



**TRIBUNALE DI VICENZA**

**ESEC. IMM. N. 278/2021 R.G.E. – GIUDICE DOTT. LUCA PRENDINI**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**CON MODALITA' ANALOGICA – SENZA INCANTO**

Il sottoscritto Avv. Federico Gobbato, delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione in data 29.11.2022,

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

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO n. 1:**

***Piena proprietà, per la quota di 1/1*** su appartamento al piano terra sito a Posina (VI) in Via Prà n. 1.

Trattasi di appartamento di circa mq. 61,00 lordi, posto al piano terra ed inserito in un fabbricato condominiale a sua volta inserito in un lotto di terreno di pertinenza che dà accesso all'abitazione ed alle proprietà retrostanti. L'appartamento consiste in un vano di ingresso-soggiorno-cucina, due bagni e due corridoi, oltre a terrazzo di circa mq. 15,00 lordi. Classe energetica G.

***Identificazione Catastale:***

**Comune di Posina (VI) – C.F. – Fg. 3**

**Mapp. 747 Sub 14**, Via Prà n. 3, Piano T, Cat. A/3, Classe 3, vani 4, RC Euro 181,79.

*L'unità immobiliare insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato al Comune di Posina (VI) – C.T. – Fg. 3, Mapp. 747 di mq. 773 - ente urbano.*

*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.*

**Confini** individuati dal perito in senso N.E.S.O.: “m.n. 1120; muro laterale; m.n. 747 sub 16; muro laterale”.

**Note del perito (cfr pag. 8 perizia pubblicata):** In fase di sopralluogo, il perito ha rilevato che:

- “Le finiture e lo stato di manutenzione sono di medio livello [...] Gli impianti elettrico ed idraulico sono presenti, sottotraccia e funzionanti, l'impianto di riscaldamento è presente, ma non funzionante in quanto la caldaia condominiale non è accessibile né alimentata”;

- “Attualmente non è possibile accedere al bagno grande ed al corridoio che risultano murati, in quanto vengono utilizzati dall'appartamento a confine identificato con il subalterno 16”.

**Destinazione urbanistica:** L'esperto riporta che “Secondo il P.A.T.I. approvato con D.P.P. n. 53 del 27.05.2021 nella carta della trasformabilità, l'area viene individuata come aree di urbanizzazione consolidata. Secondo il P.R.G. approvato con delibera di G.R. n. 1853 del 13.06.2003 nella planimetria di zonizzazione, l'area viene individuata come zona B residenziale di completamento. Da una verifica effettuata con il Comune di Posina ho accertato che nella cartografia del Piano degli Interventi vi è un errore grafico sul perimetro dell'area ricadente in D1. Tale inesattezza verrà corretta dal redattore del Piano, pertanto la rappresentazione grafica riportata è inesatta”. (cfr pagg. 9 e 10 perizia pubblicata)

**Pratiche edilizie:** Il perito riporta che dall'ispezione effettuata "presso il comune di Posina è emerso che l'edificio originario è storico e non vi sono pratiche edilizie per la sua costruzione. Vi sono altresì molte pratiche riguardanti ampliamenti, trasformazioni e ristrutturazioni per parti dell'intero edificio, comprendenti anche immobili di altra proprietà. Tali immobili inoltre appartenendo a persone legate da parentela, vengono attualmente utilizzati non sempre rispettando l'individuazione catastale per subalterni. Ciò premesso l'ufficio tecnico del comune di Posina ha reperito per il bene immobile ... la seguente pratica edilizia: - Licenza edilizia n. 19/72 del 04.05.1972 per "sistemazione e ampliamento di fabbricato ad uso abitazione"". (cfr pag. 11 perizia pubblicata)

**Difformità:** L'esperto riporta che "In sede di sopralluogo l'unità immobiliare è risultata corrispondere, ad eccezione di alcune modeste variazioni interne in massima parte alla planimetria catastale". Il perito ha comunque evidenziato che in sede di sopralluogo non è stato "possibile accedere al bagno grande ed al corridoio che risultano **murati**, in quanto vengono utilizzati dall'appartamento a confine identificato con il subalterno 16".

Inoltre, evidenzia che "Rispetto invece al progetto depositato in Comune, che prevedeva una autorimessa e due bagni, non vi è alcuna corrispondenza, infatti attualmente consiste in un appartamento di tipo residenziale, con una partitura interna dei vani completamente diversa. L'ufficio tecnico non ha reperito alcun progetto di variante successivo. Egualmente i prospetti necessitano di una verifica delle aperture sia per dimensioni che per posizione". Il perito riporta che "Per regolarizzare l'immobile, alla luce della documentazione fornita dal Comune di Posina sarà necessario presentare una sanatoria per opere interne e prospettiche, un cambio di destinazione d'uso da garage a residenziale e riaprire il passaggio ora chiuso al corridoio ed al secondo bagno. Il costo della regolarizzazione comprensiva di sanzione, oneri comunali, spese tecniche e lavori di ripristino è valutabile in € 13.000,00 circa". Tale importo è stato detratto dal prezzo di stima. (cfr pagg. 13 e 14 perizia pubblicata)

#### **Vincoli ed oneri giuridici:**

- Il perito precisa che "per poter accedere all'intero m.n. 747 dalla strada comunale SP 81 è necessario utilizzare i m.n. 1042 e 1043 di proprietà della società..., ma gravati da servitù pubblica di transito come descritto nell'atto n. 432 rep. segretario comunale di Posina del 23.10.1996, trascritto a Schio (VI) il 07.11.1996 ai nn. 7802 R.G. e 6134 R.P.". (cfr pag. 4 "nota di precisazione" e pag. 7 perizia pubblicata)

- ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento di eventuali 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.

