R.G. N. 458 / 2024

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

PRIMA SEZIONE CIVILE – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

VERBALE D'UDIENZA

MEDIANTE COLLEGAMENTI AUDIOVISIVI A DISTANZA

ES. IMM. **R.G. N.458 / 2024**

PROMOSSA DA

CREDITORE

CONTRO

DEBITORE/I

Oggi, 15/01/2026, ad ore 9:03, davanti al dott. Luca Prendini, sono presenti, mediante collegamenti audiovisivi a distanza, *ex* artt. 127 e 127-*bis* c.p.c.;
per il creditore procedente, in sostituzione dell'
per il creditore intervenuto, in sostituzione dell'
l'esperto, geom. Falulera;
per il custode I.V.G., la quale si riporta alla relazione preudienza in atti, chiedendo chiarimenti all'Esperto relativamente allo stato delle infiltrazioni rilevate in sede di sopralluogo e riportate in perizia di stima.
L'Esperto dà atto che, allo stato, l'inconveniente sembra essere stato risolto per effetto dell'applicazione di silicone nel bagno in questione.
Gli ausiliari danno atto di ragioni ostative alla vendita dei beni pignorati.
Il Custode informa il creditore procedente della possibilità di eseguire una visita virtuale dell'immobile pignorato, da parte di potenziali interessati, quale forma di pubblicità aggiuntiva.
Stato di occupazione dell'immobile pignorato: il Custode dà atto che il bene di cui al mapp. 565, sub 9, dell'unità negoziale 1, è occupato senza titolo dal
che non ha non ha tenuto comportamenti ostativi, ha mantenuto l'immobile pignorato in uno stato di buona conservazione e non ha violato gli altri obblighi che la legge pone a suo carico.

Ai fini, di cui all'art. 196-*duodecies*, II co., disp. att., c.p.c., il giudice dà atto che i presenti hanno dichiarato la propria identità, assicurando che non sono in atto collegamenti con soggetti non legittimati e che non sono presenti soggetti non legittimati nei luoghi da cui sono in collegamento.

Ai fini, di cui all'art. 196-*duodecies*, III co., disp. att., c.p.c., i presenti si impegnano a mantenere attiva la funzione video per tutta la durata dell'udienza.

Il Giudice, dopo avere ricordato ai presenti che è vietata la registrazione dell'udienza, verifica l'attivazione e la stabilità della connessione, accertando che tutti abbiano la possibilità di vedere e sentire.

I presenti dichiarano di accettare liberamente la metodologia di svolgimento di udienza, come sopra descritta.

Il procuratore del creditore procedente chiede che si proceda alla vendita **del bene di cui al mapp. 565, sub 9, dell'unità negoziale 1** con il sistema previsto dall'art. 569 comma 3° c.p.c., dando, inoltre, l'assenso ad ulteriori esperimenti di vendita con il medesimo meccanismo (previa eventuale riduzione del prezzo) nel caso in cui il primo esperimento vada deserto.

Chiede NON farsi luogo a pubblicità anche su quotidiani.

I creditori intervenuti si associano.

Il procuratore del creditore intervenuto chiede, altresì, l'applicazione dell'art. 41 TUB.

Il tutto con menzione nell'avviso di vendita degli artt. 508-585 c.p.c.

Il procuratore del creditore procedente chiede che il G.E. si pronunci sull'istanza di riunione del presente procedimento a quello avente R.G. n. 258/2020, come da istanza già depositata.

Il creditore procedente chiede la liberazione dell'immobile **di cui al mapp. 565, sub 9, dell'unità negoziale 1**.

Il creditore intervenuto si associa alla richiesta di liberazione dell'immobile

IL GIUDICE

dato atto di quanto sopra;

viste le richieste di parte procedente;

ritenuto, in premessa, che non sia opportuno, allo stato, provvedere alla riunione del presente procedimento a quello avente R.G. n. 258/2020, che è attualmente sospeso;

verificata l'assenza di ragioni ostative alla prosecuzione del procedimento esecutivo, non rientrando la fattispecie in esame tra quelle contemplate dalla sentenza n. 9479/23 delle Sezioni unite della Corte di cassazione,

ritenuto che non vi sia probabilità di ricavare, dalla vendita con incanto, un prezzo superiore della metà, rispetto 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 familiarità 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 ed il Presidente della I Sezione civile di questo Tribunale, recepiti i principi sopra enunciati, sentiti i Professionisti 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)*, la quale prevede, tra l'altro, che, salva diversa disposizione del Giudice dell'esecuzione, le vendite siano disposte, senza incanto:

