



TRIBUNALE di MODENA
SEZIONE TERZA CIVILE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO CONTRO CONSULENT S.R.L.

VERBALE nel procedimento n. r.g.e. 300/2015

Oggi 12/10/2021, alle ore 11.50, innanzi al Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giulia Lucchi, sono comparsi:

l'avv. [redacted] in sostituzione dell'avv. [redacted] per il creditore procedente [redacted]

l'avv. [redacted] in sostituzione dell'avv. [redacted] per il creditore procedente nella procedura riunita n. r.g.e. 257/2016, [redacted]

il sig. [redacted] quale funzionario delegato per il creditore intervenuto [redacted]

l'avv. [redacted] per il creditore intervenuto [redacted]

l'avv. [redacted] in sostituzione dell'avv. [redacted] per il creditore intervenuto [redacted]

l'avv. [redacted] per il fallimento [redacted]

l'avv. [redacted] per il terzo [redacted] e in sostituzione dell'avv. [redacted] per il debitore esecutato, [redacted]

Sono altresì presenti il custode IVG, nella persona dell'avv. [redacted] e l'esperto stimatore, geom. DI IORIO che si riporta alla propria relazione in atti, dando conferma della possibilità di frazionare il lotto C in due lotti, come da precedente relazione dell'arch. Emilio Guandalini.

L'avv. [redacted] si riporta alla propria relazione in atti. Chiede l'emissione dell'ordine di liberazione per i lotti 3, 4 e A.

I difensori presenti chiedono congiuntamente la vendita del compendio pignorato.

Il Giudice dell'esecuzione,

dato atto di quanto sopra,

rilevato che il frazionamento del lotto C, come richiesto dal terzo intervenuto, [redacted] ha comportato la creazione di un lotto singolo dal valore irrisorio (pari a soli €. 2.000,00);

considerato che tale frazionamento è stato operato al solo scopo di consentire alla società intervenuta di procedere all'acquisto dei mappali 684 e 686; che pertanto qualora tale acquisto non dovesse realizzarsi, all'esito del primo tentativo di vendita, si procederà al riaccorpamento dei due lotti in un lotto unico;

ASTE GIUDIZIARIE

ritenuto, pertanto, opportuno, in ragione delle considerazioni sovra svolte, procedere alla fissazione di un unico tentativo di vendita.

P.Q.M.

Autorizza la vendita del compendio pignorato, come da separata ordinanza, allegata al presente verbale.

ASTE GIUDIZIARIE

Il Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Giulia Lucchi

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Firmato Da: LUCCHI GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2985117ae9e98dba05081906a09e77e9



TRIBUNALE DI MODENA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

n° 300/2015 E.I. (riunita n° 257/2016 E.I.)

Procedura esecutiva contro [REDACTED]

**ORDINANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA E DETERMINAZIONE
DELLE MODALITA' DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA**

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

letti gli atti del processo esecutivo in epigrafe;

vista l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente e dato atto dell'avvenuto versamento delle anticipazioni richieste nei termini assegnati;

esaminati l'elaborato peritale e la documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c., anche alla stregua del nulla-osta del notaio delegato incaricato;

verificata la ritualità degli avvisi prescritti dalla legge;

rilevato che il creditore procedente, avendo corrisposto le anticipazioni richieste, ha chiesto che venga disposta la vendita e che si proceda alla liberazione degli immobili pignorati,

ritenuto improbabile che con la modalità dell'incanto la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

fatte proprie le relazioni degli esperti stimatori, di cui alle presenti procedure riunite, quanto alla determinazione del valore del compendio pignorato ed alla suddivisione della vendita **in n. 9 lotti**;

ritenuto opportuno dare atto nei relativi avvisi di vendita che gli oneri di bonifica di cui al lotto 2 saranno posti a carico della società italiana [REDACTED];

