarazioni rese da parte aggiudicataria, in ordine ad eventuali richieste di agevolazioni fiscali, dovrà essere autenticata da un pubblico ufficiale. Per maggiori approfondimenti, si invita a consultare la Risoluzione stessa, pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo: https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/maggio-2021-risoluzioni.

RICHIESTA LIBERAZIONE IMMOBILE DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO: Al fine di consentire al custode di predisporre le attività necessaria alla liberazione e calcolarne i presumibili costi, da porre a carico della procedura, l'istanza di liberazione dell'immobile dell'aggiudicatario dovrà preferibilmente essere inoltrata già in sede di offerta di acquisto, oppure in sede di aggiudicazione.

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione ha confermato **Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l.** in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun con provvedimento del 03.09.2026.
Le indicazioni per visitare l'immobile ed i recapiti del Custode si trovano alle pagine 9 e 10 del presente avviso.

* * *

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

12.01.2027 alle ore 10.00

innanzi al sottoscritto professionista delegato, Avv. Federico Gobbato,

in Via Vecchia Ferriera n. 10, Vicenza.

OFFERTE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.

   L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale notarile (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.), e dovrà essere inserita all'interno della busta. 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 come predetto.

   È anche possibile che il procuratore legale possa fare offerte per persona da nominare, inserendo pertanto i propri dati e documenti, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, deve dichiarare al Professionista Delegato, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la dichiarazione *ex* art. 583 c.p.c. ed il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.
3. **Le offerte, in marca da bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Federico Gobbato in Via Vecchia Ferriera n. 10 - Vicenza**. (*aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 09.30 alle ore 13.15 e, nel pomeriggio degli stessi giorni, solo previo appuntamento telefonico allo 0444.325245*). 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" e presso lo studio dell'Avv. Federico Gobbato in Via Vecchia Ferriera n. 10 - Vicenza, tel. 0444.325245, mail federico.gobbato@libero.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 minorenne, 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 titolati di ditta individuale dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa aggiornata 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, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. 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’espressa indicazione di tutti i soggetti a favore dei quali l’immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare e deve essere sottoscritta esclusivamente da tutti i predetti soggetti (salva l’ipotesi di cui all’art. 579 c.p.c., commi 2 e 3);
- 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;
- SI FA PRESENTE CHE L’OFFERTA RATEALE È AMMISSIBILE SOLO FINO A CHE IL PREZZO BASE SI MANTENGA SUPERIORE AD EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA/00), E SOLO QUALORA L’OFFERTA PREVEDA LA RATEIZZAZIONE MENSILE.
- 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;
- 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. 290/2025 R.G.E. TRIB. VICENZA**”, per un importo pari ad almeno il 10% 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.

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 valida, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. La mancata partecipazione dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione;
   - in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'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 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, ex art. 573, co. 3, c.p.c., l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella a cui è stata allegata la maggior cauzione o, a parità di cauzioni, a quella che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.
     Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al prezzo base, il delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita;
   - 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;
   - all'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita, con contestuale sottoscrizione per ritiro da parte del ricevente;
   - 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;
   - quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al G.E. *ex* art. 591 *ter* c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.
2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
3) Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima dell'udienza fissata per la vendita, può presentare, depositando nel fascicolo telematico della procedura, istanza di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In caso di istanza di assegnazione tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., si procederà all'assegnazione qualora ricorra una delle seguenti situazioni:
   - la vendita non abbia avuto luogo per mancanza di offerte;
   - in presenza di unica offerta, la stessa sia stata di importo inferiore al prezzo base;
   - in presenza di più offerte, ed in assenza di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato di importo inferiore al prezzo base;

- in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto dell'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo base.