**Stato di occupazione:** L'immobile risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione.

**Nota importante sul contratto di locazione:** Come ordinato dal G.E. con ordinanza del 29.11.2022, si evidenzia quanto segue: il contratto di locazione in questione è stato registrato il 23.2.2015, con prima scadenza al 31.1.2019 e poi rinnovatosi per altri quattro anni sino al 31.1.2023; tale contratto però non è stato disdettato in tempo utile, nei sei mesi precedenti alla scadenza, e quindi sarebbe rinnovato per ulteriori quattro anni ma poiché **non è stato trascritto**, trova applicazione quanto previsto **dall'art. 2923, II co., c.c.** e quindi lo stesso è **opponibile nei limiti di nove anni dall'inizio della locazione e quindi sino al 31.01.2024.**

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'intera perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Arch. Marina Amaglio in data 25.07.2022.**

**PREZZO BASE: Euro 28.125,00 (ventottomilacentoventicinque/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 21.100,00 (ventunomilacento/00).**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 500,00 (cinquecento/00).**

Si fa presente che **non** è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., in quanto il prezzo base è inferiore ad Euro 50.000,00.

**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.

\* \* \*

**LOTTO n. 2:**

**Piena proprietà, per la quota di 1/1**, su terreno agricolo sito a Posina (VI) in Via Prà.

Trattasi di terreno, di circa mq. 729,00 catastali, situato in un'area a carattere agricolo all'esterno dell'abitato del paese, con accesso non diretto dalla strada comunale di Via Prà. Il terreno è in posizione pianeggiante, in mezzo ad altri terreni di altra proprietà e, alla data del sopralluogo del perito, risulta piantumato ad alberi da frutto.

**Identificazione Catastale:**

**Comune di Posina (VI) – C.T. – Fig. 3**

**Mapp. 758** di are 7.29, RD Euro 2,45, RA Euro 2,26.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O.:** “m.n. 1215; m.n. 905-906; torrente; m.n. 757”.

**Destinazione urbanistica:** L'esperto riporta che “Secondo il P.A.T.I. approvato con D.P.P. n. 53 del 27.05.2021 nella carta della trasformabilità, l'area viene individuata come: - ambiti pratici delle contrade e dei fondovalle, - tutela naturale – corridoio ecologico secondario (99,95%), - tutela naturale – area di connessione naturalistica (Buffer zone) (0,05%) - Secondo il P.R.G. approvato con delibera di G.R. n. 1853 del 13.06.2003 nella planimetria di zonizzazione, l'area ricade: prevalentemente in Z.T.O. E3 - “zone agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario” (art. 31bis delle N.T.A.) - marginalmente in Z.T.O. E2a - “zona agricola normale” (art. 23 delle N.T.A)”. (cfr pagg. 6,7,8 perizia pubblicata)

**Pratiche edilizie:** Nulla di rilevato dal perito.

**Difformità:** Nessuna informazione riportata in perizia.

**Vincoli ed oneri giuridici:** Nessun vincolo particolare segnalato dal perito.

**Stato di occupazione:** Il terreno risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione di fondo rustico della durata di quindici anni, con data di inizio 16.02.2015. All'udienza del 29.11.2022 l'esperto stimatore ha però dato atto che tale contratto **non è stato trascritto** ed è quindi **opponibile nei limiti di nove anni** dall'inizio della locazione (2015).

**Si rimanda comunque espressamente all'intera perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Arch. Marina Amaglio in data 25.07.2022.**

**PREZZO BASE: Euro 1.857,00 (milleottococinquantesette/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 1.400,00 (millequattrocento/00).**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 500,00 (cinquecento/00).**

Si fa presente che **non** è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., in quanto il prezzo base è inferiore ad Euro 50.000,00.

**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.

\* \* \*

**LOTTO n. 3:**

**Piena proprietà, per la quota di 1/1**, su appartamento di due piani (terra e primo), con due vani cantina, altro appartamento, al grezzo, al piano secondo e garage al piano primo sottostrada, il tutto sito a Posina (VI) in Via Prà n. 3.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato condominiale che è inserito in un lotto di terreno di pertinenza che dà accesso all'abitazione ed alle proprietà retrostanti. L'appartamento di cui al Sub 16, di circa mq 206,00 lordi, è composto: al piano terra da vano ingresso con scala che porta ai piani superiori, soggiorno-pranzo, cucina e camera ed al piano primo da tre camere e bagno, oltre che da terrazzi, di circa mq. 50,00 lordi, e due vani cantina di circa mq. 33,00 lordi ai piani primo sottostrada e secondo sottostrada. Classe energetica F. L'immobile di cui al Sub 17, di circa mq. 114,00 lordi, che attualmente è allo stato grezzo, è posto al piano secondo ed è accessibile per mezzo di scala interna che parte dall'ingresso del Sub 16 e passa al piano primo attraverso il pianerottolo sempre del Sub 16. Il garage di cui al Mapp. 1120, di circa mq. 68,00 lordi, è situato al piano primo sottostrada in un ampliamento del fabbricato principale, con accesso diretto dall'area scoperta. Il perito riporta che la planimetria catastale attribuisce allo stesso una piccola area scoperta esclusiva di circa mq. 70,00 lordi.

