



TRIBUNALE DI VICENZA
- PRIMA SEZIONE CIVILE -
Esecuzioni immobiliari
- Verbale d'udienza -

Oggi, 7.4.2026 ad ore 9,00 avanti al dott. Sonia Pantano, Giudice dell'esecuzione, sono comparsi, con le modalità di cui agli artt. 127 bis cpc e 196-duodecies disp.att. cpc, in videoconferenza mediante l'utilizzo dell'applicativo "Teams", per parte procedente, l'avv.

Sono inoltre presenti per il custode IVG la dott.ssa Trentin e l'esperto, geom. Fortuna. Ai fini, di cui all'art. 196-*duodecies*, II co., disp. att., c.p.c., il giudice dà atto che i presenti hanno dichiarato la propria identità, assicurando che non sono in atto collegamenti con soggetti non legittimati e che non sono presenti soggetti non legittimati nei luoghi da cui sono in collegamento.

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

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

Il giudice dà atto di avere identificato le parti e gli ausiliari collegati.

Le parti presenti affermano di accettare liberamente la metodologia di svolgimento di udienza mediante videoconferenza.

Il geom. Fortuna si riporta alla propria relazione di stima, segnalando che la planimetria catastale non è aggiornata e che per quanto riguarda l'area scoperta retrostante occorre far riferimento al catasto terreni.

Evidenzia inoltre che vi è una piccola tettoia con piccolo accessorio da demolire.

L'avv. chiede la vendita.

In particolare chiede che si proceda alla vendita con il sistema previsto dall'art. 569 comma 3° c.p.c., dando, inoltre, l'assenso ad ulteriori esperimenti di vendita con il medesimo meccanismo (previa eventuale

riduzione del prezzo) nel caso in cui il primo esperimento vada deserto.

Chiede non farsi luogo a pubblicità sui quotidiani.

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

Il custode si riporta alla relazione preudienza, dando atto che l'immobile è occupato da terzi senza titolo.

Fa altresì presente che da un'interrogazione al Registro risulta un contratto di locazione registrato in data 31.1.2009, scaduto e non rinnovato, intestato in ogni caso a soggetto diverso dall'attuale occupante.

Chiede pertanto indicazioni riguardo a detto contratto

L'avv. chiede sia emesso ordine di liberazione

L'esperto segnala che il prezzo base dell'immobile è stato determinato in euro 23.500,00.

Il Giudice, preso atto, dà incarico al Custode di comunicare all'Ufficio del Registro la risoluzione del contratto di locazione e dispone la vendita come da provvedimento in calce al verbale

I procuratori delle parti dichiarano di aver partecipato all'udienza nel rispetto del contraddittorio e attestano che l'udienza tenuta secondo l'applicativo si è svolta regolarmente.

Del presente verbale viene data lettura alle parti.

Il presente verbale si chiude ad ore 11,20

Verbale redatto e sottoscritto in formato telematico.

Il giudice

dott. Sonia Pantano

ORDINANZA

IL GIUDICE

Viste le richieste di parte procedente;

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

ritenuto di ammettere l'offerta rateale ex art. 574 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*;

rilevato che nella maggior parte dei casi gli immobili di valore economico inferiore a Euro 150.000,00/200.000,00 vengono venduti a soggetti che hanno scarsa dimestichezza con gli strumenti informatici e che pertanto, di regola, il ricorso alle modalità telematiche per lo svolgimento degli esperimenti di vendita di tali beni costituirebbe un inutile aggravio economico per la procedura, con corrispondente pregiudizio per i creditori e per gli esecutati;

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

- 1) che le vendite siano disposte senza incanto, nella forma della **vendita analogica** salvo diversa disposizione del G.E:
 - Per i lotti costituiti da IMMOBILI AD USO ABITATIVO per i quali è stabilito il prezzo base 1° esperimento fino ad € 150.000,00;
 - Per i lotti costituiti da IMMOBILI STRUMENTALI (OPIFICI) E TERRENI EDIFICABILI per i quali è stabilito il prezzo base 1° esperimento fino ad € 200.000,00;
- 2) Che le vendite siano disposte senza incanto, nella forma della **vendita telematica sincrona mista** salvo diversa disposizione del G.E,
 - Per i lotti costituiti da IMMOBILI AD USO ABITATIVO per i quali è stabilito il prezzo base 1° esperimento oltre € 150.000,00;
 - TERRENI AGRICOLI per i quali è stabilito il prezzo base 1° esperimento oltre € 200.000,00;
 - Per i lotti costituiti da IMMOBILI STRUMENTALI E TERRENI EDIFICABILI per i quali è stabilito il prezzo base 1° esperimento da € 200.000,00 ad € 1.000.000,00;
- 3) Che le vendite siano disposte senza incanto, nella forma della **vendita telematica pura**, asincrona o sincrona, salvo diversa disposizione del GE:
 - per i lotti costituiti da IMMOBILI STRUMENTALI E TERRENI EDIFICABILI per i quali è stabilito il prezzo base 1° esperimento oltre € 1.000.000,00.