1) nella forma della **vendita analogica**:

- 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) nella forma della **vendita telematica sincrona mista**,

- per i lotti costituiti da *immobili ad uso abitativo* per i quali è stabilito il prezzo base 1° esperimento oltre € 150.000,00;
- per i *terreni agricoli* per i quali è stabilito il prezzo base 1° esperimento superiore a € 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) 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 *più lotti della stessa natura, ma di diverso valore*, o di *più 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.

rilevato che il Custode non ha segnalato rischi di interferenze illecite o altre situazioni che possano pregiudicare la trasparenza del procedimento di vendita, tali da rendere necessario il ricorso alle modalità telematiche di vendita dei beni pignorati;

rilevato che, ai sensi dell'art. 560, VI co., c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, quando l'immobile non è occupato da terzi muniti di titolo opponibile alla procedura, deve ordinarne la liberazione al più tardi al momento dell'aggiudicazione e che, peraltro, nel caso di specie, sia opportuno disporre sin d'ora la liberazione dei beni, in quanto il provvedimento meglio persegue le finalità di efficienza, efficacia e rapidità della procedura esecutiva (in proposito, Cass. 6836/2015 e Cass. 22747/2011);

rilevato che l'ordine di liberazione può essere emesso anche d'ufficio, senza formalità, con un meccanismo simile a quello previsto per l'ordinanza di nomina e sostituzione del Custode (v. sul punto **Cass. civ. sez. III, 31/5/2010, n. 13202**);

ritenuto che, al pari del decreto di trasferimento pronunciato *ex* art. 586 c.p.c., l'ordine di liberazione, adottato *ex* art. 560, III co., c.p.c., vada pronunciato contro l'esecutato proprietario dell'immobile, quale soggetto che subisce la pretesa espropriativa, con efficacia *erga omnes* (cfr., sempre per il decreto di trasferimento, Cass. civ., Sez. I, 1.12.1998, n. 12174) e, quindi, anche nei confronti dei terzi che non possono vantare un titolo di godimento opponibile al creditore pignorante, ai quali, peraltro, l'ordine di liberazione, a differenza che al debitore e agli occupanti *sine titulo*, va notificato.

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

ORDINA LA VENDITA

dei beni immobili pignorati, dell'immobile **di cui al mapp. 565, sub 9, dell'unità negoziale 1**, nella descrizione e consistenza di cui alla perizia di stima, con modalità di vendita ANALOGICA, fissando sin d'ora come data del primo esperimento il:

14.5.2026

autorizzando il delegato a differire tale data di non oltre 15 giorni.

Nel caso in cui l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura, dispone che il delegato, in caso di esito negativo del primo esperimento, rimetta gli atti al G.E. per l'eventuale apertura dell'Amministrazione giudiziaria, sentiti i creditori

PROGRAMMA DI VENDITA

Forme della vendita: rilevato che gli artt. 506-569 c.p.c. 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 probabile che il bene possa essere venduto ad un prezzo superiore della metà, rispetto 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 degli artt. 569-574 c.p.c., i quali ammettono, ora, anche l'offerta di versamento 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, sicché la prosecuzione della procedura divenga antieconomica, con conseguente chiusura anticipata della medesima, ai sensi dell'art. 164-*bis*, disp. att., 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*, gestiti da AstaLegale, e *www.gruppoedicomspa.it*, gestito da EDICOM S.p.a., almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;

3) solo se espressamente richiesto dai creditori, pubblicazione, entro lo stesso termine, per estratto, sul quotidiano locale "*Il Giornale di Vicenza*", comunque limitatamente ai primi 3 esperimenti di vendita;

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 nei *social network* e potenziamento della ricerca tramite *Google*

All'uopo si autorizza sin d'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 agli artt. 508-585 c.p.c.

Luogo per la presentazione delle offerte, l'esame delle medesime, 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 analogica o mista)

DELEGA

Il compimento delle operazioni di vendita e gli altri incombenti previsti dall'art. 591-*bis*, nn. 1-13), c.p.c. a:

Avv. Elisa Duò

il 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 ed 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*", prot. N. 4635/21.

CUSTODIA

Conferma Custode, in luogo del debitore, l'**I.V.G. di Vicenza**, il quale si atterrà a quanto previsto nell'apposito *vademecum* del Custode.