**Identificazione Catastale:**

**Comune di Posina (VI) – C.F. – Fg. 3**

**Mapp. 747 Sub 16**, Via Prà, Piano S1-T-S2-1, Cat. A/3, Classe 3, vani 9, RC Euro 409,03;

**Mapp. 747 Sub 17**, Via Prà, Piano 1-2, Cat. A/3, Classe 3, vani 5,5, RC Euro 249,97;

**Mapp. 1120**, Via Cervi snc, Piano S1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 55, RC Euro 31,25.

*Le unità immobiliari insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato al Comune di Posina (VI) – C.T. – Fg. 3, Mapp. 747 di mq. 773 - ente urbano.*

*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.*

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 747 Sub 16:** “m.n. 747 sub 14-muro laterale; muro laterale; m.n. 747 sub 12-II; muro laterale”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 747 Sub 17:** “muri laterali su tre lati; m.n. 747 sub 7”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 1120:** “muri laterali su tre lati; m.n. 747 sub 13”.

**Note del perito (cfr pag. 9 perizia pubblicata):** Il perito ha precisato che:

- per l'appartamento di cui al Sub 16: “l'immobile utilizza al piano terra un bagno ed un corridoio appartenenti in realtà al m.n. 747 sub 14 posto a confine”, ed inoltre “l'impianto di riscaldamento è presente ma non funzionante in quanto la caldaia condominiale non è alimentata”;
- per il Sub 17: “Non vi sono impianti a norma e funzionanti”.

**Destinazione urbanistica:** L'esperto riporta che “Secondo il P.A.T.I. approvato con D.P.P. n. 53 del 27.05.2021 nella carta della trasformabilità, l'area viene individuata come aree di urbanizzazione”.

consolidata. Secondo il P.R.G. approvato con delibera di G.R. n. 1853 del 13.06.2003 nella planimetria di zonizzazione, l'area viene individuata come zona B residenziale di completamento. Da una verifica effettuata con il Comune di Posina ho accertato che nella cartografia del Piano degli Interventi vi è un errore grafico sul perimetro dell'area ricadente in D1. Tale inesattezza verrà corretta dal redattore del Piano, pertanto la rappresentazione grafica riportata è inesatta". (cfr pag. 14 e 15 perizia pubblicata)

**Pratiche edilizie:** Il perito riporta che dall'ispezione effettuata "presso il comune di Posina è emerso che l'edificio originario è storico e non vi sono pratiche edilizie per la sua costruzione. Vi sono altresì molte pratiche riguardanti ampliamenti, trasformazioni e ristrutturazioni per parti dell'intero edificio, comprendenti anche immobili di altra proprietà. Tali immobili inoltre appartenendo a persone legate da parentela, vengono attualmente utilizzati non sempre rispettando l'individuazione catastale per subalterni". Ciò premesso, il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie per i Sub 16 e 17: "• Licenza edilizia n. 9 del 05.08.1974 per "ripristino e sistemazione con ampliamento di un fabbricato ad uso civile abitazione". La licenza comprende oltre ad altre unità di diversa proprietà, l'unità immobiliare m.n. 747 sub 17. • Licenza edilizia n. 9 del 23.11.1975 per "variante a precedente progetto di ampliamento ad uso abitazione". Nelle planimetrie non vengono evidenziate le variazioni introdotte, ma viene rappresentata la pianta del piano secondo m.n. 747 sub 17. • Licenza edilizia n. 38 del 27.10.1977 per "2° variante di progetto". La rappresentazione grafica riguarda solamente variazioni prospettiche. • Licenza di abitabilità del 23.12.1980. • Licenza edilizia n. 2/84 del 24.01.1984 per "costruzione di terrazze". Oltre alle variazioni prospettiche all'intero edificio, nelle planimetrie viene per la prima volta rappresentato il m.n. 747 sub 16. • Licenza edilizia n. 46/84 del 11.12.1984 per "variante alla C.E. n. 2/84 del 24.01.1984". La variante riguarda la costruzione di terrazze". Per quanto riguarda il **Mapp. 1120** il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: "• Permesso di costruire n. 17 del 12.10.2006 per "realizzazione di un garage". Autorizzazione beni ambientali n. 1834 del 01.04.2006. • Certificato di agibilità n.15/2008 del 05.12.2008". (cfr pagg. 16,17,18,19 perizia pubblicata)

#### **Difformità:**

- L'esperto premette ed espone quanto segue: "Ad una analisi congiunta con il tecnico del comune di Posina delle pratiche edilizie reperite, delle planimetrie catastali attuali e del sopralluogo effettuato agli immobili, è stato constatato che, dato il grande disordine tra lo stato attuale, le rappresentazioni grafiche riportate nelle pratiche edilizie ed il reale utilizzo degli immobili, solamente con un complessivo rilievo di tutto il fabbricato comprensivo dei prospetti, delle partiture interne e della effettiva individuazione delle singole unità immobiliari, è possibile valutare l'insieme delle difformità e le pratiche necessarie alla loro sanatoria. Alla luce di queste considerazioni, non è possibile ipotizzare un costo della regolarizzazione sia edilizia, che catastale degli immobili, che potrà essere valutata solo successivamente ad un progetto globale di sanatoria dell'edificio m.n. 747 concordato con il comune di Posina";

- inoltre, il perito evidenzia che il **Sub 17** "è oggetto di due pratiche edilizie di ristrutturazione a destinazione residenziale, con indicazione di una sua partizione interna. In tutte le pratiche edilizie successive, riguardanti genericamente l'intero fabbricato condominiale m.n. 747, il piano secondo (m.n. 747 sub 17) viene sempre rappresentato, pur con variazioni interne e prospettiche, come appartamento di tipo residenziale. In realtà all'atto del sopralluogo è risultato una soffitta al grezzo, privo di divisioni interne tali da individuare la composizione approvata o quella della planimetria catastale". (cfr pag. 20 perizia pubblicata);

- per quanto infine riguarda l'immobile identificato con il **Mapp. 1120** le planimetrie di progetto, la planimetria catastale e lo stato di fatto risultano coincidenti.

