R.G. 300/2022

Tribunale di Verona

SEZIONE SECONDA CIVILE

Verbale d'udienza *ex* art. 569 c.p.c.

Oggi 16/09/2026 avanti il G.E. dott. Francesco Fontana, assistito dal Cancelliere Esperto Tiziana Negro, sono comparsi:

per il procedente è comparso l'avv. Valeria Spada in sostituzione dell'avv.

Federici.

il custode avv. Giorgia Lapolla.

L'avv. Spada insiste per la vendita con formula fondiaria.

IL G.E.

- preso atto della completezza della documentazione e vista l'istanza proveniente da creditore titolato;
- ritenuto di dover disporre la vendita sincrona mista dei beni immobili sotto indicati, con delega delle operazioni di vendita *ex* art. 591-*bis* e 569 c.p.c.;

DISPONE

La delega delle operazioni di vendita degli immobili meglio descritti nella relazione di stima alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO in piena proprietà

Prezzo base €. 78.000,00;

LOTTO 1 in piena proprietà

Prezzo base di €

LOTTO 2 in piena proprietà

Prezzo base di €

LOTTO 3 in piena proprietà

Prezzo base di €

LOTTO 4 in piena proprietà

Prezzo base di €

LOTTO 5 in piena proprietà

Prezzo base di €

LOTTO 6 in piena proprietà

Prezzo base di €

LOTTO 7 in piena proprietà

Prezzo base di €

Le offerte in aumento (in via telematica o analogica da far pervenire al Delegato) in caso di gara saranno:

- di € 500 per i lotti sino ad € 20.000;
- di € 1.000 per i lotti di valore compreso tra € 20.000,01 e € 200.000;
- di € 2.000 per i lotti di valore compreso tra € 200.000,01 e € 500.000;
- di € 5.000 per i lotti di valore compreso tra € 500.000,01 ed € 1.000.000;
- di € 10.000 per i lotti di valore superiore ad € 1.000.000.

dispone inoltre che

se a seguito di esperimenti di vendita deserti il valore del lotto posto in vendita scenderà all'interno dello scaglione inferiore, il Delegato provvederà automaticamente ad abbassare l'ammontare del rilancio in via automatica secondo le indicazioni sopra date.

DELEGA

per le operazioni di vendita sincrona mista *ex* art. 591-*bis* e 569 c.p.c. e norme richiamate

e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. il Delegato

- avv. Giorgia Lapolla di Verona con il seguente gestore che viene in questa sede nominato Astalegale.net

  Sarà cura del delegato informare della nomina il gestore della vendita telematica entro 15 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento ed acquisirne l'accettazione contenente la dichiarazione di cui all'art. 10, comma 2, D.M. 32/2015 e a depositarle unitamente al primo avviso di vendita. In mancanza della dichiarazione di cui all'art. 10, comma 2, D.M. 32/2015, il delegato non potrà fissare la vendita e dovrà riferirne al G.E.

DETERMINA

il fondo spese da corrispondersi al delegato dal creditore procedente, entro 30 giorni da oggi

- € 1.000,00 oltre accessori se dovuti.

il fondo spese dovrà inoltre essere integrato con la corresponsione al professionista delegato della somma di € 2.000,00 che verrà utilizzata dal professionista delegato per pagare i gestori della pubblicità commerciale **al momento della richiesta**; in caso di esaurimento del fondo spese il professionista delegato assegnerà ai creditori un termine per l'integrazione nella misura sopra indicata; in caso di infruttuoso decorso del termine il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione.

FISSA TERMINE

di 120 giorni dalla comunicazione per la pubblicazione (sul portale e sugli altri strumenti) del primo avviso di vendita (termine cui va aggiunto il periodo di sospensione feriale dei termini).

DISPONE

- che il fascicolo per le operazioni di vendita potrà essere consultato tramite PCT ovvero la documentazione in esso depositata sarà messa a disposizione del Delegato a cura del perito estimatore, del creditore procedente e dei creditori intervenuti;

che il delegato verifichi nuovamente che il procedente abbia agito in forza di titolo esecutivo[1] (*nulla executio sine titulo*) e che, nel caso in cui dovesse risultare *ex actis* che il titolo

[1] Non costituiscono titolo esecutivo, pur se muniti della formula esecutiva, i contratti di apertura di credito in conto corrente in sé e per sé considerati, i contratti di mutuo condizionato non accompagnati da un documento redatto nelle forme dell'atto pubblico che attesti

esecutivo sia venuto meno in corso di procedura esecutiva, che sia presente un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo e che il suo intervento sia antecedente alla caducazione del titolo esecutivo in forza del quale è stata iniziata la procedura esecutiva;

che il delegato verifichi, laddove il titolo esecutivo del creditore procedente o di uno dei creditori intervenuti sia rappresentato da un decreto ingiuntivo non opposto ed il provvedimento di condanna non contenga nella parte motiva alcuna valutazione circa la natura non vessatoria delle clausole del contratto ex art. 33 cod. cons., che:

