



**Tribunale di Vicenza
Sezione I
Ordinanza di vendita**

IL GIUDICE ISTRUTTORE

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 10.6.2025;
rilevato che il bene non è comodamente divisibile in natura;
ritenuto che si debba quindi procedere alla vendita, ex art. 788 c.p.c.;
ritenuto di ammettere l'offerta rateale ex art. 574 cpc, 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*;
ritenuto di dover delegare le operazioni, ex art. 591 bis e ss c.p.c.;
tanto premesso, e precisato che gli allegati fanno parte integrante del presente provvedimento

ORDINA LA VENDITA

dei beni immobili oggetto della divisione, nella descrizione e consistenza di cui alla perizia di stima;

DATA DELLA VENDITA

con facoltà per il delegato di stabilire tale data entro 90 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 cpc, i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, ritenuto che essa possa ammettersi, quale utile strumento per attrarre eventuali interessati all'acquisto, ma solo fino a che il prezzo base si mantenga superiore ad euro 50.000,00, e solo qualora l'offerta preveda la rateazione mensile, si dispone che tale forma di offerta sia applicata dai delegati, alle anzidette condizioni.

Termine per il compimento delle operazioni: la delega s'intende a tempo indeterminato, fino a vendita del bene e successiva distribuzione del ricavato o fino a che il prezzo base d'asta, per effetto dei successivi ribassi, non scenda sotto la metà del prezzo di stima (il fascicolo dovrà essere in tal caso restituito al G.I.).

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

- 1) pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche (a partire dal momento in cui verranno promulgate le specifiche tecniche);
- 2) pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.immobiliare.it gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Immobiliare.it, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- 3) Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";
- 4) Per tutte le procedure inoltre verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:

- Spot televisivo "Il Tribunale e le aste".

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.

DELEGA

Il compimento delle operazioni di vendita e gli altri incombenti previsti dall'art. 591 bis n. 1-13) al Notaio Francesca Boschetti di Vicenza:

il quale si atterrà alle direttive di cui all'allegato 1 di questa ordinanza

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 precedente, se vi sono più procedure riunite a carico del precedente di ciascuna di esse in solido.

Si rammenta che per l'art. 630 bis c.p.c. la pubblicazione degli avvisi di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche a causa del mancato pagamento del contributo di cui all'art. 18 bis d.p.r. 115/2002 comporta l'estinzione della procedura, sicché il fondo spese deve essere versato al delegato in tempo utile per l'effettuazione della pubblicità sul portale (tendenzialmente almeno 50 giorni prima della data fissata per la vendita).

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 precedente), nei limiti di euro 1.500,00 ed assegnando il termine di giorni 30 per il pagamento (Cass. 2044/2017); in caso di inottemperanza rimetterà gli atti al G.I. per le determinazioni del caso.

FISSA

L'udienza dell'11.11.2025 ore 11.10 per verificare gli esiti delle vendite;

ASSEGNA

al creditore precedente 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 costituiti.

Si comunichi, anche a mezzo fax, anche al Delegato.

Vicenza, 22.6.2025.

Il Giudice Istruttore

Allegato 1

DIRETTIVE PER IL DELEGATO

Contenuto della delega: il delegato provvederà a tutti gli adempimenti previsti dall'art. 591bis co. II n. 1)-11) c.p.c. e agli adempimenti previsti dai successivi commi.

Controlli preliminari e relazione iniziale: il delegato, entro 30 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita e del decreto di delega, 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 precedente 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);
6. Che sia stata trascritta l'ordinanza divisionale;

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 precedente 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 precedente 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 deporrà apposita relazione finale.

Ausiliari: il 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 sian 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, se non già fissato dal G.E. con la presente ordinanza, dovrà essere fissato tra 90 e 120 giorni dalla comunicazione della nomina; 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.

Comunicazioni: si autorizza fin da ora 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'emanaione 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.).

Vicenza, 22.6.2025.

Il Giudice