**Vincoli ed oneri giuridici:**

- L'esperto evidenzia che "per poter accedere all'intero m.n. 747 e al m.n. 1120 dalla strada comunale SP 81 è necessario utilizzare i m.n. 1042 e 1043 di proprietà della società..., ma gravati da servitù pubblica di transito come descritto nell'atto n. 432 rep. segretario comunale di Posina del 23.10.1996, trascritto a Schio (VI) il 07.11.1996 ai nn. 7802 R.G. e 6134 R.P." (cfr pag. 5/6 ed 8/9 perizia pubblicata);
- il perito ha rilevato che nell'atto di provenienza viene precisato quanto segue: "Rimane di uso comune a tutti e tre gli acquirenti l'area scoperta facente parte del m.n. 747 e i suoi subalterni" (cfr pag. 7 perizia pubblicata);
- ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento di eventuali 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.

**Stato di occupazione:** il perito ha rilevato che il Mapp. 747 Sub 16 risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia, mentre i Mappali 747 Sub 17 e 1120 risultano occupati in forza di contratto di locazione ad uso abitativo (4 + 4), registrato in data 23.02.2015, con decorrenza 01.02.2015.

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'intera perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Arch. Marina Amaglio in data 25.07.2022.**

**PREZZO BASE: Euro 76.500,00 (settantaseimilacinquecento/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 57.400,00 (cinquantasettemilaquattrocento/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.

\* \* \*

**LOTTO n. 4:**

**Piena proprietà, per la quota di 1/1**, su appartamento (piani terra e primo), oltre a cantina al piano secondo sottostrada, segheria al piano primo sottostrada e terreni, sito a Posina (VI) in Via Prà n. 1.

L'appartamento di cui al Sub 15, di circa mq. 178,00 lordi, fa parte di un fabbricato condominiale, che è inserito in un lotto di terreno di pertinenza che dà accesso all'abitazione ed alle proprietà retrostanti, ed è composto da ingresso, soggiorno, studio, cucina, due camere, bagno con antibagno; al piano secondo sottostrada vi sono due vani cantina, di circa mq. 94,00 lordi, accessibili per mezzo di scala interna. Classe energetica E. Il fabbricato di cui al Sub 13, di circa mq. 64,00 lordi, - segheria - è posto al piano primo sottostrada ed è composto da unico vano con accesso diretto dall'area scoperta; il manufatto è chiuso con due basculanti in metallo ed all'atto del sopralluogo è utilizzato come deposito ed autorimessa. Il fabbricato Mapp. 1089 è composto da un solo vano con pavimento di calcestruzzo. I Mappali 585-748-749-887 sono aree costituite da lotti di terreno posti a ridosso dei fabbricati e costituenti corti ed aree di accesso; i terreni di cui ai Mappali 742 e 893 sono situati in area prossima ai fabbricati in leggera pendenza e, per quanto riguarda il Mapp. 742, accessibili direttamente dalla strada provinciale. Per quanto riguarda i Mappali 241-242-673-1-2-3-4-5-6 sono situati in area di fronte al complesso degli edifici, ma oltre il torrente Posina, difficilmente raggiungibili e solo per tracce di sentiero.

### **Identificazione Catastale:**

#### **Comune di Posina (VI) – C.F. – Fig. 3**

**Mapp. 747 Sub 15**, Via Prà, Piano S1-S2, Cat. A/3, Classe 3, vani 5,5, RC Euro 249,97;

**Mapp. 747 Sub 13**, Via Prà n. 3, Piano T, Cat. C/3, Classe 2, mq. 50, RC Euro 46,48.

*Le unità immobiliari insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato al Comune di Posina (VI) – C.T. – Fig. 3, Mapp. 747 di mq. 773 - ente urbano.*

#### **Comune di Posina (VI) – C.F. – Fig. 3**

**Mapp. 1089**, Via Prà, Piano T, Cat. C/2, Classe 1, mq. 216, RC Euro 133,87.

*L'unità immobiliare insiste su un lotto di terreno catastalmente identificato al Comune di Posina (VI) – C.T. – Fig. 3, Mapp. 1089 di mq. 2040 - ente urbano.*