considerato che ai sensi dell'art. 569, 4° co., cpc. come modificato dal comma quinto dell'art. 4, del d.l. 59/2016 conv. con mod. nella l. 119/2016 devono svolgersi in modalità telematiche le vendite disposte dal Giudice o dal professionista delegato 90 giorni dopo la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto ministeriale (dunque a decorrere dal 10.4.2018) *“salvo che ciò sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori ed il sollecito svolgimento della procedura”*;

precisato che il Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32 ha definito le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche;

disposta la vendita secondo modalità ordinarie; posto che fino al completamento delle verifiche in corso ad opera di questo Ufficio sul corretto e trasparente espletamento delle procedure di vendite telematiche è opportuno, per evitare un rallentamento della fase di vendita, procedere con le modalità finora utilizzate, garantendo tuttavia condizioni di svolgimento delle aste che evitino assembramenti e ciò mediante maggiore distanziamento temporale tra un tentativo di vendita e l'altro;

vista la relazione del custode, considerato l'attuale stato di occupazione degli immobili pignorati di cui ai lotti 3 e 4 della procedura n. r.g.e. 300/2015 e di cui al lotto A della procedura riunita n. r.g.e. 257/2016, in forza di titoli scaduti ovvero non opponibili alla procedura, se ne ordina la liberazione come da separato provvedimento;

ritenuto necessario dettare le disposizioni in ordine alle visite degli immobili, come previsto dal novellato art. 560 comma 5 c.p.c.,

visto l'art. 591 *bis* c.p.c.,

DELEGA

A) il notaio dott. Francesco Capezzuto già delegato per le attività preliminari

B) il professionista dott.ssa Elena Silingardi

al compimento delle operazioni di vendita, *ex* art. 591 *bis* c.p.c., degli immobili pignorati descritti nell'allegato A) della relazione di stima, determinando come segue le rispettive modalità di espletamento delle attività delegate.

DISPONE che i professionisti delegati, per quanto di competenza, provvedano a depositare:

- **entro 30 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di delega**, ai sensi dell'art. 16 bis DL 179/2012 conv. con modificazioni nella L. n.221/2012, comma 9 sexies, come novellato dall'art.4 co.2 lett.a) del DL 59/2016 conv. con modif. in L. 119/2016, applicabile *ratione temporis*, "**un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte**";

- a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale e **con cadenza semestrale**, un **rapporto riepilogativo periodico (con allegato estratto conto della procedura)** delle attività svolte, nel quale riportare analiticamente l'attivo disponibile, le vendite effettuate e correlato esito (in particolare, sempre precisando prezzo base dell'ultima vendita effettuata, se con esito infruttuoso); eventuali decadenze dall'aggiudicazione, decreti di trasferimento emessi o da emettere e riparti parziali;

- **entro dieci giorni** dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione un **rapporto riepilogativo finale** delle attività svolte successivamente al deposito del rapporto di cui al periodo precedente (con documentazione attestante l'integrale esecuzione del riparto).

Entrambi i delegati sono tenuti, per quanto di competenza, all'osservanza scrupolosa delle **circolari pubblicate sul sito del Tribunale** nonché al deposito telematico degli atti e dei verbali da loro rispettivamente formati senza indugio e, comunque, entro tre giorni dalla loro redazione.

In nessun caso i delegati sospendono o ritardano le operazioni su invito o richiesta di parte senza previa espressa disposizione, in tal senso, del G.E.; in particolare, i professionisti nominati dovranno compiere senza ritardo, comunque **entro il termine di diciotto mesi**, salvo proroga da richiedere prima della scadenza, tutte le operazioni delegate di cui all'allegato A), esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite -se non per ordine del giudice dell'esecuzione- ovvero di ritardarne la fissazione.

Ogni ritardo nello svolgimento delle attività loro rispettivamente delegate verrà considerato ad essi imputabile, salvo allegazione e prova documentale dell'assenza di colpa, e valutato ai sensi dell'art.179 co.3° disp. att. c.p.c., e negativamente ai fini di ulteriori deleghe.

L'accettazione della presente delega implica l'utilizzazione sistematica delle procedure informatiche di formazione, trasmissione, deposito e consultazione degli atti, previste dalla normativa in materia di processo civile telematico.