In caso di assegnazione il Professionista Delegato provvederà:

a- a verificare, in caso di assegnazione a favore di terzo, che il creditore abbia depositato la dichiarazione prevista dall'art. 590 *bis* c.p.c. nel termine di cinque giorni dalla pronuncia in asta del provvedimento di assegnazione, ovvero della comunicazione;

b- ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di **trenta giorni** per il deposito in Cancelleria di nota di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta di capitale, interessi, spese e (nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario) della quota garantita da privilegio e della quota di chirografo;

c- a determinare -nel termine di **quindici giorni** dal deposito delle note di precisazione del credito, o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori- l'ammontare forfetario delle spese per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento e in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario.

4) 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 – 1 agosto/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 il 50% delle competenze del delegato per la fase del trasferimento della proprietà, così come regolato dal D.M. 227/2015, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).

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

   Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata 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;

5) L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. In tal caso l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato e contestualmente al versamento del residuo prezzo, dovrà far pervenire al Professionista copia del contratto di mutuo, affinchè gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

6) 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.

7) 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 o al Custode Giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

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).

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).

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.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure.

Qualora gli immobili oggetto della vendita presentino opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo, suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 legge 47/1985.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Custode e dal Professionista Delegato.

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).

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 e www.asteannunci.it gestiti da AstaLegale e Gruppo Edicom S.p.A., 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 pubblici;
  - inserimento, a cura del gestore Astalegale.net, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto "social media marketing", attraverso pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

*** * ***

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l., con sede in Costozza di Longare (VI), Via Volto n. 63, tel. 0444/953915, fax 0444/953552, mail immobiliari@ivgvicenza.it, 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 formando 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;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti 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 utilizzando gli indirizzi sopra indicati.

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

Si richiamano la "Circolare Delegati n. 1/2017 – Disposizioni generali" datata 16.01.2017 del Tribunale di Vicenza, nonché le "Disposizioni integrative" del 20.05.2021 - prot. n. 4332/21 con la parziale modifica delle stesse del 01.06.2021 - prot. n. 4635/21, quali parti integranti del presente avviso di vendita.

Vicenza, lì 11.11.2026

Il Delegato alla vendita
Avv. Federico Gobbato

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

TRIBUNALE DI VICENZA
16 GEN 2017
IL CANCELLIERE

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE PRIMA CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CIRCOLARE DELEGATI 1/2017 – Disposizioni generali

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

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

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

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

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

PROGRAMMA DI VENDITA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DIRETTIVE PER IL DELEGATO

Ausiliari:

Il delegato s'intende fin da ora autorizzato ad avvalersi di ausiliari e collaboratori (nei limiti di quanto affermato da Cass. 8036/2014) e a farsi sostituire da altro professionista iscritto agli elenchi di cui all'art. 179 ter d.a. c.p.c. per specifiche attività, in particolare per le udienze di vendita, avendo cura, in tale ultimo caso, di darne comunque comunicazione al G.E. per la ratifica.

Controlli preliminari:

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

Dal punto di vista procedurale:

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

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

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

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

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

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

Contenuto della delega:

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

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

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

Il ribasso del 50% è autorizzato:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Distribuzioni parziali: laddove si proceda alla vendita in più lotti si rammenta che, qualora si debba distribuire il prezzo ricavato dalla vendita di uno dei vari lotti, tale distribuzione non è da intendersi come parziale, ma come finale (Cass. 3130/1987, Cass. 5078/2001), sicchè non dovrà effettuarsi alcun accantonamento. Le distribuzioni parziali cui fa riferimento il novellato art. 596 cpc sono infatti quelle relative ai frutti, alle rendite, alle somme confiscate, alle distribuzioni parziali cui si procede ogni sei mesi ex art. 495 cpc. Ogni progetto di distribuzione, per quanto parziale, gode di stabilità (Cass. 17371/2011, Cass. 7036/2003). I suoi effetti non possono essere messi in discussione in un progetto di distribuzione successivo dal creditore intervenuto successivamente, che sarebbe preferito per ordine di privilegi ai creditori soddisfatti in tutto o in parte nel progetto di distribuzione già approvato e dichiarato esecutivo, potendo l'interventore successivo soddisfarsi solo sull'accantonamento (del 10% o superiore). L'istanza del creditore accantonato di liberazione delle somme in proprio favore, dietro presentazione di fideiussione, deve essere fatta entro l'udienza di discussione del progetto. Laddove l'istanza sia presentata senza contestuale presentazione della garanzia, il professionista delegato provvederà a rinviare l'udienza di discussione, onde consentire al creditore istante di presentare la garanzia almeno 10 giorni prima della nuova udienza, in modo che anche gli altri creditori la possano esaminare e discuterne validità e idoneità.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CUSTODIA