- il decreto ingiuntivo sia stato emesso a favore di un professionista (e, cioè, di un soggetto che abbia contratto l'obbligazione nell'esercizio di un'attività di imprenditore o di professionista quale, ad esempio, di professionista intellettuale o di lavoratore autonomo);
- il decreto ingiuntivo sia stato emesso contro un consumatore, ovverosia di un soggetto che abbia contratto l'obbligazione per scopi estranei alla sua attività professionale;
- il contratto fonte dell'obbligazione inadempiuta sia stato stipulato per iscritto;

qualora la verifica di cui sopra abbia dato esito positivo rispetto a tutti i punti sopra enunciati, il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione affinché questi, laddove emerga dal fascicolo processuale che non vi abbia già provveduto, possa svolgere il controllo di alla sentenza della Corte di giustizia dell'Unione europea, Grande Sezione, 17 maggio 2022, cause riunite C 639/19, SPV Project 1503, e C-831/19, comunicare alla parte esecutata l'esito del controllo ed informarla della possibilità di proporre l'opposizione tardiva ex art. 650 c.p.c. a decreto ingiuntivo soprassedendo, per l'eventualità in cui nel processo esecutivo non vi siano altri creditori intervenuti titolati, alle operazioni di vendita sino allo spirare del termine per l'opposizione tardiva oppure, in caso di sua proposizione, sino alla decisione del giudice della cognizione ai sensi dell'art. 649 c.p.c.;

che il delegato verifichi, per l'eventualità in cui il titolo esecutivo stragiudiziale sia rappresentato da un contratto concluso tra professionista (creditore procedente o intervenuto) e consumatore (parte esecutata) che non sussistano clausole vessatorie potenzialmente idonee a caducare l'intero titolo esecutivo (tali sono potenzialmente le clausole di cui all'art. 34, comma 2, cod. cons., nonché di cui all'art. 35, comma 1, cod. cons.): nel caso in cui la valutazione possa dare esito positivo rimetterà senza indugio gli atti al giudice dell'esecuzione per il controllo ufficioso in relazione all'esistenza del titolo esecutivo;

---

l'avveramento della condizione e l'erogazione delle somme di denaro, i contratti di mutuo in cui l'erogazione non sia avvenuta contestualmente alla stipula e che non sono accompagnati da un atto di quietanza redatto nelle forme dell'atto pubblico.

che il delegato verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento degli incombenti ***ex* art. 498 c.p.c. e 158 disp. Att. c.p.c.** (destinatari dell'avviso, se il creditore procedente ha iscritto ipoteca, devono essere anche coloro che hanno trascritto un diritto di servitù, un diritto d'uso, di abitazione o d'usufrutto dopo l'iscrizione ipotecaria in quanto a norma dell'art. 2812, primo e secondo comma, c.c. il creditore ipotecario ha diritto a far subastare l'immobile come libero dai summenzionati diritti reali di godimento su cosa altrui, nonché coloro che hanno trascritto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento contro l'esecutato un preliminare in ragione del privilegio speciale previsto dall'art. 2775-bis c.c.; l'avviso deve essere anche notificato al creditore che ha trascritto domanda revocatoria in quanto, ove la domanda fosse accolta, ha diritto in sede di progetto di distribuzione a soddisfarsi sul ricavato della vendita con preferenza rispetto ai creditori della parte esecutata): nel caso in cui il professionista dovesse verificare l'assenza dell'avviso di cui all'articolo 498, **158 disp. Att. c.p.c.** (e/o 156 dis. att. c.p.c.), prima di procedere con le operazioni delegate, deve invitare il creditore pignorante a depositare il relativo avviso entro 30 gg. Qualora questo non avvenga, il professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice.

- che il Delegato, qualora riscontri formalità che non potranno essere cancellate col decreto di trasferimento (tra cui rientrano tutte le domande giudiziali, il fondo patrimoniale, i contratti preliminari, il sequestro giudiziario ed i sequestri penali trascritti ad eccezione del solo sequestro conservativo), informi gli interessati e il ceto creditorio e ne dia pubblicità nell'avviso di vendita: al fine di questa verifica, in sede di redazione di ogni avviso di vendita, il Delegato farà una nuova visura ipotecaria sul nominativo della parte esecutata con costi a carico del procedente;
- che il Delegato, prima della redazione dell'avviso di vendita, provveda ad acquisire, in caso di vendita dei terreni, un nuovo certificato di destinazione urbanistica ove il certificato di destinazione urbanistica acquisito agli atti del processo risulti scaduto, ai sensi dell'art. 30 terzo comma T.U. edilizia, da oltre un anno e, sempre ed in ogni caso, laddove abbia notizia dell'esistenza di sopravvenute varianti urbanistiche;
- qualora non sia stato già aperto in precedenza, che il Delegato provveda ad aprire un conto corrente intestato alla procedura, ***con operatività home banking,*** e vincolato all'ordine del G.E. e/o del Delegato disgiuntamente presso BNL agenzia 1 – Tribunale di Verona o altro istituto bancario scelto anche dal professionista delegato previa una valutazione comparativa tra le condizioni offerte dai diversi istituti di credito (il delegato è autorizzato ad acquisire dal procedente un fondo spese pari a cento euro per le spese di tenuta conto e per le imposte **ed è, altresì, onerato a depositare presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari le condizioni economiche applicate dalla Banca individuata ove diversa dalla BNL**);