(eventuale) Atteso che il bene produce frutti, dispone che il Custode depositi rendiconto trimestrale, che verrà approvato all'udienza di seguito indicata.

NON AUTORIZZA

il debitore esecutato , nonché qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, gli immobili siti in **Sarcedo (VI), via Generale Dalla Chiesa n. 60**, a continuare ad occupare gli immobili medesimi, disponendone la liberazione e la consegna al Custode, liberi da persone e/o cose, entro 120 giorni dalla pronuncia del presente provvedimento.

ORDINA al creditore procedente di notificare all'occupante il presente provvedimento.

Il Custode Giudiziario darà attuazione a questo ordine di liberazione, previa verifica dell'avvenuta notifica all'occupante dell'ordine di liberazione, e si atterrà alle direttive di cui all'allegato 2.

COMUNICAZIONI

Autorizza sin d'ora il Custode ed 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 **entro il termine di giorni 40 dalla comunicazione del presente provvedimento**. **Con l'avvertimento che, laddove, per effetto dell'omesso o ritardato versamento, l'esperimento di vendita già fissato non dovesse tenersi, sarà dichiarata l'immediata estinzione della procedura, *ex* art. 631-*bis*, c.p.c.** (v., in tal senso, la delibera del Consiglio Superiore della Magistratura, in data 7.12.2021, (pag. 46), avente ad oggetto «*Buone prassi nel settore delle esecuzioni – Aggiornamento Linee guida*», a mente della quale «Il creditore procedente è tenuto altresì a versare le somme necessarie per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche … Si avvisa che, nel caso di mancata effettuazione della pubblicità per l'omesso versamento da parte del creditore procedente di tale ulteriore fondo spese destinato esclusivamente alla pubblicità sul P.V.P., si procederà ai sensi dell'art. 631-*bis* c.p.c. all'immediata dichiarazione di estinzione della procedura»).

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.

Si precisa che il fondo spese per oneri e spese di vendita non costituisce anticipo *ex* art. 8 D.M. 313/1999 e art. 8 d.P.R. 115/2002, ma integra la provvista, necessaria al delegato per l'effettuazione delle operazioni delegate (sicché 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), nel limite di euro 1.500,00, 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, u.c., 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.

ORDINA

altresì, al creditore procedente, qualora sia stato emesso ordine di liberazione e l'immobile sia occupato da terzi, di notificare agli stessi copia autentica di questo provvedimento, entro 15 giorni dalla sua emissione; proceda il Custode giudiziario ad effettuare plurimi accessi, al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite entro il termine suindicato: in particolare, individui il Custode l'esigenza di eventuali ausiliari (a titolo esemplificativo, forza pubblica, medico legale, servizi sociali, fabbro, accalappiacani, veterinario, etc.), che possano coadiuvarlo nelle attività di liberazione.

I procuratori delle parti dichiarano di aver partecipato all'udienza nel rispetto del contraddittorio e attestano che l'udienza, tenuta mediante collegamenti audiovisivi a distanza, si è svolta regolarmente.

Del presente verbale viene data lettura alle parti.

Verbale redatto e sottoscritto in formato telematico.

VERBALE CHIUSO AD ORE 9:20.

Vicenza, 15/01/2026

Il Giudice dell'Esecuzione

Luca Prendini

Allegato 1

DIRETTIVE PER IL DELEGATO

Contenuto della delega: il delegato provvederà a tutti gli adempimenti previsti dall'art. 591-*bis*, II co., nn. 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 alle seguenti verifiche:

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 che questo non sia venuto meno;
3. che ai creditori iscritti (ivi compresi i titolari dei diritti di cui all'art. 2812 c.c. 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. 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, nonché 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 (art. 591-*bis* c.u., c.p.c.).

Ausiliari: **i**l delegato s'intende sin d'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*, disp. att. 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 sin d'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.c., 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 d.P.R. 445/2000.

Fondiario: ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.7.1905, n. 646, richiamato dal d.P.R. 21.1.1976, n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. lgs. 10.9.93 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 sin d'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 all'esperto, sempre con le modalità dianzi autorizzate, l'aggiudicazione definitiva, ai fini dell'art. 161, III co., disp. att. 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, II co., c.c.).

