



TRIBUNALE DI VICENZA

ESEC. IMM. N. 90/2020 R.G.E. ALLA QUALE È STATA RIUNITA L'ESEC. IMM. N. 92/2022 R.G.E.

GIUDICE DOTT. LUCA PRENDINI

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
CON MODALITA' ANALOGICA**

1° esperimento - senza incanto

Il sottoscritto Avv. Federico Gobato, delegato dal Giudice dell'Esecuzione alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe in data 27.09.2022 e con successivo provvedimento del 27.06.2024,

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO n. 4:

Piena proprietà, per la quota di 1/1, su abitazione ai piani interrato/terra/primo con autorimessa, deposito e piscina, oltre a giardino esclusivo avente capacità edificatoria, sita a Noventa Vicentina (VI) in Via Carpagnon n. 29/A-29/B.

Trattasi di unità a destinazione abitativa di complessivi circa mq. 690,59 commerciali, con tre accessi pedonali ed accesso carraio dalla pubblica via, suddivisa in due blocchi, uno fronte strada a destinazione ufficio ed autorimessa, e l'altro più interno a destinazione abitativa.

L'abitazione risulta identificata in due unità catastali, ma di fatto è un'unica unità abitativa dotata di unico contatore elettrico e fornitura gas ed è così composta: al piano interrato da cantina, sottostante il blocco ufficio, non autorizzata; al piano terra nel blocco fronte strada da ufficio, lavanderia, bagno, portico ed autorimessa; al piano terra nel blocco interno da ingresso, disimpegno, bagno, centrale termica, cucina, ampi soggiorni, stieria/ripostiglio, seconda centrale termica, bagno e due portici; al piano primo nel blocco fronte strada da ufficio; al piano primo nel blocco interno da cinque camere, tre bagni, corridoio, ripostiglio e due terrazze. Il perito ha precisato di aver rilevato, in sede di sopralluogo, che sopra le camere, al piano secondo, vi è la presenza di un sottotetto accessibile non autorizzato e non sanabile. Classe energetica E.

Sul lato sud del fabbricato è situata una piscina e l'immobile è circondato da ampio scoperto esclusivo, in parte dotato di potenzialità edificatoria di circa mq. 959,00 catastali. Il deposito attrezzi, situato all'interno dell'area pertinenziale dell'edificio abitativo, risulta essere un prefabbricato in legno con portico, contenente al suo interno un generatore di corrente che alimenta gli impianti della piscina.

Identificazione Catastale:

Comune di Noventa Vicentina (VI) – C.F. – Fg. 7

Mapp. 998 Sub 3, Via Carpagnon n. 27, Piano T-1, Cat. A/2, Classe 3, vani 9,5, RC Euro 956,74;

Mapp. 998 Sub 2, Via Carpagnon n. 27, Piano T, Cat. C/6, Classe 1, mq. 36, RC Euro 52,06;

Mapp. 997, Via Carpagnon n. 29, Piano T-1, Cat. A/7, Classe 4, vani 9, RC Euro 1.022,58;

Mapp. 302, Via Carpagnon snc, Piano T, Cat. F/1 – area urbana di mq. 200,00;

Mapp. 1336, Via Carpagnon, Piano T, Cat. C/2, Classe 1, mq. 23, RC Euro 24,94.

Quest'ultima unità immobiliare corrisponde al C.T. del Comune di Noventa Vicentina (VI) – Fg. 7, Mapp. 1336 di are 0.55 - 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. In particolare, i Sub 2 e 3 del Mapp. 998 hanno diritto sul Mapp. 998 Sub 1, bene comune non censibile (corte).

Comune di Noventa Vicentina (VI) – C.T. – Fg. 7

Mapp. 996 di are 2.45, RD Euro 1,47, RA Euro 1,08;

Mapp. 999 di are 3.15, RD Euro 1,88, RA Euro 1,38;

Mapp. 1200 di are 3.00, RD Euro 1,79, RA Euro 1,32;

Mapp. 1335 di are 4.04, RD Euro 2,42, RA Euro 1,77.