- che il delegato dia avviso telematico ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;
- che le offerte e lo svolgimento delle aste avverrà secondo la modalità sincrona mista;
- che le offerte in via telematica o analogica siano depositate ed esaminate presso il luogo indicato dal Delegato, con l'avvertenza che, ai sensi del novellato 571 c.p.c., sono valide le offerte pari ad almeno il 75% del prezzo indicato nell'ordinanza di vendita;
- che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente all'offerta cartacea e/o la somma accreditata a mezzo bonifico nel caso di offerta telematica, siano restituiti a coloro che non siano risultati aggiudicatari in conformità a quanto stabilito nell'articolo 12 del D.M. 32/2015 e con spese a carico dell'offerente;
- che la cauzione ed il saldo prezzo (anche *ex* art. 41 TUB nel caso in cui in udienza sia stata chiesta la vendita avvalendosi del privilegio fondiario) siano versati mediante assegno circolare (o, in alternativa, vaglia postale) non trasferibile intestato al delegato e con l'indicazione del numero della procedura;
- che provveda all'assegnazione dei beni nelle ipotesi previste dalla legge ex art. 588 e seg. c.p.c., anche tenuto conto dell'introduzione della facoltà di assegnazione a favore di terzo introdotta con d.l. 59/2016, convertito con modificazioni in l. 119/2016, e con la precisazione che sono valide le istanze di assegnazione, presentate al fascicolo telematico, contenenti un'offerta di pagamento non inferiore al prezzo base previsto per l'esperimento di vendita per cui è presentata (sarà cura di chi chiede l'assegnazione comunicare la presentazione dell'istanza al Delegato);
- che, intervenuta l'aggiudicazione, il delegato depositi, se non già depositato, l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo su conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice e/o del delegato disgiuntamente presso BNL Agenzia 1 – Tribunale di Verona o altro istituto bancario scelto dal professionista delegato;
- che dopo ogni ciclo di vendita sincrona mista infruttuoso (per tale non intendendosi quello in cui l'aggiudicatario è stato dichiarato decaduto per l'omesso versamento del saldo prezzo) il delegato ribassi il prezzo di vendita sino a ¼, precisando che dopo il 4° esperimento di vendita infruttuoso la riduzione potrà essere sino alla metà, secondo le modalità e nei tempi indicati dall'art. 591 c.p.c., come novellato dal d.l. 59/2016, convertito con modificazioni in l. 119/2016;
- che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al Delegato, questi ne riferisca immediatamente al G.E.;
- che avvenuta la vendita il delegato trasmetta il fascicolo entro e non oltre il termine di 90 giorni dal decreto di trasferimento unitamente al progetto di distribuzione in via telematica;

- che in caso di mancata vendita entro 18 mesi dalla comunicazione il fascicolo venga comunque rimesso a questo G.E. in via telematica;
- che in caso di lotto unico libero e prezzo di vendita sceso, per effetto dei ribassi dei cicli di vendita andati deserti, al di sotto dell'importo di euro 10.000,00, il fascicolo venga rimesso a questo G.E. in via telematica;

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato quanto alla vendita senza incanto sincrona mista:

- che le offerte di acquisto presentate in via telematica o analogica al Delegato (solo in questo caso in busta chiusa) dovranno essere depositate entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita e che le somme, in caso di offerta telematica, devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo; il professionista delegato è autorizzato, 120 minuti prima l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, ad acquisire dal gestore dell'asta telematica le offerte depositate telematicamente e la documentazione allegata;
- che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dalla aggiudicazione (**termine perentorio in alcun caso prorogabile** e che **NON risulta soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali, trattandosi di termine di natura sostanziale, a presidio dell'ius ad rem dell'aggiudicatario all'emissione del decreto di trasferimento, che attiene all'adempimento di un'obbligazione pecuniaria assunta dall'aggiudicatario ovverosia ad un'attività che non necessita di difesa tecnica,** cfr. Cass. 8/6/2022, n. 18421) e che in caso di inadempimento sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario dall'aggiudicazione e perderà tutte le somme versate che verranno apprese a titolo di multa e faranno parte delle somme da distribuire ai creditori. In tal caso, il delegato rimetterà gli atti al G.E. per i provvedimenti conseguenti e all'esito verrà fissata la vendita senza incanto;
- che l'offerta telematica o analogica dovrà contenere:
    1. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica certificata), 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), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i

corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

2. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
4. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- che all'offerta cartacea dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile (o, in alternativa, vaglia postale) intestato al delegato e con l'indicazione del numero della procedura, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- che l'offerta presentata è irrevocabile;
- che non è ammesso ad offrire il coniuge del debitore esecutato laddove il regime patrimoniale sia quello della comunione legale;
- che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 Co.3 c.p.c.. In tale caso, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso alla parte esecutata, purché, nei 15 giorni dalla aggiudicazione, paghi le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993).
- che in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto o nel caso di offerte dello stesso valore a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;
- che la vendita sincrona mista 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché 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 nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi anche successivi a spese e cura della procedura (nei limiti dell'elenco tassativo di cui all'art. 586 1° co. c.p.c.), nonché, nel caso della presenza di diritti di usufrutto, uso, abitazione e servitù trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore ipotecario procedente od intervenuto, libero dagli anzidetti diritti reali di godimento su cosa altrui;
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- **che l'offerente potrà conferire procura nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico notarile ad offrire ed a partecipare alla procedura di vendita senza incanto <u>solo ed esclusivamente</u> a favore di un soggetto iscritto nell'ordine degli avvocati (cfr. Cassazione Civile, Sez. III, 5 maggio 2016 n. 8951);**
- **che è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'ordine degli avvocati di un'offerta per persona da nominare: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione) il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni (cfr. Cass. 17-09-1981, n. 5145; Cass. 28.2.1963, n. 499) o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinnanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;**
- **che è consentita la presentazione da parte di una pluralità di offerenti di un'unica offerta per l'acquisto del medesimo diritto indicato nell'avviso di vendita (c.d. offerta congiunta), a condizione che, nella vendita analogica, l'offerta congiunta sia sottoscritta da tutti gli offerenti e che indichi la misura della quota o la specificazione del diritto che verrà trasferito a ciascun**

aggiudicatario in sede di decreto di trasferimento (es. nuda proprietà ed usufrutto nel caso venga posta in vendita la piena proprietà); nel caso in cui risultino aggiudicatari gli offerenti congiunti, tutti solidalmente saranno obbligati al pagamento del saldo prezzo nel termine perentorio a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa;

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015. Si precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'articolo 573 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e che all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente e/o coofferente.

Il Delegato non darà luogo ad esperimenti di vendita sincrona mista con incanto, non essendovi alcuna probabilità che la vendita con detta modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato *ex* art. 568 c.p.c., come da modifica *ex* d.l. 83/2015.

PUBBLICITA' LEGALE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

Il portale delle vendite pubbliche. A questo proposito, si evidenzia che ai sensi del primo comma dell'art. 490 c.p.c. l'avviso di vendita deve essere pubblicato sul sito internet del Ministero della Giustizia, in un'area denominata "portale delle vendite pubbliche" e che l'articolo 631 bis c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, comporta l'estinzione della procedura. Si evidenzia, inoltre, che ai sensi dell'articolo 161 quater disp. att. c.p.c., la pubblicazione sul portale deve essere eseguita in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal Giudice sia eseguita prelevando dal portale i dati della vendita. Sarà onere del Delegato curare la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche consultabili sullo stesso portale almeno 50 giorni prima dell'esperimento di vendita e così dovrà provvedere per i successivi tentativi di vendita. Sarà obbligo del creditore a carico del quale sono stati posti gli oneri pubblicitari o dei creditori muniti di tiolo esecutivo provvedere al pagamento del contributo dovuto per ciascun lotto posto in vendita e trasmettere al Delegato i documenti necessari per attestare l'avvenuto pagamento almeno sessanta giorni prima di ciascun esperimento di vendita. Si fa quindi onere al Delegato di segnalare agli eventuali altri creditori l'omesso versamento e di chiederne la surroga per il pagamento. Il

Delegato anche se in possesso di fondo spese capiente, già versato in precedenza, non dovrà effettuare il pagamento sopra indicato, ma dovrà attenersi scrupolosamente solo all'inserimento dell'attestato di pagamento già avvenuto, da parte dei creditori, sul portale; l'obbligo di pagamento graverà esclusivamente sui creditori. Infatti, l'articolo 631 bis c.p.c. prevede che se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'arti. 630, 2 e 3 comma e di conseguenza, il soggetto che deve adempiere all'obbligo di pagamento coincide col soggetto onerato di dare impulso alla procedura, tenuto conto delle conseguenze derivanti dal mancato adempimento di detto onere, ossia l'estinzione della procedura. Quanto alle procedure in cui il creditore sia ammesso al patrocinio a spese dello Stato, il Delegato potrà procedere alla pubblicazione in assenza di pagamento del contributo solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito dello stesso. Ove al Delegato non sia trasmessa la prova dell'avvenuto pagamento del contributo e quindi il Delegato stesso non possa provvedere alla pubblicazione sul portale, egli dovrà trasmettere il fascicolo al Giudice dell'esecuzione;