A tal proposito, si rammenta ai professionisti che sono abilitati al rilascio ed all'autenticazione delle copie di atti e documenti presenti nel fascicolo telematico, compreso il decreto di trasferimento.

Ciò in forza, da ultimo, del co.9 bis dell'art.16 bis del DL 18 ottobre 2012 n°179, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n°221; comma introdotto dall'art.52 del DL 24 giugno 2014, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n°114, che prevede quanto segue:

“Le copie informatiche, anche per immagine, di atti processuali di parte e degli ausiliari del giudice nonché dei provvedimenti di quest'ultimo, presenti nei fascicoli informatici dei procedimenti indicati nel presente articolo, equivalgono all'originale anche se prive della firma digitale del cancelliere. Il difensore... il professionista delegato.... possono estrarre con modalità telematiche duplicati, copie analogiche o informatiche degli atti e dei provvedimenti di cui al periodo precedente ed attestare la conformità delle copie estratte ai corrispondenti atti contenuti nel fascicolo informatico. Le copie analogiche ed informatiche, anche per immagine, estratte dal fascicolo informatico e munite dell'attestazione di conformità a norma del presente comma, equivalgono all'originale. Il duplicato informatico di un documento informatico deve essere prodotto mediante processi e strumenti che assicurino che il documento informatico ottenuto sullo stesso sistema di memorizzazione o su un sistema diverso contenga la stessa sequenza di bit del documento informatico di origine. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano agli atti processuali che contengono provvedimenti giudiziali che autorizzano il prelievo di somme di denaro vincolate all'ordine del giudice”;

AUTORIZZA sin d'ora (senza necessità di ulteriori autorizzazioni nel corso dell'espletamento dell'incarico e con obbligo di rendiconto finale) i delegati a prelevare, per quanto di competenza e con gestione separata (fondo spese aggiudicatario, di competenza del delegato A; anticipazioni per vendita e restituzioni cauzioni, di competenza delegato B), dal conto corrente intestato alla procedura, a mezzo bonifico bancario o F23 o altra modalità di pagamento prescritta (esclusa la possibilità di prelievi in contanti o emissione di assegni):

- **le sole somme** espressamente assegnate **in acconto** e quelle **(per delegato B) strettamente necessarie a far fronte agli adempimenti pubblicitari** per ciascuna vendita (causale: adempimenti pubblicitari; beneficiari IVG-Modena, PVP, Camera di Commercio di Modena);

- le somme necessarie alla registrazione/trascrizione del decreto di trasferimento ed adempimenti consequenziali **(per delegato A), con prelievo** (e pagamento a mezzo F23, F24 o altre modalità prescritte) **dal fondo spese versato dall'aggiudicatario e sollecita restituzione dell'eccedenza a quest'ultimo, all'esito della liquidazione disposta dal GE** (è sufficiente la relazione finale da parte del notaio in sede di riparto con rendicontazione delle somme relative al fondo spese versato dall'aggiudicatario utilizzato e restituito, al netto della liquidazione disposta dal GE).

La movimentazione contabile del conto corrente sarà documentata e rendicontata dal professionista delegato nella **relazione semestrale di rito** (anche ai fini di una eventuale integrazione, tenuto conto del numero delle vendite *medio tempore* effettuate).

Ogni ulteriore operazione sul conto corrente della procedura non strettamente funzionale, per il delegato B, agli adempimenti pubblicitari ovvero alla restituzione di cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (solo se prevista la modalità di versamento con bonifico) o ancora, per il delegato A, funzionale alla registrazione/trascrizione del/i decreto/i di trasferimento/i ed oneri consequenziali, deve essere autorizzata dal GE previa istanza del delegato contenente la bozza del mandato di pagamento predisposto secondo lo schema reperibile sul sito del Tribunale (es. per assegnazione provvisoria ex art. 41 TUB o esecuzione di riparti parziali o finale).

L'istanza, contenente necessariamente il/i mandato/i di pagamento, deve essere avanzata in pct in un atto unico principale (non in allegato a note di deposito) affinché possa essere autorizzata in calce o a margine.