Il Giudice
Luca Prendini

Allegato 2

DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA LIBERAZIONE

Qualora l'immobile sia già libero da persone, provveda il Custode Giudiziario ad acquisire immediatamente il possesso del cespite, mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi, all'uopo dovendo fin da ora ritenersi autorizzato ad avvalersi del fabbro;

qualora l'immobile sia occupato, dal debitore o da terzi, provveda il Custode ad effettuare un primo accesso, entro 30 giorni dall'emanazione dell'ordine di liberazione, previo preavviso da effettuarsi con raccomandata A/R almeno 7 giorni prima, consegnando al debitore o ai terzi che occupino l'immobile copia del presente provvedimento e ammonendoli a rilasciare il bene libero da persone e/o cose, all'uopo loro indicando la data precisa (giorno e ora, non superiore a 120 giorni dall'emanazione del presente provvedimento) nella quale avrà luogo l'accesso finale, per la verifica dell'avvenuta liberazione;

nel caso in cui le comunicazioni non vadano a buon fine o i destinatari si rifiutino di riceverle ovvero non le ritirino, il Custode è comunque tenuto ad effettuare gli accessi ed a procedere con la liberazione del compendio immobiliare;

provveda quindi il Custode Giudiziario ad effettuare ulteriori accessi intermedi, a sua discrezione, tenendo presente che non occorre dare previo avviso dei medesimi agli occupanti dell'immobile, al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite entro il termine suindicato: in particolare, individui il Custode l'esigenza di eventuali ausiliari (a titolo esemplificativo, forza pubblica, medico legale, servizi sociali, fabbro, accalappiacani, veterinario, ecc.) che possano coadiuvarlo nelle attività di liberazione;

provveda altresì il Custode Giudiziario a consegnare copia semplice del presente provvedimento alla forza pubblica territorialmente competente (VV.UU., Polizia Locale, Polizia dello Stato, Carabinieri), disponendosi sin d'ora che la stessa proceda, a sua scelta, prima del termine assegnato dal Custode, o a convocare il debitore o i terzi occupanti presso i propri uffici, o ad effettuare la sollecitazione mediante passaggio *in loco*, e ciò al fine di rendere edotti gli occupanti che, se la liberazione non sarà effettuata nel termine assegnato dal Custode e, comunque, entro 120 giorni dalla pronuncia del presente provvedimento, la liberazione stessa avrà luogo coattivamente con l'ausilio della forza pubblica;

qualora siano presenti situazioni di disagio sociale e/o bisogno, provveda il Custode Giudiziario a comunicare, via PEC o *fax* o raccomandata RR, copia del presente provvedimento ai Servizi Sociali territorialmente competenti, contestualmente comunicando altresì la data stabilita per il rilascio, affinché i predetti siano presenti in loco per le determinazioni di cui all'art. 403 c.c.;

qualora l'immobile sia occupato da terzi, provveda il creditore procedente a notificare agli stessi copia autentica di questo provvedimento entro 15 giorni dalla sua emissione, anche via PEC o *fax* o raccomandata A/R, *ex* art. 151 c.p.c.;

il Custode, nella sua qualità di pubblico ufficiale, rediga apposito verbale sintetico dando atto del giorno, dell'ora, delle persone rinvenute in loco, dello stato dei luoghi, delle dichiarazioni ricevute;

il Custode segnali a questo Giudice dell'Esecuzione la necessità di eventuali ausiliari al fine di ottenere l'autorizzazione ad avvalersi degli stessi, qualora il loro impiego comporti una spesa per la procedura; in ogni caso, il Custode Giudiziario è sin d'ora autorizzato ad avvalersi dell'ausilio di fabbro e/o medico legale ponendo le relative spese a carico della procedura;

qualora, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino beni mobili che non debbono essere consegnati al Custode Giudiziario o documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, provveda il Custode a una loro ricognizione eseguendo inventario con qualsivoglia mezzo (anche mediante ripresa fotografica o audiovisiva) e ad intimare alla parte tenuta al rilascio o al soggetto al quale i predetti beni o documenti risultano appartenere di asportarli, assegnando all'uopo un termine non inferiore a 30 giorni, salvo il caso di urgenza (la quale si riscontra, a titolo esemplificativo, quando siano rinvenuti beni deperibili o animali od oggetti pericolosi o di rilevante valore o denaro oppure qualora l'immobile sia già stato aggiudicato/assegnato); dell'intimazione – contenente altresì l'avvertimento che nell'ipotesi di