Soltanto su espressa istanza del creditore procedente il delegato dovrà procedere pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano Corriere della Sera edizione Corriere Veneto e/o L'Arena (scelto dal medesimo creditore procedente), a cura di EdiCom Finance s.r.l., la quale dovrà ricevere i documenti per la pubblicazione almeno 10 giorni liberi prima del termine ultimo per la pubblicazione. Detta pubblicità è, dunque, facoltativa ed è rimessa alla volontà della parte interessata alla vendita. L'invio della documentazione potrà avvenire a mezzo posta raccomandata in Via San Donà n. 28/b int. 1, 30174 Mestre (VE), tel. 041-5369911 / 041-5369920, a mezzo fax 041-5351923, o a mezzo e-mail info.verona@edicomsrl.it. L'avviso di vendita dovrà, sempre e comunque, essere pubblicato sul sito Internet www.asteannunci.it; www.astalegale.net; astegiudiziarie.it comprensivo di video. La pubblicità dell'annuncio verrà effettuata anche tramite campagna "Social Media Marketing", a cura della società Astalegale.net, sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram)" nonché, sempre a cura della società Astalegale.net, sui portali commerciali privati www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it.

Tutta la documentazione dovrà pervenire al Gruppo Edicom Spa, quale collettore unico per la gestione della pubblicità, a mezzo e-mail all'indirizzo info.verona@edicomspa.it – tel. 0415369911, Via Torre Belfredo n° 64 - 30173 Venezia/Mestre, oppure invio telematico tramite apposita funzione presente sul sito www.asteannunci.it."

L'avviso di vendita - tranne il caso di cui alla pubblicità del portale delle vendite pubbliche per cui vige la disciplina di dettaglio sopra evidenziata - va pubblicato in un termine non superiore a 90 e non inferiore a 45 giorni del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto ex art. 490 c.p.c./ in un termine non superiore a 60 e non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la gara in aumento di quinto, e deve contenere le seguenti informazioni:

- numero di ruolo della procedura;
- nome del Giudice dell'esecuzione e del Delegato;
- nome del Custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale ecc.);
- comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.),
- eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- per la vendita senza incanto: ammontare del prezzo base e del rilancio minimo in caso di gara;
- termine per la presentazione delle offerte;
- data, luogo ed ora fissata per la vendita sincrona mista;
- orario di apertura delle buste o di esame delle stesse (per la vendita senza incanto / indicazioni su dove reperire maggiori informazioni);

Il Giudice dispone che le forme di pubblicità sopra indicate si applichino anche per le nuove vendite rifissate ai sensi dell'art. 591 c.p.c.

L'avviso deve essere altresì notificato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c. solo per il primo esperimento di vendita.

Sono autorizzate eventuali forme di pubblicità complementare su siti dedicati (ad es. siti Unicredit) a cura e a spese del creditore interessato senza alcun onere per la procedura.

DELEGA ALTRESÌ

il medesimo Delegato per gli adempimenti successivi alla vendita sincrona mista e in

particolare:

- a predisporre entro trenta giorni dal versamento del prezzo il decreto di trasferimento trasmettendolo in via telematica senza indugio al Giudice per la sottoscrizione;
- alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché delle formalità di cancellazione delle trascrizioni di pignoramenti, iscrizioni ipotecarie, sequestri conservativi e sentenze dichiarative di fallimento disposte con il decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
- alla formazione, nel rispetto delle legittime cause di prelazione, del progetto di distribuzione ed alla sua trasmissione (unitamente agli atti) in via telematica al Giudice, a tal fine sarà assegnato ai creditori un termine massimo di giorni trenta per il deposito presso il Delegato delle dichiarazioni di credito e delle note spese; il Giudice dopo avervi apportato le eventuali variazioni, provvederà ai sensi dell'art. 596 c.p.c. al deposito del progetto di distribuzione in Cancelleria rimettendo gli atti al professionista delegato per la fissazione della data d'udienza per la comparizione delle parti, **la quale verrà comunicata direttamente dal professionista delegato alle parti nel rispetto del termine minimo di 10 giorni previsto dall'art. 596, comma secondo, cod. proc. civ. e senza lasciare decorrere un termine superiore a trenta giorni**; all'esito dell'udienza il professionista delegato, se nessuna delle parti compare o le parti, comparendo, dichiarano di approvare il progetto, dichiarerà il progetto approvato e rimetterà gli atti alla Cancelleria; se invece sorge controversia distributiva sulla quale non si raggiunge un accordo tra le parti avanti al delegato, quest'ultimo rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione per la risoluzione della controversia distributiva;
- nel caso in cui nel corso della fase liquidatoria sia stata pronunciata decadenza dall'aggiudicazione, su richiesta del creditore avente titolo sulla base del piano di graduazione dei crediti, il professionista delegato, nel progetto di distribuzione, attribuisce il credito portato dal decreto di condanna di pagamento della differenza tra il maggior prezzo offerto dall'aggiudicatario decaduto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita e predispone la minuta del decreto di condanna con indicazione nominativa del creditore o dei creditori nel cui favore è pronunciato e la quantificazione esatta della somma a carico dell'aggiudicatario decaduto (v. art. 177 disp. att. c.p.c.);
- ad erogare le somme in conformità al progetto di distribuzione approvato e quindi a restituire gli atti all'ufficio.