Confini individuati dal perito:

“PARTICELLA 997: N via Carpagnon, E part. 998, S part. 146, O part. 996,999

PARTICELLA 998: N via Carpagnon, E part. 566, S part. 146, O part. 997

PARTICELLA 996: N via Carpagnon, E part. 997, S part. 999, O part. 1200

PARTICELLA 999: N part. 996, E part. 997, S part. 146, O part. 1335

PARTICELLA 302: N via Carpagnon, E part. 1200, S part. 1200, O part. 131

PARTICELLA 1200: N via Carpagnon, part. 302, E part. 996, S part. 1335, O part. 1201,302

PARTICELLA 1335: N part. 1200, E part. 999, S part. 146, O part. 1198

PARTICELLA 1336: N part. 1335, E part. 1335, S part. 1335, O part. 1335”.

Note del perito: Alla data del sopralluogo, il perito ha rilevato che *“Le unità immobiliari pignorate si compongono di due blocchi, uno fronte strada e uno posto più all’interno; entrambi hanno strutture portanti in C.A. con evidenti problemi di infiltrazioni/umidità di risalita e scrostamenti di intonaco (in una camera le infiltrazioni dipendono probabilmente dalla doccia del bagno adiacente), le superfici verticali e orizzontali sono intonacate e tinteggiate e non presentano apparentemente fessurazioni dovute a cedimenti strutturali. In generale, l’immobile si presenta con finiture interne di qualità e architettura ricercata. [...] Nel blocco ufficio, i serramenti sono in alluminio e vetro; al piano primo l’ufficio ha solaio in andamento, dove sono evidenti numerose tracce di infiltrazioni d’acqua con sollevamento degli intonaci. Sarà necessaria una verifica della copertura. Nell’abitazione, in molti punti del piano terra (in particolare nel soggiorno principale) e al piano primo, vi sono evidenti problemi di umidità di risalita/infiltrazioni e conseguenti scrostamenti di intonaco; sarà necessaria un’analisi delle cause di tale problema per la verifica di eventuali soluzioni. Durante l’ultimo sopralluogo, avvenuto in data 12/01/2024, la problematica dell’umidità all’interno e all’esterno dell’immobile (non più occupato e con impianti non funzionanti) appare peggiorata. [...] (cfr. pagina 17 perizia pubblicata). Le condizioni manutentive relative all’immobile nel suo complesso, risultano peggiorate rispetto a quanto visionato nei sopralluoghi precedenti, con maggiori problemi di umidità anche in riferimento ai serramenti in legno; per tale motivo, si ritiene congruo valutare l’immobile considerando uno stato di manutenzione sufficiente. [...] (cfr. pagina 24 perizia pubblicata). Dalla visione di google maps, l’esperto ha notato la presenza sul coperto di pannelli solari; interpellato sulla questione, il debitore non ha fornito alcuna documentazione relativamente tale impianto. L’esperto, effettuato l’accesso agli atti, non ha reperito alcun documento nemmeno presso gli archivi del Comune di Noventa Vicentina, per cui si presume che l’installazione di tale impianto non sia autorizzata. In seguito a quanto esposto, quindi, ai fini valutativi non si terrà conto di tale impianto, per il quale sarà in ogni caso necessario verificare sia il funzionamento che la regolare esecuzione”.* (cfr. pagina 25 perizia pubblicata).

Il perito, inoltre, riporta: *“Con riguardo alla particella 302, si rileva che nell’estratto di mappa è presente un fabbricato che nella realtà è stato demolito e non è più presente. L’esperto ha verificato, tramite richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Noventa Vicentina, che per tale immobile non risulta essere presente alcun documento agli atti, così come comunicato dall’UTC. Per motivi legati alla lavorazione dei fascicoli da parte dell’Ufficio del Territorio di Vicenza non è stato possibile accedere ai mod. 58 per cui l’esperto non*

ha potuto verificare se sia già stato presentato un tipo mappale per demolizione, come sembrerebbe dalla lettura delle visure catastali dove si cita un tipo mappale n. 222309 del 17/07/2003 (n. 7877.1/2003). Potrebbe rendersi necessario un tipo mappale per demolizione o in alternativa l'evasione della pratica eventualmente già depositata; in entrambi i casi si tratta di prestazioni non particolarmente onerose i cui costi possono ritenersi ricompresi nell'abbattimento proposto del valore di mercato per la definizione del valore base d'asta. Si precisa inoltre che su lato Via Carpagnon, il confine catastale non corrisponde al confine reale". (cfr. pagina 26 perizia pubblicata).

Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale: "Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale" il perito ha riscontrato difformità "che incidono, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie Unità Immobiliari, con particolare riguardo al ripostiglio". L'esperto "ritiene necessario prevedere il rifacimento della scheda in virtù delle difformità presenti tra stato rilevato e stato catastale", prevedendo una spesa pari ad euro **3.000,00**, comprensivi del tipo mappale per censimento del portico mancante; tale importo è stato detratto dal prezzo di stima. (cfr. pagina 32 perizia pubblicata).

Pratiche edilizie: Il perito ha rinvenuto le seguenti autorizzazioni: "- Richiesta Concessione n. 136 del 10/12/1985 per costruzione fabbricato residenziale a due alloggi e risposta prot. n. 9498 del 28/12/1985 con soluzioni. - Concessione Edilizia pratica n. 80/1986 del 23/12/1986 per costruzione casa civile abitazione e studio professionale. - Concessione Edilizia n. 127/1986 del 12/11/1986 per costruzione di una recinzione. - Concessione Edilizia n. 1479/1988 del 12/04/1988 per costruzione di abitazione e completamento recinzione in variante alle precedenti. - Permesso di abitabilità-agibilità del 10/08/1988 per fabbricato di nuova costruzione da adibire a civile abitazione (non è specificata la particella). - Permesso di abitabilità-agibilità del 06/02/1990 per fabbricato di nuova costruzione da adibire ad ufficio con riferimento alla sola particella 997. - Comunicazione prot. 3082 del 0/04/1993 di avvenuto rilascio di C.E. con prescrizioni per costruzione di un gazebo. - Permesso di costruire n. 220 del 29/05/2006 e Denuncia di Inizio Attività prot. 7141 del 28/03/2006 per costruzione di una piscina e variazione di sagoma. - Denuncia di Inizio Attività prot. 21845 del 11/10/2006 per manutenzione del coperto. - Permesso di costruire n. 67/2009 del 28/09/2009 per installazione di prefabbricato in legno ad uso accessorio residenziale esterno. L'esperto allega altresì: - ATTO DI COMPRAVENDITA CON VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ per le particelle 996 e 999 – n. 68492 di rep. Notaio Andriolo Oscher del 09/01/1987 - ATTO D'OBBLIGO – quarto comma dell'art. 7 legge 28/01/1977 n. 10 ed art. 87 Legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 – n. 68.866 di rep. Notaio Oscher Andriolo del 04/02/1987 per edificazione e alienazione vincolata in regime di edilizia residenziale convenzionata della durata di 10 anni. - comunicazione del Comune di Noventa Vicentina, in risposta a quesito da parte dell'esperto, che conferma per le particelle 996-999 che non vi sono vincoli di natura urbanistica, non sono colpiti da vincoli preordinati all'esproprio e non vi è alcuna previsione di interesse pubblico mentre, per la futura previsione di realizzazione di passaggio pedonale è stata individuata su particelle di altra proprietà non oggetto di pignoramento". (cfr. pagina 36 e 37 perizia pubblicata).

Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi: L'esperto riporta quanto segue: "- complessivamente l'immobile presenta una sagoma esterna pressoché corrispondente a quanto approvato; alcune differenze evidenziate dalla sovrapposizione potrebbero dipendere anche dalla scansione degli elaborati forniti, dato che le misure rilevate corrispondono con minimo scarto a quelle riportate nei progetti. All'interno invece vi sono delle difformità che non incidono in termini di superficie e volume e in ogni caso sono sanabili; a tal proposito si evidenzia la mancanza della parete divisoria tra le due unità e l'assenza della seconda cucina. Sarà quindi necessario provvedere alla sanatoria, ai fini anche della fusione

