



# TRIBUNALE DI VERONA

A tutti i notai delegati alle vendite  
nelle procedure esecutive  
immobiliari

I sottoscritti giudici delle esecuzioni immobiliari presso l'intestato Tribunale

- preso atto del decreto legge 27.06.2015 n. 83 convertito con modificazioni con legge 6.08.2015 n. 132 (G.U. 20.08.2015) in vigore dal 21.08.2015 che ha in parte riformato la materia delle esecuzioni immobiliari;
- ravvisata l'opportunità di impartire alcune istruzioni circa il funzionamento delle vendite delegate onde garantire omogeneità nel passaggio al nuovo regime;
- visto l'art. 23 comma 9 del citato decreto, come modificato in sede di conversione, secondo cui le nuove disposizioni in materia di vendita si applicano anche ai procedimenti pendenti alla data di entrata in vigore del decreto (27.06.2015) con la precisazione che quando sia già stata disposta la vendita la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le nuove disposizioni si applicano quando il giudice o il delegato disponga nuova vendita;

## DISPONGONO

che per tutte le procedure delegate in data anteriore al 27.06.2015 per le quali sia già stato pubblicato l'avviso di vendita si applichino le disposizioni

previgenti e, in occasione di esperimento di vendita deserto, il delegato, nel fissare il successivo esperimento di vendita, si atterrà alla nuova disciplina per gli aspetti che verranno sotto esplicitati;

che per tutte le procedure delegate in data anteriore al 27.06.2015 per le quali non sia ancora stato emesso il primo avviso di vendita il delegato emetta il primo avviso di vendita secondo la vecchia disciplina e, in ipotesi di esperimento deserto, in sede di fissazione della nuova vendita, troveranno applicazione le nuove norme;

che per tutte le procedure delegate dal 27.06.2015 si debbano applicare le nuove disposizioni di legge, a prescindere dal contenuto dell'ordinanza di delega;

che per tutti i rinnovi di delega, per scadenza del termine assegnato o per decadenza dell'aggiudicatario, successivi al 27.06.2015 si debbano applicare le nuove norme.

In sintesi, salvi gli approfondimenti che verranno in seguito impartiti, gli aspetti più salienti della novella di immediata applicazione per quanto concerne l'operatività del delegato consistono in quanto segue:

- a) deve ritenersi valida l'offerta che non sia inferiore al 75% del prezzo base dell'immobile staggito;
- b) detta offerta (quando inferiore al prezzo base) va accolta se non vi siano elementi (precisi e concreti) da cui poter desumere la possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita o non vi siano domande di assegnazione da parte di un creditore;
- c) l'assegnazione è disposta al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
- d) l'offerta di valore pari o superiore al valore dell'immobile va accolta, essendo stato abolito il potere di veto del procedente;

e) in sede di fissazione del nuovo esperimento di vendita, la riduzione del prezzo base non sarà di un quanto in misura fissa, ma sino ad un quarto (nell'esercitare detto potere discrezionale il delegato sentirà il precedente e il custode, se presenti, il cui parere non è comunque vincolante; in difetto di particolari informazioni, il ribasso sarà normalmente di un quarto e il delegato avrà comunque cura di evitare la fissazione di numerosi ed infruttuosi esperimenti di vendita senza significative riduzioni del prezzo, dovendosi comunque garantire anche il principio della ragionevole durata del processo esecutivo ex art. 111 Cost.);

f) la vendita con incanto è soppressa dovendosi escludere a priori che detta modalità di vendita possa far conseguire un prezzo superiore al 50% rispetto a quello determinato ex art. 568 c.p.c.;

g) in ipotesi di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c., verrà fissata nuova vendita senza incanto alle modalità indicate nel decreto (di norma il prezzo base del nuovo esperimento di vendita coinciderà con quello poi rivelatosi infruttuoso a seguito di decadenza);

h) la possibilità di versare il prezzo ratealmente entro un termine di dodici mesi deve essere prevista nell'ordinanza di delega, di talché, in difetto di espressa previsione contenuta nell'ordinanza di delega, parte aggiudicataria non potrà avvalersi di detta facoltà - l'ufficio valuterà se inserire detta facoltà nelle nuove ordinanze di delega in via generale o se riservare la possibilità di versamento rateale per compendi di notevole valore.

Al fine di evitare la sovrapposizione di esperimenti di vendita con diverse regole, suscettibili di generare confusione nei potenziali offerenti, i delegati potranno esaurire le vendite secondo il vecchio regime (ossia come sopra detto quelle in cui sia già stato emesso l'avviso di vendita in forza di

deleghe ante 27.06.2015 e quelle nelle quali il primo avviso di vendita debba essere ancora emesso, ma sempre per le deleghe ante 27.06.2015) nel corrente anno solare e fissare gli esperimenti di vendita secondo la nuova normativa a partire dal mese di gennaio 2016 (fissazione dei nuovi esperimenti di vendita per le vecchie deleghe in ipotesi vendita deserta e fissazione del primo esperimento di vendita per le deleghe post 27.06.2015).

Verona, 14.09.2015

I giudici dell'esecuzione immobiliare

dott. Francesco Fontana

dott. Massimo Coltro

dott. Vittorio Carlo Aliprandi

*Francesco Fontana*  
*Massimo Coltro*  
*Vittorio C. Aliprandi*



per ricevuta  
NOTES  
*Esposito*  
17 SET. 2015