#### **Comune di Posina (VI) – C.T. – Fig. 2**

**Mapp. 585** di mq. 600, RD Euro 1,55, RA Euro 1,55.

#### **Comune di Posina (VI) – C.T. – Fig. 3**

**Mapp. 742** di mq. 1.840, RD Euro 8,55, RA Euro 5,70;

**Mapp. 748** di mq. 87, RD Euro 0,31, RA Euro 0,18;

**Mapp. 749** di mq. 384;

**Mapp. 887** di mq. 60, RD Euro 0,26, RA Euro 0,22;

**Mapp. 893** di mq. 410, RD Euro 1,38, RA Euro 1,27.

#### **Comune di Posina (VI) – C.T. – Fig. 20**

**Mapp. 241** di mq. 1.803, RD Euro 6,98, RA Euro 4,19;

**Mapp. 242** di mq. 2.870, RD Euro 6,67, RA Euro 4,45;

**Mapp. 673** di mq. 96, RD Euro 0,37, RA Euro 0,22.

#### **Comune di Posina (VI) – C.T. – Fig. 21**

**Mapp. 1** di mq. 1.386, RD Euro 3,58, RA Euro 3,58;

**Mapp. 2** di mq. 862, RD Euro 0,49, RA Euro 0,22;

**Mapp. 3** di mq. 1.032, RD Euro 2,66, RA Euro 2,66;

**Mapp. 4** di mq. 918, RD Euro 0,52, RA Euro 0,24;

**Mapp. 5** di mq. 1.427, RD Euro 2,58, RA Euro 2,21;

**Mapp. 6** di mq. 1.107, RD Euro 0,91, RA Euro 0,69.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 747 Sub 15:** “m.n. 747 sub 13 - muro laterale; muro laterale; m.n. 747 sub 9; muro laterale”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 747 Sub 13:** “m.n. 1120; muro laterale; m.n. 747 sub 15 - muro laterale”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 1089:** “m.n. 747; 893-749-751; torrente; fg.2”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 585:** “m.n. 583; fg. 3; torrente; m.n. 584”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 742:** “strada; m.n. 1047-995; m.n. 747; fg.2”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 748:** “m.n. 747 su due lati; m.n. 749; m.n. 887”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 749:** “m.n. 893; m.n. 887-748; m.n. 751; m.n. 1089”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 887:** “m.n. 747; m.n. 748; m.n. 749”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 893:** “m.n. 747; m.n. 747-887-749; m.n. 1089”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 241:** “m.n. 610; m.n. 620-616-619; m.n. 614-610”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 242:** “m.n. 672-241; fg.21; m.n. 236-673-243; m.n. 240-672”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 673:** “m.n. 242 su due lati; m.n. 243 su due lati”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 1:** “torrente; m.n. 3; m.n. 2; fg. 20”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 2:** “m.n. 1; m.n. 4; m.n. 39; fg.20”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 3:** “torrente; m.n. 5; m.n. 4; m.n. 1”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 4:** “m.n. 3; m.n. 6; m.n. 41; m.n. 2”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 5:** “torrente; m.n. 7; m.n. 6; m.n. 3”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 6:** “m.n. 5; m.n. 8; m.n. 41-42; m.n. 4”.

**Note del perito:**

- In fase di sopralluogo, il perito, per quanto riguarda il **Sub 15** ha rilevato che “gli impianti elettrico ed idraulico sono presenti, sottotraccia e funzionanti, l'impianto di riscaldamento è presente ma non funzionante in quanto la caldaia condominiale non è alimentata”. Per quanto riguarda il **Sub 13**, riporta che “presenta un modesto stato di manutenzione e finitura con pareti ad intonaco e pavimento in lisciata di cemento. L'utilizzo del manufatto all'atto del sopralluogo è di deposito ed autorimessa”.

**Destinazione urbanistica:** L'esperto riporta che “Secondo il P.A.T.I. approvato con D.P.P. n. 53 del 27.05.2021 nella carta della trasformabilità, l'area comprendente i fabbricati viene individuata come aree di urbanizzazione consolidata. I m.n. 241-242 del fg. 20 e m.n. 1-2-3-4-5-6 del fg. 21 come tutela naturale. Secondo il P.R.G. approvato con delibera di G.R. n. 1853 del 13.06.2003 nella planimetria di zonizzazione, l'area viene individuata parte come zona B residenziale di completamento e parte in zona D1 – artigianale di completamento. Da una verifica effettuata con il Comune di Posina ho accertato che nella cartografia del Piano degli Interventi vi è un errore grafico sul perimetro dell'area ricadente in D1. Tale inesattezza verrà corretta dal redattore del Piano, pertanto la rappresentazione grafica riportata è inesatta. I terreni ricadono in zona agricola E”. (cfr. pag. 23 e 24 perizia pubblicata)

**Pratiche edilizie (cfr. pagg. 25,26,27,28 perizia pubblicata):** **Fabbricato Mapp. 747:** Il perito riporta che dall'ispezione effettuata “presso il comune di Posina è emerso che l'edificio originario è storico e non vi sono pratiche edilizie per la sua costruzione. Vi sono altresì molte pratiche riguardanti ampliamenti, trasformazioni e ristrutturazioni per parti dell'intero edificio, comprendenti anche immobili di altra proprietà. Tali immobili inoltre appartenendo a persone legate da parentela, vengono attualmente utilizzati non sempre rispettando l'individuazione catastale per subalterni.”

Ciò premesso l'ufficio tecnico del comune di Posina ha reperito per il bene immobile oggetto di relazione, per il **sub. 15**, solamente la seguente pratica edilizia: - Concessione edilizia n. 5/84 del 26.01.1984 per “recupero del piano seminterrato – costruzione di un nuovo alloggio”. [...] Per quanto riguarda il **sub. 13** non sono state reperite pratiche edilizie. L'unica rappresentazione grafica che rappresenta un prospetto è reperibile nella pratica edilizia relativa al subalterno 14, la n. 10 del 04.'5.1972, peraltro non corrispondente all'attuale prospetto”.

Per quanto riguarda il **Mapp. 1089**, il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: “• Concessione edilizia n. 78/98 del 12.01.1999 per “costruzione di annesso rustico ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/85”. Comunicazione di inizio lavori del 12.04.1999 n. 1428 prot... • Concessione edilizia n. 10 del 29.05.2002 per “ultimazione opere della C.E. 78/98”. • Concessione edilizia n. 5 del 01.04.2006 per “completamento lavori di cui alla C.E. 10/2002 con cambio d'uso da rurale ad artigianale”. Autorizzazione Beni Ambientali n. 4819 prot. del 28.09.2005. • Comunicazione di fine lavori del 20.04.2009 al n. 2151 prot. - Non vi è l'agibilità”.