delle due unità in un'unica unità abitativa. Si rileva che per tali motivi sarà necessario provvedere all'ottenimento di una nuova agibilità dato che attualmente [alla data della perizia] quella rilasciata risulta essere parziale e in ogni caso riferita alla presenza di due unità distinte mentre per l'ufficio è stata fornita l'agibilità per la sola particella 997. Dovranno, a questo scopo, essere verificate le conformità degli impianti presenti. - con riferimento alle forometrie, queste appaiono in gran parte corrispondenti; in alcuni casi si rilevano delle difformità nel dimensionamento, che sono sanabili. Le finestre poste nel vuoto sopra il soggiorno non è stato possibile rilevarle. - il blocco a destinazione ufficio e il blocco retrostante abitativo, sono collegati tra loro da due corridoi posti esternamente al piano primo. Tali corridoi risultano essere in posizione leggermente differente rispetto a quanto riportato nei progetti approvati, per cui sarà necessario ricomprendere tale difformità nella pratica di sanatoria. - il portico/terrazza posto al piano terra/primo ad ovest del fabbricato abitativo non è autorizzato (era autorizzata la struttura ma doveva essere scoperta); tale difformità implica un maggior volume edificato che dovrà essere oggetto di sanatoria. - il sottotetto, secondo quanto discusso con l'UTC di Noventa Vicentina non può essere accessibile, quindi non può essere né sanato né fiscalizzato. Per tale motivo, il sottotetto dovrà tornare ad essere non accessibile, così come approvato, e andrà quindi prevista la rimozione della scala, la chiusura del foro scala nel solaio prevedendo un controsoffitto strutturale di tamponamento e il tamponamento della finestra semi-circolare, con l'interruzione degli impianti (quest'ultima, per motivi di sicurezza). - con riguardo alle altezze, si precisa che nel blocco abitativo sono pressoché corrispondenti a quanto autorizzato, anche se si rileva che in alcuni locali l'altezza rilevata è pari a 2,69 mt. anziché 2,70 mt. Nel blocco uffici, invece, l'altezza dell'atrio è inferiore a mt. 2,40 mentre al piano primo l'altezza lato strada, autorizzata a mt. 2,20 è invece rilevata mt. 2,31. Anche tale difformità comporta un aumento lieve di volume. - l'esperto, da una verifica sommaria, rileva che vi è ancora del volume edificabile a disposizione del lotto, tale da permettere la sanabilità del volume aggiuntivo imputabile ai punti precedenti, che risulta comunque di modesta entità. - in merito alla cantina posta al piano interrato del blocco ad uso ufficio, si precisa che non risulta autorizzata e ha altezza pari a 1,98 mt. che risulta inferiore a quella minima prevista per i locali o spazi di servizio (cantine, depositi, centrali termiche, garage, ecc.) riferito dall'UTC in h minima 2,10 mt. L'esperto rileva tuttavia che nel regolamento edilizio comunale divenuto esecutivo il 20/05/2021 a pagina 24 si legge "non ci sono limiti di altezza per gli spazi di servizio". In ogni caso, a norma della Legge Regionale sul contenimento di consumo del suolo, il Comune di Noventa Vicentina ritiene che tale cantina, essendo non autorizzata, debba essere demolita, ovvero debba essere riempita con materiale inerte e ne debba esserne chiuso l'accesso. Tuttavia, l'esperto ha rilevato, nei vari colloqui avuti con l'UTC, che in tale locale di servizio sono presenti parti importanti degli impianti dell'immobile, il cui spostamento comporterebbe costi molto elevati. Per tale motivo, il Comune di Noventa Vicentina si è reso disponibile a trovare anche eventuali soluzioni alternative per il mantenimento della cantina/locale tecnico, da concordarsi con la futura proprietà, pur non garantendo la fattibilità urbanistica del mantenimento dell'intero locale. In ultima ipotesi, potrebbe essere valutata la possibilità dell'applicazione dell'art. 34 del DPR. 380/2001 così definita "fiscalizzazione", i cui costi andranno in ogni caso determinati al momento della richiesta da parte della futura proprietà e solo nel caso che il Comune di Noventa Vicentina ritenga ammissibile tale soluzione. A tal proposito, si precisa che durante il colloquio del 07/03/2024 l'UTC ha specificato che con l'entrata in vigore del nuovo regolamento edilizio la porzione di cantina che ospita gli impianti tecnici sarà sanabile fino ad un volume pari a mc. 15 mentre la restante volumetria dovrà essere interrata per quanto possibile e la rimanente sarà oggetto di fiscalizzazione, da definire al momento della richiesta che verrà depositata in Comune. Si precisa infine che con l'entrata in vigore del così detto "decreto Salva-Casa" alcuni parametri di sanatoria (con particolare riferimento alle sanzioni e alle tolleranze costruttive) hanno subito delle variazioni, di cui l'esperto", in sede di redazione della perizia, "non ha tenuto conto dato che si è ancora in attesa della conversione in Legge. Considerato infatti che con la conversione in Legge il decreto potrebbe subire ulteriori integrazioni e/o modifiche, ad oggi non note, l'esperto ritiene necessario attendere tale passaggio e sottolinea che l'analisi