RAMMENTA che, a norma dell'art. 591-bis, comma 1, c.p.c., il mancato rispetto del termine e delle direttive stabilite dal giudice dell'esecuzione comporta la **REVOCA** dell'incarico e la trasmissione degli atti al Presidente del Tribunale ai sensi dell'art. 179-ter comma 3 disp. att. c.p.c. *ratione temporis* applicabile (*id est*, ante novella ex art. 5 bis DL 59/2016 conv. con modif. nella L. 119/2016, in attesa dell'emanazione del decreto del Ministero di Giustizia attuativo della citata novella).

Dispone che il compendio pignorato, come descritto nelle perizie di stima all. A, da intendersi qui integralmente richiamate, sia posto in vendita **senza incanto**:

per il **LOTTO 1** ad un prezzo base non inferiore a €. 135.000,00 (euro centotrentacinquemila/00);

per il **LOTTO 2** ad un prezzo base non inferiore a €. 68.000,00 (euro sessantottomila/00);

per il **LOTTO 3** ad un prezzo base non inferiore a €. 160.000,00 (euro centosessantamila/00);

per il **LOTTO 4** ad un prezzo base non inferiore a €. 210.000,00 (euro duecentodiecimila/00);

per il **LOTTO 5** ad un prezzo base non inferiore a €. 840.000,00 (euro ottocentoquarantamila/00);

per il **LOTTO 6** (lotto A) ad un prezzo base non inferiore a €. 680.000,00 (euro seicentottantamila/00);

per il **LOTTO 7** (lotto B) ad un prezzo base non inferiore a €. 284.000,00 (euro duecentottantaquattromila/00);

per il **LOTTO 8** (lotto C) ad un prezzo base non inferiore a €. 60.000,00 (euro sessantamila/00);

per il **LOTTO 9** (lotto D) ad un prezzo base non inferiore a €. 2.000,00 (euro duemila/00).

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE (pari al 75% del prezzo base)

FISSA

per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., l'udienza del giorno **10/03/2022, a partire dalle ore 12.00**, innanzi al **professionista delegato B)**, in una delle aule dello stabile nella disponibilità della **Camera di Commercio, sito in Modena, Via Ganaceto n. 113**.

Stabilisce per il caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.* che ciascuna offerta in aumento rechi una maggiorazione non inferiore al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso.

CONFERMA la nomina quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, dell'Istituto **Vendite Giudiziarie di Modena srl, viale Virgilio 42/F – 41100 Modena**, con conferimento di tutti i compiti previsti dalla legge, come riprodotti in apposito decalogo consultabile in cancelleria;



DETERMINA le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento delle procedure di vendita

- A -

Disciplina della vendita **SENZA** incanto

- 1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Cancelleria del Tribunale di Modena – Ufficio Esecuzioni Immobiliari **entro le ore 12,00 del giorno, non festivo, precedente l'udienza di vendita senza incanto**. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;**

- 2) l'offerta deve contenere:

- a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, unico legittimato a partecipare all'eventuale gara, salvo offerta a mezzo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ult. comma**).

Se l'offerente è coniugato 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'offerta è presentata per il tramite di procuratore legale ovvero di procuratore legale per persona da nominare ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., la stessa è valida solo se formulata a mezzo di Avvocato munito di procura speciale notarile (cfr. *Cass. cin., sez. III, 5/05/2016, n. 8951*). Se l'offerente è persona giuridica, l'offerta dovrà essere presentata dal rappresentante legale debitamente autorizzato ai sensi del vigente statuto sociale; da institore, risultante da visura camerale aggiornata (all'offerta deve essere allegata visura camerale aggiornata della società).