**Difformità:** L'esperto ha rilevato quanto segue: “In sede di sopralluogo l'unità immobiliare 747 sub 15 è risultata corrispondere, in massima parte, alla planimetria catastale. Rispetto invece al progetto depositato in Comune, non vi è corrispondenza tra quanto approvato e l'attuale partizione dei vani ed il loro uso. Egualmente i prospetti necessitano di una verifica delle aperture sia per dimensioni che per posizione. Il



m.n. 747 sub 13 risulta corrispondente alla planimetria catastale, non vi sono pratiche edilizie di riferimento. Il m.n. 1089 è corrispondente sia al progetto comunale autorizzato che alla planimetria catastale. Per regolarizzare gli immobili m.n. 747, alla luce della documentazione fornita dal Comune di Posina, sarà necessario effettuare un rilievo preciso e presentare una sanatoria per opere interne e prospettiche". Il costo della regolarizzazione è stato stimato dal perito in circa **euro 8.000,00**; tale importo è stato detratto dal prezzo di stima. (cfr pag. 29 perizia pubblicata)

**Vincoli ed oneri giuridici:** Il perito precisa e segnala che:

- "per poter accedere all'intero m.n. 747 e al m.n. 1089 dalla strada comunale SP 81 è necessario utilizzare i m.n. 1042 e 1043 di proprietà della società..., ma gravati da servitù pubblica di transito come descritto nell'atto n. 432 rep. segretario comunale di Posina del 23.10.1996, trascritto a Schio (VI) il 07.11.1996 ai nn. 7802 R.G. e 6134 R.P." (cfr pagg. 5 e 6 perizia pubblicata);

- nell'atto di provenienza dell'11.12.1971 viene precisato quanto segue: "Rimane di uso comune a tutti e tre gli acquirenti l'area scoperta facente parte del m.n. 747 e i suoi subalterni". Nell'atto di provenienza del 17.09.1985, ha rilevato quanto segue: "Nella pratica edilizia del 1984 di ristrutturazione del m.n. 747 sub 15, nella planimetria, all'interno dell'immobile, viene sempre indicato un vano come "proprietà ENEL". La planimetria catastale originaria, da me reperita, del sub. 2 acquistato, non è perfettamente conforme al vano indicato all'interno del sub. 15, ma credo che possa corrispondere egualmente per posizione e descrizione" (cfr pagg. 8 e 9 perizia pubblicata);

- l'esperto segnala i seguenti vincoli: "1) Trascrizione eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Schio del 16.02.1996 ai n.ri 1.357 R.G. e 1.102 R.P. derivante da atto di vincolo del 28.12.1995 al n. 133.066 rep. notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza. Il signor ..., vincola con vincolo di inedificabilità i mm.nn. 743, 749, 748, 887, 893 in Posina – Foglio 3 al fine di consentire la trasposizione della capacità edificatoria degli stessi sui m.n. 750, 752, 895 e 751; 2) Trascrizione eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Schio del 25.02.1999 ai n.ri 2.485 R.G. e 1.954 R.P. derivante da atto di costituzione di vincolo del 27.01.1999 al n. 118.561 rep. notaio Giulio Carraro di Schio. Il signor ..., costituisce con il comune di Posina, vincolo di destinazione d'uso, fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona insistente sui mappali 743 e 900 del fg.3" (cfr pag. 33 perizia pubblicata)

**Stato di occupazione:** Il perito, in fase di sopralluogo, ha rilevato che:

- il Mapp. 747 Sub 15 è occupato da terzi in forza di contratto di locazione ad uso abitativo non opponibile alla procedura; il Giudice ha autorizzato la permanenza degli occupanti sino all'aggiudicazione dell'immobile;

- il Mapp. 747 Sub 13, Sub 2, Sub 3 e Mapp. 1089, nonché i terreni di cui ai Mappali 585, 742, 748, 749, 887, 893, 241, 242, 673, 1, 2, 3, 4, 5 e 6 risultano occupati da terzi in forza di contratto di affitto di fondo rustico.

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'intera perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Arch. Marina Amaglio in data 25.07.2022**

**PREZZO BASE: Euro 131.344,00 (centotrentunomilatrecentoquarantaquattro/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 98.510,00 (novantottomilacinquecentodieci/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.

\* \* \*

#### **LOTTO n. 6:**

**Piena proprietà, per la quota di 1/1,** su terreni agricoli ubicati a Posina (VI).

Trattasi di terreni situati in aree a carattere boschivo esterne all'abitato del Comune di Posina (VI), con accesso, in alcuni casi dalle strade che collegano le diverse contrade, in altri attraverso aree boschive di altra proprietà ed in alcuni casi raggiungibili attraverso sentieri o tracce di sentiero. I terreni sono in pendenza, perlopiù boschi con la presenza di alberi da taglio, ed i terreni catastalmente definiti a seminativo o pascolo sono coltivati a prato.

Sviluppano una superficie catastale complessiva di circa mq. 55.810,00.

#### **Identificazione Catastale:**

##### **Comune di Posina (VI) – C.T. – Fg. 3**

**Mapp. 615** di mq. 3.169, RD Euro 2,62, RA Euro 0,16;

**Mapp. 616** di mq. 1.060, RD Euro 0,88, RA Euro 0,05.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 615:** “m.n. 610; m.n. 620-616-619; m.n. 614-610”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 616:** “m.n. 615; m.n. 620; m.n. 615”.

