



TRIBUNALE DI VERONA

Il Giudice,

ritenuta la non comoda divisibilità dell'autorimessa oggetto di causa e ritenuto di dover disporre la vendita sincrona mista della medesima, con delega delle operazioni di vendita ex art. 591-bis e 569 c.p.c.;

DISPONE

la delega della vendita dell'autorimessa oggetto di causa, come descritta nell'elaborato peritale a firma dell'arch. Andrea Zenaretti (doc. 7 di parte attrice), alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO in piena proprietà

Prezzo base € 13.000,00

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 Notaio dott.ssa **Silvia BROGNARA** di Verona (Delegato) con il seguente gestore che viene in questa sede nominato **ASTALEGALE**

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 sottoscritto.

DETERMINA

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

- € 1.000,00 oltre accessori se dovuti nel caso di lotto unico con valore pari od inferiore a 100.000,00 euro;
- € 1.500,00 oltre accessori (se dovuti) per i lotti di valore superiore.

il fondo spese dovrà inoltre essere integrato con la corresponsione al professionista delegato della somma di € 1.000,00 (per le procedure esecutive con lotto unico) e di € 2.000,00 (per le procedure esecutive con più lotti) che verrà utilizzata dal professionista delegato per pagare i gestori della pubblicità commerciale; 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 **90 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 esecutivo¹ (*nulla executio sine titulo*) e che, nel caso in cui dovesse risultare *ex actis* che il titolo 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 nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento degli incombeni **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 verifichi l'esatta identificazione catastale del bene oggetto di causa segnalando al sottoscritto l'impossibilità, per il tramite dei dati indicati nell'atto di pignoramento, di risalire all'immobile descritto nella perizia di stima;

che il Delegato verifichi che il diritto pignorato è pervenuto alla parte esecutata sulla base di una serie continua di atti d'acquisto debitamente trascritti nei registri immobiliari sino al primo atto d'acquisto anteriore al

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 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.

ventennio, segnalando al sottoscritto eventuali carenze della documentazione ipocatastale o della relazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. o l'impossibilità di risalire al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio ed al nominativo del primo dante causa anteriore al ventennio dalla trascrizione dell'atto di pignoramento;

- 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 eseguita 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 Giudice 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 non trasferibile (o, in alternativa, vaglia posta o assegno postale) 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 indicato 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 $\frac{1}{4}$, 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 sottoscritto;

- che il professionista delegato effettui almeno tre esperimenti di vendita in un anno dalla data di conferimento della delega, salvo che pervengano istanze di sospensione volontaria ex art. 624-bis c.p.c. od altre cause di sospensione (art. 623 c.p.c. e art. 624 c.p.c.) del processo esecutivo;
- che avvenuta la vendita il delegato trasmetta il fascicolo entro e non oltre il termine di **30 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 ovvero sia 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 minorenni, 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 dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile (o, in alternativa, vaglia posta o assegno 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 (civili e penali) 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 solo ed esclusivamente 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 o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinnanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale (cfr. Cass. 17-09-1981, n. 5145; Cass. 28.2.1963, n. 499);
- 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 titolo 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'art. 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.asteanunci.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.

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 prima 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, congiuntamente alla dichiarazione scritta resa

dall'aggiudicatario relativa alle informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 231/2007 e, in caso di abitazione costituente abitazione principale della parte esecutata, alla minuta dell'ordine di liberazione predisposto dal custode giudiziario;

- 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 (civili e penali) e sentenze dichiarative della liquidazione giudiziale e della liquidazione controllata disposte con il decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

ONERA

Parte attrice di notificare la presente ordinanza di delega ai convenuti contumaci entro e non oltre venti giorni dalla comunicazione della stessa; 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.

Verona, 21.06.2025

Il giudice

Dott. Fabio D'Amore



TRIBUNALE DI VERONA

Il Giudice,

ritenuta la non comoda divisibilità dell'autorimessa oggetto di causa e ritenuto di dover disporre la vendita sincrona mista della medesima, con delega delle operazioni di vendita ex art. 591-bis e 569 c.p.c.;

DISPONE

la delega della vendita dell'autorimessa oggetto di causa, come descritta nell'elaborato peritale a firma dell'arch. Andrea Zenaretti (doc. 7 di parte attrice), alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO in piena proprietà

Prezzo base € 13.000,00

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 Notaio dott.ssa **Silvia BROGNARA** di Verona (Delegato) con il seguente gestore che viene in questa sede nominato **ASTALEGALE**

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 sottoscritto.

DETERMINA

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

- € 1.000,00 oltre accessori se dovuti nel caso di lotto unico con valore pari od inferiore a 100.000,00 euro;
- € 1.500,00 oltre accessori (se dovuti) per i lotti di valore superiore.

il fondo spese dovrà inoltre essere integrato con la corresponsione al professionista delegato della somma di € 1.000,00 (per le procedure esecutive con lotto unico) e di € 2.000,00 (per le procedure esecutive con più lotti) che verrà utilizzata dal professionista delegato per pagare i gestori della pubblicità commerciale; 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 **90 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 esecutivo¹ (*nulla executio sine titulo*) e che, nel caso in cui dovesse risultare *ex actis* che il titolo 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 nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento degli incombeni **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 verifichi l'esatta identificazione catastale del bene oggetto di causa segnalando al sottoscritto l'impossibilità, per il tramite dei dati indicati nell'atto di pignoramento, di risalire all'immobile descritto nella perizia di stima;

che il Delegato verifichi che il diritto pignorato è pervenuto alla parte esecutata sulla base di una serie continua di atti d'acquisto debitamente trascritti nei registri immobiliari sino al primo atto d'acquisto anteriore al

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 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.

ventennio, segnalando al sottoscritto eventuali carenze della documentazione ipocatastale o della relazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. o l'impossibilità di risalire al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio ed al nominativo del primo dante causa anteriore al ventennio dalla trascrizione dell'atto di pignoramento;

- 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 eseguita 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 Giudice 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

prezzo 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 non trasferibile (o, in alternativa, vaglia posta o assegno postale) 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 indicato 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 $\frac{1}{4}$, 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 sottoscritto;

- che il professionista delegato effettui almeno tre esperimenti di vendita in un anno dalla data di conferimento della delega, salvo che pervengano istanze di sospensione volontaria ex art. 624-bis c.p.c. od altre cause di sospensione (art. 623 c.p.c. e art. 624 c.p.c.) del processo esecutivo;
- che avvenuta la vendita il delegato trasmetta il fascicolo entro e non oltre il termine di **30 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 ovvero sia 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 dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile (o, in alternativa, vaglia posta o assegno 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 (civili e penali) 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 solo ed esclusivamente 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 o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinnanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale (cfr. Cass. 17-09-1981, n. 5145; Cass. 28.2.1963, n. 499);
- 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 titolo 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'art. 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.asteanunci.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.

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 prima 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, congiuntamente alla dichiarazione scritta resa

dall'aggiudicatario relativa alle informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 231/2007 e, in caso di abitazione costituente abitazione principale della parte esecutata, alla minuta dell'ordine di liberazione predisposto dal custode giudiziario;

- 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 (civili e penali) e sentenze dichiarative della liquidazione giudiziale e della liquidazione controllata disposte con il decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

ONERA

Parte attrice di notificare la presente ordinanza di delega ai convenuti contumaci entro e non oltre venti giorni dalla comunicazione della stessa; 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.

Verona, 21.06.2025

Il giudice

Dott. Fabio D'Amore