CONFERMA

quale custode giudiziario l'avv. Giorgia Lapolla;

DIRITTO DI VISITA E LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

il custode giudiziario assicurerà, entro un congruo termine dalla richiesta comunque non superiore a tre giorni, che ai potenziali interessati ad offrire sia assicurato il diritto di visita dell'immobile pignorato: la visita avverrà con modalità tali da evitare forme di contatto tra i visitatori ed assicurare la segretezza sull'identità degli offerenti o dei potenziali offerenti;

a tal fine il custode giudiziario NON effettuerà visite cumulative all'immobile e distanzierà le visite di un congruo lasso temporale l'una dall'altra così da evitare che i potenziali offerenti possano entrare in contatto l'uno con l'altro;

non saranno esaminate richieste di visita provenienti tre giorni prima della data dell'asta;

il custode giudiziario, inoltre, segnalerà prontamente al Giudice dell'Esecuzione eventuali condotte ostruzionistiche o intimidatorie da parte del soggetto che occupa l'immobile pignorato nei confronti del custode stesso o dei potenziali offerenti;

il custode fornirà ai potenziali offerenti tutte le informazioni necessarie per orientarsi correttamente all'acquisto dell'immobile;

Il custode giudiziario, nel caso di immobile non libero, informerà i potenziali offerenti che – dopo l'aggiudicazione – potranno presentare istanza scritta tesa a conseguire, sempre che ne sussistano i presupposti di legge, la liberazione coattiva dell'immobile a cura del custode e senza spese per l'aggiudicatario.

Sarà cura del custode depositare l'istanza scritta come allegato alla relazione ed informare il professionista delegato che l'immobile costituisce abitazione principale della parte esecutata e del suo nucleo familiare.

A V V E R T E

che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

ONERA

Il creditore procedente di notificare la presente ordinanza di delega alla parte esecutata ove non costituita ed ai creditori iscritti non comparsi presso il domicilio ipotecario eletto entro e non oltre venti giorni dalla data dell'udienza; il

professionista delegato, nel termine per il deposito del rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte (30 giorni a decorrere dall'ordinanza di delega come previsto dall'art. 16-bis, comma 9-sexies, d.l.179/2012) rappresenta all'interno del rapporto riepilogativo anche se agli atti del fascicolo processuale è presente la prova della conoscenza anche solo di fatto dell'ordinanza di delega da parte dell'esecutato.

GESTORE

Tenuto conto che le modalità di svolgimento dell'incanto vengono stabilite nella forma della vendita sincrona mista e che quindi la gara avverrà sia in via telematica sia analogica, si ritiene necessario disporre in ordine al gestore che è il soggetto costituito in forma societaria autorizzato dal giudice a gestire la vendita telematica (art. 2 D.M. 32 del 2015).

Lo stesso è stato scelto nei termini di cui sopra a seguito di apposita procedura nel rispetto delle circolari in materia.

Manda alla Cancelleria per le comunicazioni.

Il G.E.

Francesco Fontana

Il Cancelliere Esperto

RICHIESTA DI PRECISAZIONE DEL CREDITO

Si invitano i creditori procedenti e intervenuti nella procedura esecutiva a depositare:

1. **la nota di precisazione del credito,** specificando l'ammontare:

1. dei crediti in via privilegiata ex art. 2770 C.C.

ossia dei *"crediti per le spese di giustizia fatte per atti conservativi o per l'espropriazione di beni immobili nell'interesse comune dei creditori"*.

Il creditore, oltre ad indicare nella precisazione le *singole anticipazioni con il corrispondente importo*, dovrà allegare alla precisazione del credito le *pezze giustificative* relative a tutte le anticipazioni sostenute.

Rientrano tra i crediti privilegiati le spese legali del creditore procedente (la nota delle spese deve essere redatta in conformità ai parametri di cui al DM 55/2014, così come modificato dal DM 147/2022) e le spese legali sostenute dal creditore che ha introdotto il giudizio di divisione endoesecutiva assumendo, in quella sede, la veste di attore.

Rientrano tra i crediti privilegiati anche le spese legali per il creditore che ha chiesto ed ottenuto il sequestro conservativo, sempre che lo stesso si sia convertito nel pignoramento che ha dato inizio all'espropriazione forzata.

Non sono crediti privilegiati le spese legali per il creditore che ha eseguito il pignoramento successivo o del creditore che ha ottenuto sequestro conservativo non convertito in pignoramento o convertito in pignoramento successivo.