- b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c. **l'indicazione del prezzo offerto CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO NELL'ORDINANZA DI VENDITA COME PREZZO BASE FINO AD ¼ (E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE; INAMMISSIBILE l'offerta al di sotto del 75% del prezzo base);**
- d. il termine di pagamento del saldo prezzo non potrà **comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione**, a pena di decadenza (detto termine soggiace alla sospensione dei termini feriali);
- e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- f. **all'offerta dovrà essere allegata** una fotocopia del documento di identità dell'offerente e codice fiscale, nonché **ASSEGNO CIRCOLARE, non trasferibile** intestato a **"Tribunale di Modena-Es.Imm. n. \$\$numero_ruolo\$\$/ \$\$anno_ruolo\$\$ E.I."** di importo pari al **10 % del prezzo offerto**, a titolo di cauzione (a pena di inammissibilità dell'offerta);
- 3) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. **Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;**

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE



- 4) Le buste saranno aperte dal professionista delegato B, alla presenza dei soli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nella presente ordinanza (e successivi avvisi di vendita); qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte **valide**, si procederà **a gara** sulla base dell'offerta più alta, nel rispetto del **rilancio minimo** fissato dell'ordinanza di vendita; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà effettuarsi nel termine di **sessanta secondi** dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato secondo quanto di seguito indicato.

Qualora venga presentata **una sola offerta**, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza/avviso di vendita (*id est*, al prezzo base), anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, ma comunque pari o superiore all'offerta minima ammissibile, il professionista delegato procede all'aggiudicazione a favore dell'unico offerente, a condizione che non siano state presentate, nei termini e modi di cui agli artt. 588 e 589 c.p.c. istanze di assegnazione (per una somma almeno pari al prezzo base della vendita) **da parte dei creditori** (nel qual caso procederà all'assegnazione) e sempreché ritenga **“che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita”** (es. esclusione -in fase di vendita- di ulteriori offerte, perché inammissibili o tardive; plurime richieste di interessamento di potenziali acquirenti *et similia*). In tal caso, fisserà una nuova vendita senza incanto alle stesse condizioni della precedente e, all'esito, nel caso pervenga nuovamente una sola offerta al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$, procederà all'aggiudicazione. Tuttavia, qualora il professionista delegato ritenga sussistere il *fumus* di una turbativa d'asta (nella presentazione di offerte irregolari o tardive), egli è tenuto a rimettere immediatamente al GE gli atti per le valutazioni di competenza (aggiudicazione ovvero autorizzazione a fissare una nuova vendita senza incanto).

Qualora siano state presentate **due o più offerte di acquisto**, si procede **in ogni caso** (e quindi anche in presenza di istanza di assegnazione) **a una gara tra gli offerenti**, partendo dall'offerta più alta e nel rispetto dei rilanci minimi ammissibili come indicati nell'avviso di vendita (in ossequio alle istruzioni dell'ordinanza di delega e/o previsioni espresse del GE)

Qualora il prezzo raggiunto, all'esito della gara, sia inferiore al prezzo base indicato dall'avviso di vendita (ancorché superiore all'offerta minima ammissibile) il delegato procederà comunque all'aggiudicazione, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (cfr. art. 573, ult. co., c.p.c.), nel qual caso procederà all'assegnazione.

Sempre in caso di pluralità di offerte, laddove gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione (che prevale su offerte al di sotto del prezzo base), dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a **parità di tutte le precedenti condizioni, avrà luogo la vendita con incanto**).

Nei casi dubbi il delegato rimette gli atti al GE.

- 5) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà **quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario**, se contenuto nel termine massimo di cui alla presente ordinanza (diversamente sarà ridotto al termine massimo ivi indicato);
- 6) nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