urbanistica e dei costi effettuata deve essere considerata quindi al netto di tali modifiche legislative. - Per quanto concerne il manufatto in legno prefabbricato ad uso ricovero attrezzi, non vi è nulla da segnalare”. Per sanare tali difformità, il perito ha stimato i costi in complessivi **euro 25.000,00**, detraendo tale importo dal prezzo di stima. (cfr. da pagina 37 a pagina 41 della perizia pubblicata).

Infine. “Con riguardo alla **cantina** l’esperto, non potendo in questa sede prevedere l’esito delle indagini in merito alla problematica del maggior volume rilevato, visti i rischi legati alla possibilità che la cantina debba essere chiusa comportando così lo spostamento di tutti gli impianti ivi localizzati o, in alternativa, i rischi legati alla sua eventuale fiscalizzazione e ai relativi oneri e costi connessi, ritiene di dover ricomprendere tali rischi nell’abbattimento del valore di mercato applicato ai fini della definizione del valore base d’asta. [...] Il bene considerato nella presente procedura, visti i risultati delle ricerche eseguite presso il Comune di Noventa Vicentina, nello stato attuale in cui si trova non risulta dotato di agibilità”. (cfr. pagina 41 perizia pubblicata).

Destinazione urbanistica: L’esperto ha evidenziato che tutte le unità oggetto del presente lotto “- ricadono in zona **C1-I “Residenziale Urbana di Completamento art. 6”**; - non sono stati evidenziati vincoli”; il tutto come meglio precisato a pagina 42 della perizia pubblicata, alla quale si rimanda. Si rimanda comunque espressamente alla lettura del **CDU pubblicato**, specificando che lo stesso ha validità di un anno dal rilascio. (cfr. pagina 42 perizia pubblicata e cdu pubblicato).

Vincoli ed oneri giuridici: Dalla perizia si segnala che l’immobile “ha proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni, così come riportato nell’atto di acquisto, ovvero: - particella 998 sub. 1 – bene comune non censibile Si precisa che dalla lettura dell’elaborato planimetrico il subalterno 1 del mappale 998 è descritto come bene comune non censibile – ai sub. 2-3 (corte)”. (cfr. pagina 26 perizia pubblicata).

Spese condominiali: Il perito fa presente che l’immobile non è parte di un condominio. (cfr. pagina 44 perizia pubblicata).

Stato di occupazione: Nel corso dell’ultimo sopralluogo, l’esperto stimatore ha rilevato che l’immobile risulta libero da persone ma che sono ancora presenti alcuni elementi d’arredo. (cfr. pagina 42 perizia pubblicata).

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

Si rimanda comunque espressamente all’esame dell’intera perizia di stima pubblicata, predisposta dall’esperto Geom. Anna Parise ed aggiornata in data 14.06.2024.

PREZZO BASE: Euro 395.500,00 (trecentonovantacinquemilacinquecento/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 296.625,00 (duecentonovantaseimilaseicentoventicinque/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 3.000,00 (tremila/00)

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

* * *

ANTIRICICLAGGIO: Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l’aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le

dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. L'omesso rilascio in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dall'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).