Con la precisazione che, nel caso di PIU LOTTI DELLA STESSA NATURA MA DI DIVERSO VALORE o DI PIU LOTTI DI DIVERSA NATURA E DI DIVERSO VALORE, deve ritenersi modalità di vendita applicabile, in quanto prevalente, quella applicabile al lotto con il prezzo base più basso.

Ritenuto dunque che, nel caso di specie, essendo pignorato un immobile il cui prezzo base è stato determinato in euro 23.500,00, l'adozione delle modalità telematiche di vendita possa nuocere all'interesse dei creditori e del debitore e ad una celere definizione della procedura;

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

Rilevato che, ai sensi dell'art. 560 comma 6° c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, quando l'immobile non sia occupato da terzi muniti di titolo opponibile alla procedura, *non sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, o, sebbene abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, questi abbia violato gli obblighi che la legge pone a suo carico*, deve ordinarne la liberazione e che, peraltro, nel caso di specie, sia opportuno disporre sin d'ora la liberazione dei beni, in quanto il provvedimento meglio persegue le finalità di efficienza, efficacia e rapidità della procedura esecutiva (in proposito, Cass. 6836/2015 e Cass. 22747/2011);

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

Ritenuto che, al pari del decreto di trasferimento pronunciato ex art. 586 c.p.c., l'ordine di liberazione adottato ex art. 560 comma 6 c.p.c. vada emesso contro l' esecutato proprietario dell'immobile, quale soggetto che subisce la pretesa espropriativa, con efficacia *erga omnes* (cfr. sempre per il decreto di trasferimento Cass. civ. sez. I, 1/12/1998, n. 12174) e quindi anche nei confronti dei terzi che non possono vantare un titolo di godimento opponibile al creditore pignorante, ai quali peraltro l'ordine di liberazione, a differenza che al debitore e agli occupanti *sine titolo*, va notificato;

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

presente verbale

ORDINA LA VENDITA

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

5.9.2026

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

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

PROGRAMMA DI VENDITA

Forme della vendita: Rilevato che gli artt. 506-569 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 o fino a che il prezzo base d'asta, per effetto dei successivi ribassi, non scenda sotto euro 15.000,00, sicchè la prosecuzione della procedura stessa divenga antieconomica, con conseguente chiusura anticipata della medesima ai sensi dell'art. 164 bis d.a.

c.p.c.

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

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

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

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

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

- Spot televisivo "Il Tribunale e le aste";
- Campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblici;
- inserimento, a cura del gestore Astalegale.net, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto "social media marketing", attraverso pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google

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

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

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

Luogo per la presentazione delle offerte, l'esame delle stesse,

l'eventuale gara tra gli offerenti e l'eventuale incanto:

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

DELEGA

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

dott.ssa Maria Laura Toffolon

il quale si atterrà alle direttive di cui all'allegato 1 di questa ordinanza, alla "Circolare Delegati 1/2017 – Disposizioni generali" del 16.1.2017, alla circolare " Vendite immobiliari delegate Disposizioni generali per le vendite telematiche" prot. 4332/21 del 20.5.2021 e alla successiva circolare parzialmente modificativa del 1.6.2021 "Parziale modifica della circolare 20 maggio 2021 pro.4332/21 in materia di vendita dei beni immobili pignorati" prot. n.4635/21

CUSTODIA

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

NON AUTORIZZA

L'esecutato, nonché qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, gli immobili siti in Arzignano, via Cardina n. 82 a continuare ad occupare gli immobili stessi, disponendone la liberazione e la consegna al Custode, liberi da persone e/o cose, entro 120 giorni dalla pronuncia del presente provvedimento.

Il Custode Giudiziario, nell'attuazione di questo ordine di liberazione, si atterrà alle direttive di cui all'allegato 2

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

.....