– B –



Disposizioni relative al pagamento del prezzo e degli oneri accessori

a) **TERMINE PER IL SALDO PREZZO E RATEIZZAZIONE:**

salvo quanto disposto sub lettera b), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta o, in caso di mancata indicazione del termine, entro **90 giorni** dall'aggiudicazione, mediante versamento sul conto corrente intestato a "**Tribunale di Modena- RGE n.**" seguito dal numero della procedura ed eventuale lotto; qualora ricorrano giustificati motivi, da rappresentare con documentazione allegata all'offerta **e nel solo caso in cui non si proceda alla gara** (nel qual caso non sussistono giusti motivi per la rateizzazione), il professionista delegato è autorizzato a disporre che **il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, entro il V^o giorno di ogni mese, in un termine non superiore a 6 mesi**; l'aggiudicatario che ometta di versare "**anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine**" (dunque entro il 15^o giorno del mese), sarà dichiarato decaduto, con conseguente **perdita 'a titolo di multa' delle rate già versate**;

b) **CREDITORE FONDIARIO:**

qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo prezzo sul c/c della procedura; su istanza del creditore legittimato **il delegato, previa rigorosa verifica dei presupposti di legge** (*id est* mutuo fondiario ex art. 40 TB e ss. e, in caso di fallimento dell'esecutato, che il credito del mutuante sia stato ammesso - anche in via non definitiva - allo stato passivo; cfr. CIRCOLARE dell'intestato Tribunale dell'aprile 2020), **entro tre giorni dal tempestivo versamento** da parte dell'aggiudicatario o assegnatario, **chiederà al GE l'autorizzazione ad emettere mandato di pagamento a favore del creditore fondiario**, nei limiti del credito azionato munito di prelazione ipotecaria ex art. 40 TUB, di importo pari al saldo prezzo detratto un accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà prudenzialmente determinata dal professionista delegato avuto riguardo alle spese ex art. 2770 c.c. ed in assenza di creditori antergati (in ogni caso non inferiore al 20% del prezzo totale);

c) **ART. 585, ULT. COMMA, C.P.C.:**

qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate **nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo**, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dalla Cancelleria mediante versamento in c/c o consegna di un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Modena- Procedura esecutiva n.**" seguito dal numero della procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di*



€***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

d) SPESE DI TRASFERIMENTO:

l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli **oneri fiscali e tributari** e spese conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato per la redazione, registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento (pari al 50% del totale); pertanto, **al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto a versare un fondo spese, quantificato e comunicato dal delegato A entro e non oltre i successivi 30 giorni dall'aggiudicazione.**

Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio (suscettibile di sospensione feriale dall'1 al 31 agosto, ma non di proroga) indicato nel verbale di aggiudicazione comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione con riserva di eventuali azioni per la differenza ex art.587 comma 2 c.p.c.; il mancato versamento del fondo spese per gli oneri di trasferimento nel termine assegnato può ammettere una proroga non superiore a 20 giorni, se tempestivamente richiesta, ricorrendo giusti motivi (es. integrazione in considerazione del mutamento del regime fiscale), a pena di revoca dell'aggiudicazione.

Il (solo) fondo spese depositato dall'aggiudicatario, strumentale all'adempimento agli oneri economici connessi alla registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e successivi adempimenti sarà versato in apposito libretto bancario o conto corrente indicato dal/intestato al notaio delegato A, il quale è autorizzato a prelevare gli importi necessari per gli adempimenti di competenza e, una volta ultimati, **a restituire all'aggiudicatario (entro 7 gg. lavorativi) le somme eccedenti gli importi utilizzati e documentati (con riepilogo da allegare a relazione finale e trasmettere in copia all'aggiudicatario).**

- e) Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono poste integralmente a carico della procedura (e, dunque, non graveranno neppure in parte sull'aggiudicatario).**

– C –

Disciplina della pubblicità delle vendite

- 1) inserimento dell'avviso di vendita, almeno 45 giorni prima** del termine fissato per il deposito delle offerte alla vendita senza incanto, **sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c., a cura del delegato B**, onerato del previo e tempestivo pagamento del contributo di pubblicazione ai sensi dell'art. 18 bis DPR 115/2002;
- 2) pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale** posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, **almeno 45 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte e **fino al giorno della vendita senza incanto sui siti internet** (tutti iscritti nell'elenco dei siti internet autorizzati ex art.173 ter disp att cpc):



www.ivgmodena.it/ (sito Ufficiale dell'IVG di Modena);
www.astagiudiziaria.com (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG);
www.immobiliare.it (**con precisazione che è esclusa ogni intermediazione privata**)
www.entietribunali.kataweb.it

L'avviso deve contenere in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del GE e del delegato alla vendita;
- c. nome del custode e recapiti;
- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (vani, piano, interno, ecc.);
- h. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- i. ammontare del prezzo base ed offerta minima ammissibile;
- j. rilancio minimo nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara tra gli offerenti;
- k. termine per la presentazione delle offerte;
- l. data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
- m. espressa indicazione che maggiori informazioni sono reperibili sui siti internet indicati.