2. dei crediti in via ipotecaria, indicando l'ammontare:

- del credito vantato in linea capitale, ossia del capitale riportato nel titolo esecutivo, al netto di eventuali somme già percepite (in caso di mutuo capitale residuo e sola quota capitale delle rate insolute; il creditore dovrà indicare nella precisazione del credito la data della prima rata insoluta e la data di risoluzione del contratto o di decadenza del beneficio del termine, nonché il piano di ammortamento da cui si evince la quota capitale conglobata nelle rate insolute)

- degli interessi corrispettivi[2] per il periodo di cui all'art. 2855, comma 2 C.C., purché ne sia enunciata la misura nell'iscrizione, relativi all'anno in corso alla data del pignoramento e delle due annate precedenti (con la precisazione che per anno in corso alla data del pignoramento non si intende l'anno solare, ma lo stesso viene determinato aggiungendo alla data di decorrenza degli interessi del debito un anno per tante volte sino

[2] **Cassazione civile sez. III, 02/03/2018, n.4927: "***avuto riguardo al criterio ermeneutico letterale e sistematico - la disposizione "principale" del comma 2 non può che intendersi riferita agli "interessi corrispettivi", rimanendo estraneo alla nozione di "frutto civile" l'interesse moratorio ex art. 1224 c.c. da intendersi quale presunzione legale utilizzata come criterio di liquidazione forfetario del risarcimento del danno da ritardo imputabile ad inadempimento colposo o doloso del debitore. Tale conclusione si impone alla stregua dell'"orientamento ampiamente maggioritario espresso da questa giurisprudenza di legittimità, fondato su di un argomento di ordine tanto letterale quanto sistematico-interpretativo, che induce a ritenere il sintagma "capitale che produce interessi" inequivocabilmente circoscritto ai soli interessi che, in guisa di frutti civili (art. 820 c.c., comma 3), costituiscono remunerazione del capitale medesimo, id est i (soli) interessi corrispettivi, senza che, neppure in via analogica, possano ritenersi inclusi nei "frutti civili" della sorta capitale quegli interessi che trovino il loro presupposto, morfologico e funzionale, nel ritardo imputabile al debitore." (cfr. Corte cass. Sez. 3, Sentenza n. 775 del 15/01/2013; id. Sez. 3, Sentenza n. 17044 del 28/07/2014 che scindono nettamente le disposizioni di cui all'art. 2855 c.c., commi 2 e 3 in tal senso distaccandosi dal precedente Corte cass. Sez. 3, Sentenza n. 21998 del 24/10/2011. Vedi Corte cass. Sez. 1, Sentenza n. 18312 del 30/08/2007 che in materia di procedura fallimentare, interpretando il rinvio all'art. 2855 c.c. operato dalla L. Fall., art. 54, aveva già precisato che l'art. 2855 c.c., comma 2 concerne esclusivamente gli interessi corrispettivi).*"

a che sia superata la data del pignoramento. Sottraendo poi un anno dalla data così ottenuta si determinerà l'inizio dell'anno in corso).,

In caso di mutuo è necessario allegare il piano di ammortamento, affinché il professionista delegato e il Giudice dell'Esecuzione possano verificare la correttezza delle somme esposte nella precisazione del credito

- degli interessi legali per il periodo di cui all'art. 2855, comma 3 C.C.[3]

- delle spese di cui all'art. 2855, comma 1 C.C., da collocare nello stesso grado dell'ipoteca quali ad esempio le spese per l'atto di costituzione di ipoteca volontaria (non però quelle del mutuo eventualmente concesso contestualmente), le spese di iscrizione (imposta ipotecaria, spese per copie ecc.) e rinnovazione, le spese per l'atto di intervento nel processo di esecuzione

3. dei crediti privilegiati di cui all'art. 2776, comma secondo, c.c. producendo

1. il verbale negativo (o di valore insufficiente) del pignoramento mobiliare o la dichiarazione negativa del terzo espropriato

2. dei crediti in via chirografaria, indicando l'ammontare:

1. del credito vantato in linea capitale;
2. degli interessi

3. **la documentazione** relativa alla sussistenza di privilegi e/o di ipoteche;

[3] **Cassazione civile sez. III, 30/03/2015, n.6403:** "*Va in particolare ribadito il principio di diritto che ai sensi del terzo comma dell'art. 2855 c.c., sono assistiti dal privilegio ipotecario pure gli interessi di qualunque natura - e cioè, non rilevando se qualificabili come corrispettivi o moratori - ed al tasso legale via via vigente, maturati successivamente all'annata in corso al momento del pignoramento (ovvero in caso di credito azionato con intervento nel processo esecutivo, al momento di questo) fino alla vendita del bene oggetto di ipoteca. Questo principio di diritto consegue all'interpretazione dell'art. 2855 c.c., che disgiunge la lettura del comma 3, da quella del secondo, attribuendo soltanto al terzo comma il significato di previsione della collocazione privilegiata degli interessi maturati nel periodo considerato, calcolati nella misura legale, senza necessità di individuarne la natura e di distinguere tra interessi corrispettivi ed interessi moratori, avendo il legislatore contemperato le ragioni del creditore ipotecario e dei creditori concorrenti con la previsione di limiti a carico del primo, temporale (fino al momento della vendita) e quantitativo (tasso legale). A questi ultimi limiti va aggiunto, in ragione di quanto esposto nel richiamato precedente n. 17044/14, quello sistematico, per il quale, nel caso in cui il credito garantito da ipoteca venga azionato con ricorso per intervento nel processo esecutivo avviato da altro creditore, il riferimento che l'art. 2855 c.c., comma 3, fa al pignoramento andrà operato al ricorso per intervento nel processo esecutivo.*"