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 che presuppongano un impegno, dovrà essere autenticata da un pubblico ufficiale. Per maggiori approfondimenti, si invita a consultare la stessa Risoluzione pubblicata nel sito dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/maggio-2021-risoluzioni>.

RICHIESTA LIBERAZIONE IMMOBILE DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO: l'ingiunzione di rilascio *ex art. 586, comma 2, c.p.c.*, sarà contenuta nel decreto di trasferimento solo su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario e sarà attuata dal custode decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni, con spese a carico della procedura. 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 dell'aggiudicatario dovrà preferibilmente essere inoltrata già in sede di offerta di acquisto, ovvero in sede di aggiudicazione.

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione ha confermato **Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l.** in persona del Direttore Signora Lucia Dal Brun con provvedimento del 27.09.2022 (qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione).

Le indicazioni per visitare l'immobile ed i recapiti del Custode si trovano a pagina 11 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

29 ottobre 2024 alle ore 9.30

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 Gobato 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, il numero della procedura esecutiva, 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 Gobato in Contrà San Faustino n. 12 - Vicenza, tel. 0444.546145, mail studiogobato@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. 90/2020 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** dal 1 agosto al 31 agosto); nello stesso termine dovrà essere versato un importo nella misura di circa il 15% del prezzo di aggiudicazione, o nella misura che sarà indicata dal Delegato alla vendita in fase di aggiudicazione, relativo al pagamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie.

È posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario 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 e 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, 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 23.07.2024

Il Delegato alla vendita

Avv. Federico Gobbato

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Gobbato', written over a horizontal line.



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 riscontrasi 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 *moritis 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 e www.venditegiudiziali.it tra le più frequenti), anche il concreto e materiale adempimento di tali forme di pubblicità straordinaria va verificato dal delegato al momento della vendita (ed è onere del creditore onerato fornirne prova), in quanto "la forma di pubblicità straordinaria stabilita dal giudice dell'esecuzione a norma dell'art. 490 c.p.c., è atto strutturale del procedimento di vendita e la sua mancanza o vizio si riflette sull'ordinanza di aggiudicazione comportandone la nullità, con conseguente nullità e opponibilità del decreto di trasferimento" (cfr Cass. 8006/2005, Cass. 5826/1985).

Luogo di presentazione delle offerte, apertura buste, eventuale 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 tenuti (in Tribunale o presso il medesimo o altro delegato), il prezzo base sarà pari a quello dell'ultimo esperimento di vendita effettivamente tenutosi, ridotto del 25%.

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

Il ribasso del 50% è autorizzato:

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

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

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

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

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

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

Sospensione feriele: la sospensione feriele 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 feriele 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 feriele).

Deve ritenersi soggetto a sospensione feriele anche il termine per il pagamento, sebbene sul punto vi siano opinioni contrarie. Seguendo infatti la linea tracciata da Cass. 7708/2014 in tema di nullità della vendita e di *aliud pro alio*, le vendite all'asta tendono ad essere ricostruite sempre più in termini 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 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, perize 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'emaneazione 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 9.2.2021 e 12.2.2021, per i quali non sia già stato pubblicato avviso di vendita ai sensi delle indicate circolari, si procederà con le modalità di vendita analogica;

2) per gli esperimenti di vendita effettuati in forza di ordinanza di delega emessa successivamente ai provvedimenti (circolari) del 9.2.2021 e 12.2.2021, e fino alla pubblicazione della nuova circolare "Vendite immobiliari delegate - Disposizioni generali per le vendite telematiche" del 20.5.2021, si procederà con le modalità di vendita telematica pura, salvo diversa disposizione del GE;

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

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

Vicenza, il 20 maggio 2021

Il Presidente della I Sezione civile

Dott. Gaetano Campo

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 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

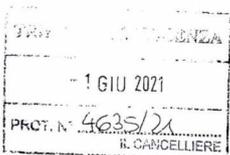
Dott.ssa Paola Cazzola

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;

