N. 45/2026 R.G. Imm.

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

PRIMA SEZIONE CIVILE – Esecuzioni Immobiliari

ORDINANZA

IL GIUDICE

Viste le richieste di parte procedente;

Ritenuto che non vi sia possibilità, dalla vendita con incanto, di ricavare un prezzo superiore della metà a quello di stima;

ritenuto di ammettere l'offerta rateale ex art. 574 c.p.c., atteso che occorre offrire ai potenziali interessati la più ampia gamma di possibilità di pagamento, al fine di ampliare la platea degli offerenti, seppur con le limitazioni di cui *infra*;

rilevato che nella maggior parte dei casi gli immobili di valore economico inferiore a euro 150.00,00/200.000,00 vengono venduti a soggetti che hanno scarsa dimestichezza con gli strumenti informatici e che pertanto, di regola, il ricorso alle modalità telematiche per lo svolgimento degli esperimenti di vendita di tali beni costituirebbe un inutile aggravio economico per la procedura, con corrispondente pregiudizio per i creditori e per gli esecutati;

rilevato che i Giudici delle Esecuzioni immobiliari e il Presidente della I sezione Civile di questo Tribunale, recepiti i principi sopra enunciati, sentiti i delegati alle vendite, hanno disciplinato nuovamente le modalità di vendita, emanando una circolare *(Vendite immobiliari delegate-Disposizioni generali per le vendite telematiche),* con successiva parziale modifica *("Parziale modifica della circolare 20 maggio 2021 pro. 4332/21 in materia di vendita dei beni immobili pignorati)* che prevede, tra l'altro:

1) che le vendite siano disposte senza incanto, nella forma della **vendita analogica** salvo diversa disposizione del G.E:

- Per i lotti costituiti da IMMOBILI AD USO ABITATIVO per i quali è stabilito il prezzo base 1° esperimento fino ad € 150.000,00;

- Per i lotti costituiti da IMMOBILI STRUMENTALI (OPIFICI) E TERRENI EDIFICABILI per i quali è stabilito il prezzo base 1° esperimento fino ad € 200.000,00;

2) Che le vendite siano disposte senza incanto, nella forma della **vendita telematica sincrona mista** salvo diversa disposizione del G.E,

- Per i lotti costituiti da IMMOBILI AD USO ABITATIVO per i quali è stabilito il prezzo base 1° esperimento oltre € 150.000,00;
- TERRENI AGRICOLI per i quali è stabilito il prezzo base 1° esperimento oltre € 200.000,00:
- Per i lotti costituiti da IMMOBILI STRUMENTALI E TERRENI EDIFICABILI per i quali è stabilito il prezzo base 1° esperimento da € 200.000,00 ad € 1.000.000,00:

3) Che le vendite siano disposte senza incanto, nella forma della **vendita telematica pura**, asincrona o sincrona, salvo diversa disposizione del GE:

- 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.

Tanto premesso, e precisato che gli allegati fanno parte integrante del presente verbale

ORDINA LA VENDITA

dei beni immobili pignorati, nella descrizione e consistenza di cui alla perizia di stima, con modalità di vendita telematica sincrona mista, fissando fin da ora come data del primo esperimento il:

15 febbraio 2027

autorizzando il delegato a differire tali date di non oltre 15 giorni.

PROGRAMMA DI VENDITA

Forme della vendita: Rilevato che gli artt. 506-569 cpc sono stati novellati, dapprima dal d.l. 132/2014, convertito con legge 162/2014, poi con d.l. 83/2015, convertito con legge 132/2015, prevedendosi ora la facoltatività della vendita con incanto, da disporsi solo laddove il G.E. ritenga che il bene possa essere venduto ad un valore superiore del 150% al valore di stima, norma applicabile anche alla procedure in corso a

seguito della riforma del 2015, ritenuto che tale eventualità non ricorra nella specie, non trattandosi di bene di particolare pregio e pronta vendibilità (cfr. relazione esperto e custode), si dispone che il delegato proceda alle vendite solamente nella modalità della vendita senza incanto.