4. **la nota delle spese, comprensiva di Iva (se dovuta) e Cpa,** con allegate le pezze giustificative, **COME DA DM 55/2014, MODIFICATO DAL DM 147/2022*.***

SI AVVERTE

- che **nel caso di cambio di denominazione, fusione, trasformazione, cessione del credito, è onere di parte fornire la documentazione che legittima la propria costituzione in giudizio** ai sensi di legge; - l'estratto in Gazzetta Ufficiale non è sufficiente se non individua i crediti ceduti (anche mediante riferimento all'N.D.G.) o individua in termini univoci i criteri per determinare le caratteristiche dei crediti compresi nella cessione: in questi casi il cessionario intervenuto dovrà produrre una dichiarazione sottoscritta da un procuratore *ad negotia* del cedente con poteri di spendita del nome con riferimento ai crediti in sofferenza o deteriorati.

IN DIFETTO DI PRODUZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA ENTRO IL TERMINE DI **30 GIORNI DALLA RICHIESTA DEL DELEGATO**, IL DELEGATO PROVVEDERÀ A INSERIRE NELLA BOZZA DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE LA MINOR SOMMA TRA QUANTO RICHIESTO E QUANTO RISULTANTE E AGEVOLMENTE VERIFICABILE DALLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI, SALVO ESCLUSIONE, a seconda dei casi, DELLO STESSO CREDITORE (o del solo credito per interessi) DAL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE QUALORA LA DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE LA QUANTIFICAZIONE DEL CREDITO SIA TOTALMENTE CARENTE (ES. MANCATA PRODUZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO E DATA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO IN CASO DI MUTUO)[4]

[4] **Cassazione civile sez. III, 27/01/2017, n.2044:** "*15.- Si tratta, in sostanza, nè più nè meno dell'estrinsecazione, in questa fase subprocedimentale, dell'onere - in senso tecnico - di dimostrazione delle ragioni giustificatrici del proprio credito, già elaborato perfino nel più elastico regime previgente, riferito al momento in cui l'attività di predisposizione del progetto di distribuzione si avvia e necessita appunto e indefettibilmente di quei dati per potere ricostruire come esistente il diritto che aspira al concorso, prima ancora di calcolarne (o verificarne, nel sistema delle mere note di precisazione del credito, vere e proprie sostanziali autoliquidazioni) l'entità e di ripartirla se del caso tra eventuali classi di privilegio e in chirografo. 16.- Da un lato, quindi, compete al giudice il potere di fissare il termine,di ordinare le fasi del processo e quindi di produrre i documenti per redigere il progetto di distribuzione e, dall'altro, incombe al creditore, ad evitare una condotta non cooperativa e quindi abusiva, il dovere di rispettarlo (salvi i casi di incolpevole impossibilità, che qui non vengono peraltro nemmeno in ipotesi dedotti). 17.- Vi è solo da precisare che non viene in considerazione, nella presente fattispecie, alcuna specifica questione sulla sussistenza di una autonoma potestà del professionista delegato di fissare o specificare ai creditori tale termine, potestà che viene data allora per pacificamente spettante al notaio, del resto non avendo la ricorrente trascritto in ricorso il provvedimento originario di delega dal quale desumere un'espressa contraria disposizione del giudice dell'esecuzione delegante. 18.- In effetti, se una tale potestà è intuitivamente riferibile al giudice che procede direttamente a predisporre il progetto in quanto connaturata alle relative complesse attività, essa deve riconoscersi pure a meno di specifiche espresse diverse o contrarie disposizioni nel provvedimento di delega formulato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nel testo via via vigente - come normalmente inerente all'oggetto della delega, quando questa si riferisce appunto alla predisposizione del progetto di distribuzione, visto che per potere redigere quest'ultimo anche solo in*

bozza è indispensabile la previa acquisizione e disposizione della documentazione indispensabile alle ingenti e delicate attività sopra ricordate, strutturate anch'esse in fasi successive, a loro volta fondate proprio sulla tempestiva disponibilità della documentazione da elaborare.19.- Il termine per la produzione della prova del credito e del relativo privilegio non è quindi un'arbitraria invenzione del giudice che conferisce la delega, nè tanto meno del delegato (a meno, come detto, di contrarie espresse disposizioni nel provvedimento di delega, che non constano nella fattispecie), nè un'odiosa vessazione imposta al creditore, ma si ricava dal sistema stesso di predisposizione del progetto di distribuzione come una doverosa attività di sua cooperazione volta ad evitare un abuso, mirando a rendere possibile ed ordinata la relativa attività: sicchè, elasso il termine di produzione dei documenti richiesti, non solo legittimamente, ma anzi doverosamente il giudice o il suo delegato redige il progetto di distribuzione senza tener conto delle ragioni non suffragate dalla documentazione necessaria."