##### **Comune di Posina (VI) – C.T. – Fg. 17**

**Mapp. 418** di mq. 4.560, RD Euro 7,07, RA Euro 1,18;

**Mapp. 475** di mq. 624, RD Euro 2,42, RA Euro 1,45;

**Mapp. 661** di mq. 6.252, RD Euro 8,07, RA Euro 1,29;

**Mapp. 773** di mq. 4.143, RD Euro 3,42, RA Euro 2,57.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 418:** “m.n. 115; m.n. 117; fg. 19”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 475:** “m.n. 468-471; m.n. 476-480; m.n. 487-474; m.n. 474”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 661:** “strada; m.n. 350-351-353-422; m.n. 773; m.n. 814”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 773:** “m.n. 661; m.n. 666-418; fg. 20; m.n. 772”.

##### **Comune di Posina (VI) – C.T. – Fg. 20**

**Mapp. 21** di mq. 5.425, RD Euro 3,36, RA Euro 2,52;

**Mapp. 133** di mq. 862, RD Euro 0,89, RA Euro 0,04;

**Mapp. 188** di mq. 382, RD Euro 0,39, RA Euro 0,02;

**Mapp. 189** di mq. 1.719, RD Euro 3,11, RA Euro 0,89;

**Mapp. 219** di mq. 1.423, RD Euro 2,20, RA Euro 0,37;

**Mapp. 246** di mq. 3.190, RD Euro 3,29, RA Euro 0,16;

**Mapp. 320** di mq. 5.652, RD Euro 3,50, RA Euro 2,63;

**Mapp. 321** di mq. 2.574, RD Euro 2,66, RA Euro 0,13;

**Mapp. 386** di mq. 1.690, RD Euro 1,75, RA Euro 0,09;

**Mapp. 509** di mq. 9.066, RD Euro 7,49, RA Euro 0,47;

**Mapp. 553** di mq. 2.134, RD Euro 3,31, RA Euro 2,76;

**Mapp. 603** di mq. 320, RD Euro 0,20, RA Euro 0,15;

**Mapp. 614** di mq. 932, RD Euro 0,40, RA Euro 0,02;

**Mapp. 642** di mq. 633, RD Euro 0,98, RA Euro 0,82.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 21:** “m.n. 508; m.n. 509; m.n. 13; fg. 17”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 133:** “strada; m.n. 131-676; m.n. 676; m.n. 677-134”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 188:** “m.n. 176; m.n. 189; m.n. 191”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 189:** “m.n. 450-strada; m.n. 190; m.n. 494-192; m.n. 188-176”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 219:** “m.n. 218; m.n. 451; m.n. 223-220-536; m.n. 234-322”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 246:** “m.n. 247; m.n. 539-540; m.n. 240 su due lati”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 320:** “m.n. 553-strada; strada; m.n. 306; m.n. 321”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 321:** “m.n. 601; m.n. 320; m.n. 634-599; n.n. 550”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 386:** “strada; m.n. 645; m.n. 572; m.n. 390”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 509:** “m.n. 508; m.n. 15; m.n. 513-526-13; m.n. 21”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 553:** “strada; m.n. 320 su due lati; m.n. 601”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 603:** “m.n. 319; strada su due lati; m.n. 642; m.n. 319”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 614:** “m.n. 593; m.n. 575; strada; m.n. 617”.

**Confini individuati dal perito in senso N.E.S.O. del Mapp. 642:** “m.n. 552; m.n. 603; strada; m.n. 316”.

**Nota Importante:** si precisa che, se pur indicato nella perizia pubblicata, il creditore procedente ha rinunciato all'esecuzione sull'immobile di cui al fg. 17 mapp. n. 262 - area rurale – corte di mq 8, che, se pur periziato, non è dunque oggetto di vendita.

**Destinazione urbanistica:** L'esperto riporta che “Secondo il P.A.T.I. approvato con D.P.P. n. 53 del 27.05.2021 nella carta della trasformabilità, l'area viene individuata come: FG. 3 M.N. 615-616 FG. 17 M.N. 418-475-661-773 FG. 20 M.N. 21-133-188-189-219-246-320-321-509-603 Tutela naturale – area di connessione naturalistica (Buffer zone) (100,00%). FG. 17 M.N. 262 Ambito di edificazione diffusa: residenza e servizi per la residenza (100,00%), ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/2017 (100,00%), Centro Storico (100,00). FG. 20 M.N. 553 Tutela naturale – area di connessione naturalistica (Buffer zone) (32,80%). FG. 20 M.N. 614 Tutela naturale – area di connessione naturalistica (Buffer zone) (93,03%). FG. 20 M.N. 642 Tutela naturale – area di connessione naturalistica (Buffer zone) (13,77%). FG. 20 M.N. 386 Tutela naturale – area nucleo (100,00%) [...] Secondo il P.R.G. approvato con delibera di G.R. n. 1853 del 13.06.2003 nella planimetria di zonizzazione, le aree ricadono: FG. 3 M.N. 615-616 FG. 17 M.N. 418-661-773 FG. 20 M.N. 21-246-320-321-386-509-553-603-614-642 • in Z.T.O. E3 - “zone agricola caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario” (art. 31bis delle N.T.A.), FG. 17 M.N. 262 • in Z.T.O. A2 “nuclei rurali di interesse ambientale” art. 21 delle N.T.A) FG. 17 M.N. 475 • in Z.T.O. E2a “zona agricola normale” art. 31 delle N.T.A) FG. 20 M.N. 133-188-189-219 in Z.T.O. E2b - “zona agricola di tutela ambientale” art. 31 delle N.T.A)” (cfr pag. 27-28-29 perizia pubblicata)

**Pratiche edilizie:** Nulla di segnalato dal perito.

**Difformità:** Nulla di segnalato dal perito.

**Vincoli ed oneri giuridici:** Si rimanda al paragrafo “destinazione urbanistica” sopra riportato ed al C.D.U. pubblicato.