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

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

Pubblicità: ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

1) pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;

2) pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net www.asteaanunci.it, gestiti rispettivamente da AstaLegale e Gruppo Edicom Spa, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;

4) Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";

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

- Spot televisivo "Il Tribunale e le aste";

- Campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblici;

- inserimento, a cura del gestore Astalegale.net, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto "social media marketing", attraverso pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

All'uopo si autorizza sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi accendendo il libretto della procedura o depositando l'assegno circolare;

Altre forme di pubblicità aggiuntiva complementare (a cura e a carico del creditore istante, che dovrà documentarne al delegato l'effettuazione il giorno della vendita): COME RICHIESTO DAL CREDITORE.

Nell'avviso di vendita far presente che l'aggiudicatario può provvedere al pagamento anche nelle forme di cui all'art. 508-585 c.p.c.

Luogo per la presentazione delle offerte, l'esame delle stesse, l'eventuale gara tra gli offerenti e l'eventuale incanto:

presso lo studio del Delegato, o altra sede indicata nell'avviso di vendita (in caso di vendita con modalità analogiche o mista)

DELEGA

Il compimento delle operazioni di vendita e gli altri incombenti previsti dall'art. 591 bis n. 1-13) a:

l'avv. FRANCESCA SPILLARE

la quale si atterrà alle direttive di cui all'allegato 1 di questa ordinanza, alla "Circolare Delegati 1/2017 – Disposizioni generali" del 16.1.2017, alla circolare " Vendite immobiliari delegate Disposizioni generali per le vendite telematiche" prot. 4332/21 del 20.5.2021 e alla successiva circolare parzialmente modificativa del 1.6.2021 "Parziale modifica della circolare 20 maggio 2021 pro.4332/21 in materia di vendita dei beni immobili pignorati.

CUSTODIA

conferma Custode, in luogo del debitore, IVG di Vicenza, il quale si atterrà al quanto previsto nell'apposito *vademecum* del custode.

AUTORIZZA

L'esecutato a continuare ad occupare gli immobili siti in Bolzano Vicentino (Vi) via Marosticana, n. 2.

AVVISA

il debitore che il giudice ordinerà, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare, qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, qualora il debitore violi gli altri obblighi che la legge pone a suo carico.

INVITA

Il custode nominato a vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità.

DA' INCARICO

Al custode di segnalare tempestivamente al G.E. eventuali comportamenti dell'esecutato atti ad ostacolare il diritto di visita di potenziali acquirenti, a non mantenere in uno stato di buona conservazione l'immobile, a violare gli altri obblighi che la legge pone a suo carico;

STABILISCE

le seguenti modalità di visita: 9-16, previo accordo.

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.

FONDO SPESE

Per acconto al Delegato: acconto di euro 1.000,00 da versarsi al Delegato

Per gli oneri e le spese di vendita: euro 1.500,00 (euro 2.500,00 laddove sia stata chiesta anche la pubblicità su Il Giornale di Vicenza) da versarsi al Delegato

Provvisoriamente a carico del creditore privilegiato ex art. 41 TUB o, in assenza, del creditore procedente (se vi sono più procedure riunite a carico del procedente di ciascuna di esse in solido).

Con avvertimento che, laddove per effetto dell'omesso o ritardato versamento l'esperimento di vendita già fissato non dovesse tenersi, sarà dichiarata l'estinzione della procedura ex art. 631 bis c.p.c.

Si precisa che il fondo spese per oneri e spese di vendita non costituisce anticipo ex art. 8 DM 313/1999 e art. 8 d.p.r. 115/2002, ma integra la provvista necessaria al delegato per l'effettuazione delle operazioni delegate (sicchè non verrà emessa fattura).

In caso di esaurimento del fondo spese per oneri di vendita il delegato provvederà a richiedere in tempo utile (onde non determinare la stasi della procedura e degli esperimenti di vendita) integrazione al fondiario (o al procedente), nei limiti di euro 1.500,00 ed assegnando il termine di giorni 30 per il pagamento; in caso di inottemperanza rimetterà gli atti al G.E. che assegnerà un termine a pena di estinzione.

ASSEGNA

al creditore procedente ex art. 569 ultimo comma c.p.c. termine di giorni 60 per la notifica della presente ordinanza ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi all'udienza.