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

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

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

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

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

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

Si comunichi altresì all'Ordine degli Avvocati di Vicenza.

Vicenza, 22.12.2016

Il Presidente della Prima Sezione Civile
Dott. Gaetano Campo

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

TRIBUNALE VICENZA
20 MAG 2021
PROT. N. 6332/21
IL CANCELLIERE

TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE I CIVILE

Regime intertemporale delle vendite immobiliari delegate

Disposizioni integrative alla circolare "Vendite immobiliari delegate

Disposizioni generali per le vendite telematiche"

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

Conseguentemente:

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

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

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

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

Vicenza, lì 20 maggio 2021

Il Presidente della I Sezione civile
Dott. Gaetano Campo

M DG Tribunale di VICENZA - Prot. 20/05/2021.0004332.U

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

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

Vendita senza incanto

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

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

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

si detta il seguente regolamento per le vendite immobiliari:

le vendite saranno disposte senza incanto:

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

- 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 dai G.E. come segue:

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

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

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

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

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

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

ad avvisare che:

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

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

(e) le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita;

(f) qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta;

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

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

Offerta

a. che l'offerta sia formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo Web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;
b. che, per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure b) sia direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del DM nr. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del DPR nr. 68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio od in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del DM nr. 32/2015);
c. che, in particolare, l'offerta, con i documenti allegati, sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustizia.cert.it con la precisazione che l'offerta s'intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
d. che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, 1 comma, DM nr. 32/2015, l'offerta sia formulata a mezzo *telefax* al recapito della cancelleria delle esecuzioni immobiliari indicato dal gestore nell'avviso con il quale il gestore ha dato notizia agli interessati del programmato mancato funzionamento dei sistemi informatici a norma del citato art. 15;
e. che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, 1 comma, DM nr. 32/2015, l'offerta s'intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

Cauzione

(a) che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura come di seguito ***"Tribunale di Vicenza procedura esecutiva n. r.g.e ___"***;
(b) che le coordinate IBAN del conto corrente intestato alla procedura per il versamento della cauzione siano riportate nell'avviso di vendita a cura del professionista delegato;
(c) che il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta,
(d) che, in particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;
(e) che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sia restituito dal professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;
(f) che la restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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

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

5.1. Esame delle offerte. – Si dispone:

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. **Gara tra gli offerenti.** Si dispone che

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

b) in particolare:

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

c) la gara abbia la seguente durata:

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

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

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, lì 20 maggio 2021

I Giudici delle Esecuzioni

Dott. Giuseppe Limitone

Dott.ssa Paola Cazzola

Dott. Giovanni Genovese

Dott.ssa Silvia Saltarelli

Il Presidente della I Sezione civile

Dott. Gaetano Campo

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 € 200.00,00;
b) con **modalità telematica sincrona mista**
- per lotti costituiti da IMMOBILI AD USO ABITATIVO con prezzo base al primo esperimento superiore a € 150,000,00 e TERRENI AGRICOLI con prezzo base al primo esperimento superiore a € 200.000,00;
- per lotti costituiti da IMMOBILI STRUMENTALI E TERRENI EDIFICABILI con prezzo base al primo esperimento di vendita da € 200.000,00 a € 1.000,000,00;

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)

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