mancato asporto dei beni/documenti entro il termine assegnato gli stessi si considereranno abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione – si dia atto a verbale redatto dallo stesso Custode nella sua qualità di pubblico ufficiale. In caso di assenza del soggetto intimato, il verbale dovrà essere, nel più breve tempo possibile, notificato a cura del Custode *a)* al debitore nel domicilio eletto, o nella residenza dichiarata *ex* art. 492, II co., c.p.c. o, in difetto, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari oppure *b)* al terzo nelle forme ordinarie *ex* artt. 137 ss. c.p.c.; si autorizza fin da ora, *ex* art. 151 c.p.c., la notifica a mezzo PEC o *fax* o raccomandata A/R. Una volta decorso il termine assegnato, senza che il soggetto intimato abbia provveduto all'asporto nei tempi e con le modalità concordate col Custode, proceda questi – al minor costo possibile per la procedura, considerando le condizioni di mercato – allo smaltimento o alla distruzione di beni o documenti, previa verifica che enti di beneficenza non siano disponibili a riceverli in donazione, *ex* art. 20 D.M. 109/1997. Se, invece, i beni mobili rivestono – ad avviso del Custode – un apprezzabile valore economico, provveda il Custode alla loro vendita con le modalità ritenute più opportune in relazione alla natura dei beni e considerando le esigenze di celerità della procedura, provvedendo infine al rendiconto delle somme incassate (in caso di mancata vendita entro 3 mesi, si proceda a donazione, smaltimento o distruzione).

Qualora, alla data assegnata e comunque entro 120 giorni dalla presente udienza, il debitore o i terzi occupanti non avessero provveduto alla liberazione spontanea, il Custode provvederà a segnalarlo al G.E., indicando gli ausiliari necessari per procedere alla liberazione forzosa (fabbro, medico legale, forza pubblica, accalappiacani, ecc.), con l'ausilio della forza pubblica, ordinando sin d'ora alla Forza Pubblica territorialmente competente (VV.UU., Polizia Locale, Carabinieri, Polizia di Stato) di eseguire, con ogni mezzo, il presente provvedimento, prestando assistenza al Custode giudiziario, autorizzandola espressamente sin d'ora ad aprire porte, ripostigli e recipienti, vincere la resistenza opposta dal debitore o da terzi e ad allontanare quanti disturbino o impediscano l'attuazione del presente provvedimento.

A tal fine, il Custode concorderà con la forza pubblica territorialmente competente la data in cui si procederà alla liberazione forzosa (da effettuarsi comunque non oltre il termine di giorni 60 dalla data prevista per la liberazione spontanea), avvertendo sin d'ora che, solo in caso di circostanze sopravvenute e imprevedibili, la forza pubblica, richiesta di intervento dal Custode Giudiziario, potrà differire la data suindicata, di massimo 15 giorni.

Gli agenti della forza pubblica dovranno essere presenti alla data e all'ora fissate e, su richiesta del Custode Giudiziario, provvederanno a vincere le resistenze degli occupanti e, avvalendosi delle proprie prerogative e se necessario della forza, ad accompagnarli al di fuori dell'immobile oggetto di questa procedura.

Su richiesta del Custode Giudiziario, gli agenti della forza pubblica dovranno altresì prestare la loro assistenza alle ulteriori operazioni di liberazione (a titolo esemplificativo: sostituzione delle serrature, perlustrazione dei luoghi, inventario dei beni mobili rinvenuti, verbalizzazione, ecc.) sino alla loro conclusione.

Non spetta alla forza pubblica intervenuta alcuna valutazione sull'opportunità della liberazione, sui suoi presupposti e/o sulle modalità con cui la stessa viene realizzata, né compete alla stessa

alcun sindacato sulle conseguenze dell'attuazione dell'ordine di liberazione (in caso di presenza di minori o situazioni di disagio sociale o bisogno la presa in carico spetta ai Servizi Sociali territorialmente competenti *ex* art. 403 c.c.).

Nella denegata ipotesi in cui la forza pubblica richiesta dell'intervento non dovesse fornire tempestiva risposta e collaborazione all'ausiliario del Giudice dell'Esecuzione, il Custode Giudiziario provvederà a farne relazione allo stesso Giudice, il quale potrà impartire direttamente ordini agli organismi suindicati, fermo restando che l'eventuale rifiuto di prestare l'assistenza richiesta dal Giudice o dai suoi ausiliari potrebbe integrare le fattispecie delittuose previste dagli artt. 328 e 329 c.p. (la cui immediata denuncia al Pubblico Ministero è obbligatoria, trattandosi di reati procedibili d'ufficio).

Il Giudice
Luca Prendini