*Stato di occupazione:* libero ma nella disponibilità del debitore-esecutato e del comproprietario; il perito ha rilevato che non risultano contratti di affitto.

**Si rimanda comunque espressamente all'intera perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto Arch. Marina Amaglio in data 25.07.2022.**

**PREZZO BASE: Euro 46.510,00 (quarantaseimilacinquecentodieci/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 34.883,00 (trentaquattromilaottocentottantatre/00).**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 500,00 (cinquecento/00).**

Si fa presente che **non** è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., in quanto il prezzo base è inferiore ad Euro 50.000,00.

*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.

\* \* \*

#### ***PER TUTTI I LOTTI***

Con la 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 e pertinenzialità, 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>.

***RICHIEDA 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 da parte dell'aggiudicatario dovrà preferibilmente essere presentata già in sede di offerta di acquisto, ovvero in sede di aggiudicazione.

Si precisa che il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 29.11.2022 ha **confermato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l.**, in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun.

Le indicazioni per visitare l'immobile ed i recapiti del Custode si trovano a pagina 17 e 18 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**

**5 dicembre 2023**

**Lotto n. 1 alle ore 10:00**

**Lotto n. 2 alle ore 11:00**

**Lotto n. 3 alle ore 12:00**

**Lotto n. 4 alle ore 15:00**

**Lotto n. 6 alle ore 16:00**

**innanzi al sottoscritto professionista delegato,**

**Avv. Federico Gobbato – dell’Associazione A.D.E.I.,  
in Contrà San Faustino n. 12, 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 Contrà San Faustino n. 12 - Vicenza** (*aperto dal lunedì al venerdì: ore 09.30 – 13.00; ore 15.30 -17.30 o previo appuntamento telefonico allo 0444.546145*). **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 Contrà San Faustino n. 12 - Vicenza, tel. 0444.546145, mail [studiogobbato@libero.it](mailto:studiogobbato@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 titolari 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. 278/2021 R.G.E. TRIB. VICENZA**", per un importo di 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, affinché 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).

#### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) gestiti da AstaLegale, 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/i debitore/i, 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](mailto: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 31.08.2023

*Il Delegato alla vendita*

*Avv. Federico Gobbato*





TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE PRIMA CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CIRCOLARE DELEGATI I/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 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 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 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.

in particolare per le udienze di vendita, avendo cura, in tale ultimo caso, di dare 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 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. 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 all/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, nonché 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.

**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.

**Publicità:** 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 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 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](http://www.dobank.com) e [www.venditegiudiziali.it](http://www.venditegiudiziali.it) tra le più frequenti), anche il concreto e materiale adempimento di tali forme di pubblicità straordinaria va verificato dal delegato al momento della vendita (ed è onere del creditore onerato 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. 5826/1985).

**Luogo di presentazione delle offerte, apertura buste, eventuale para:** 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. 591 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. 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, 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 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 *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 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. allegino sempre alla stessa una copia in formato rtf 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 ai 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.

**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 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. 586 c.p.c.);
- l'attestazione di prestazione energetica (se fatta dall'esperto, per le procedure nuove, per le successive al 31.12.2015);
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei 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 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 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), sicché 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.

**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 siano 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 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 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 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. 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.

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](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, trattando 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.

**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 riplotogativa 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'emissione 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

*Gaetano Campo*

I Giudici delle esecuzioni immobiliari

Dott. G. Borella

dott.ssa S. Pitinari

dott.ssa S. Altarelli

#### 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:

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.

Consequentemente:

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, il 20 maggio 2021

Il Presidente della I Sezione civile

Dott. Gaetano Campo

*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 € 1.000.000,00;
- 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.

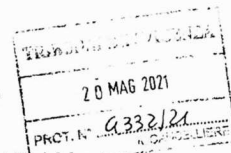
#### 2. Disposizioni generali per le vendite telematiche

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

- Astalegale.net
- Zucchetti Software Giuridico srl - 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.



M. 00 Tribunale di VICENZA - Prot. 20/05/2021. 0004332. U



**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;

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;

(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](mailto: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.

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.

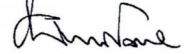
Resta fermo, per tutto quanto non disciplinato dal presente provvedimento, quanto previsto dalle circolari vigenti in materia di vendite immobiliari delegate, in particolare dalla "Circolare Delegati 1/2017 - Disposizioni generali" del 16.1.2017.

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.

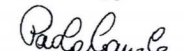
Si comunichi altresì all'Ordine degli Avvocati di Vicenza.

Vicenza, lì 20 maggio 2021

I Giudici delle Esecuzioni



Dott. Giuseppe Limitone



Dott.ssa Paola Cazzola



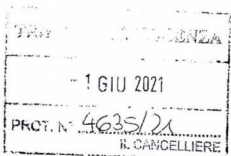
Dott. Giovanni Genovese



Dott.ssa Silvia Saltarelli

Il Presidente della I Sezione civile

Dott. Gaetano Campo



TRIBUNALE DI VICENZA

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

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)



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;