Si comunichi anche al Delegato e al Custode.

Il Giudice

Maria Antonietta Rosato

Allegato 1

DIRETTIVE PER IL DELEGATO

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

Controlli preliminari e relazione iniziale: 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 provvederà:

Dal punto di vista procedurale:

1. Che la notifica del pignoramento non sia inesistente;
2. Che il creditore procedente sia munito di regolare titolo esecutivo e/o che questo non sia venuto meno;
3. Che ai creditori iscritti (ivi compresi i titolari dei diritti di cui all'art. 2812 cc e coloro che abbiano trascritto domanda ex art. 2932 c.c.) sia stato notificato l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c.;
4. Che siano stati esattamente individuati i comproprietari e che ad essi sia stato

notificato l'avviso di cui all'art. 599 c.p.c. o che (in caso di vendita dell'intero eseguita in seno ad un giudizio di divisione) gli stessi siano stati ritualmente citati in giudizio con notifica dell'atto di citazione;

5. Che la documentazione ex art. 567 C.p.c. sia completa (cfr Cass. 11090/1993);

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

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

Il delegato deve intendersi fin da ora autorizzato ad effettuare, laddove ritenuto necessario/opportuno (in relazione a possibili rischi di evizione o petitio hereditatis, ecc. per l'aggiudicatario) la sanatoria del difetto di continuità delle trascrizioni riguardante l'acquisto mortis causa indiretto e/o rettifiche di atti ex art. 59 bis L.Not. e/o rettifiche della nota di trascrizione, nonchè ad acquisire l'atto di provenienza ante ventennio, laddove ciò non sia già stato fatto dal procedente o dall'esperto.

Relazioni periodiche e finale: dopo il deposito della relazione (nel caso non vengano riscontrati vizi) e il versamento del fondo spese da parte del creditore onerato, ogni sei mesi, dopo la relazione iniziale, il delegato provvederà a depositare apposita relazione periodica con la descrizione delle attività svolte.

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

Ausiliari: **i**l delegato s'intende fin da ora autorizzato ad avvalersi di ausiliari e collaboratori (secondo quanto affermato da Cass. 8036/2014) e a farsi sostituire da altro professionista iscritto agli elenchi di cui all'art. 179 ter d.a. c.p.c. per specifiche attività, in particolare per le udienze di vendita (in tal caso dandone comunicazione al G.E. per la ratifica)

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.), salvi gli arrotondamenti che il delegato deve intendersi comunque legittimato a fare, anche ai fini di agevolare il calcolo dell'offerta minima. Se la delega viene conferita o rinnovata dopo esperimenti di vendita già tenutisi (in Tribunale o presso il medesimo o altro delegato), il prezzo base, sempre salvo diverse indicazioni del G.E., 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 altrettanto per ciascuno dei successivi esperimenti.

Il ribasso del 50% è autorizzato:

prezzo base 1° esperimento < 300 mila = dal 5° esperimento

prezzo base 1° esperimento < 400 mila = dal 6° esperimento

prezzo base 1° esperimento < 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.

Verifiche periodiche: il Delegato, ogni volta che siano stati effettuati tre esperimenti di vendita negativi, ne riferirà immediatamente al G.E. per le determinazioni del caso, senza peraltro con ciò sospendere le operazioni di vendita, salvo diversa indicazione da parte del G.E.

Tempistiche: 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 (sempre compatibilmente con il calendario predisposto da Astalegale).

Pluralità di 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 a questo Giudice

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

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

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

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

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

Parimenti si invita il delegato a comunicare, sempre con le modalità dianzi autorizzate, all'esperto l'aggiudicazione definitiva, ai fini dell'art. 161 co. 3 d.a. c.p.c.

Spese della vendita: sono poste a carico dell'aggiudicatario le spese di registrazione e di volturazione e le imposte. Sono a carico della procedura le spese per le cancellazioni (che sarebbero bensì a carico dell'aggiudicatario, che avrebbe però poi diritto al rimborso in antergazione ex art. 2770 co. 2 c.c.).

Il Giudice

Maria Antonietta Rosato