All'avviso deve essere corredata la seguente documentazione (epurata dei dati sensibili):

- ordinanza di vendita;
- perizia;
- fotografie o "virtual tour" (ovvero video dell'immobile, realizzabile solo in caso di beni liberi);
- planimetrie;
- moduli per le offerte di acquisto;
- ogni altra notizia ritenuta rilevante a fini pubblicitari;

3) pubblicazione degli avvisi per estratto sul **Bollettino mensile** edito dall'IVG di Modena (iscritto al ROC, periodico di settore equiparato al quotidiano ai sensi dell'art. 490 ultimo comma c.p.c.).

Tale pubblicazione, stampata a colori su carta patinata con una tiratura di 10.000 copie, viene distribuita gratuitamente presso le edicole della provincia, i principali uffici pubblici ed è messa a disposizione del pubblico presso la sede dell'IVG di Modena;

La società **Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl**, viale Virgilio 42/F – 41126 Modena (tel. 059-847301 fax. 059-885436; mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com; sito web: <http://www.ivgmodena.it/>) è individuata come "**GESTORE**" delle forme di pubblicità su internet e sui quotidiani/periodici sopra indicati.

Gli adempimenti che precedono dovranno essere richiesti alla società sopra indicata dal **professionista delegato B**, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, **almeno 60 giorni prima della data della vendita** (termine idoneo a consentire l'ordinato espletamento degli adempimenti consequenziali nel rispetto di quello - a pena di nullità - sopra indicato di 45 giorni). **Ugualmente è a dirsi per la pubblicità da effettuare sul PVP.**

Il professionista delegato B dovrà aver cura e quindi è responsabile di:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet **preventivamente e purata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi** non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008 e ss. modifiche;
- verificare la correttezza della pubblicità su internet e sui quotidiani, richiedendo il prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;
- indicare correttamente i dati di fatturazione;
- comunicare alla società incaricata entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo secondo le indicazioni/istruzioni fornite da quest'ultima.

RENDE NOTO CHE

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al *testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. **La vendita è a corpo e non a misura.** Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- **la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni (con riduzione forfettaria del prezzo);
- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti sopra indicati;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

A V V E R T E

- che in base a quanto disposto dall'art.624**bis** c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a **venti giorni** prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a **quindici giorni** prima dell'incanto;
- che, in base a quanto disposto dall'art.161**bis** disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
- che, qualora il creditore a carico del quale sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provveda al tempestivo versamento di quanto dovuto, **troverà applicazione l'art. 631 bis c.p.c..**

FISSA

per la verifica delle attività delegate l'udienza del 5/04/2022, alle ore 11.00.

Manda alla Cancelleria per le comunicazioni ai professionisti delegati.

Allegati collazionati alla presente ordinanza:

- A) dettaglio delle attività delegate ex art. 591 bis c.p.c.;*
- B) modalità di prenotazione delle visite;*
- C) ordine di liberazione e disposizioni attuative;*

Modena, 12/10/2021

Il Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Giulia Lucchi

ALLEGATO A) OPERAZIONI DI VENDITA DELEGATE EX ART. 591 BIS CPC

Cfr. Circolare Omnia pubblicata sul sito del Tribunale

TERMINE DELL'INCARICO: **18 mesi** salvo proroga.

TERMINI PER RELAZIONI: relazione iniziale entro 30 giorni dalla comunicazione del conferimento dell'incarico; relazione semestrale (con allegato estratto conto); relazione finale (con allegata documentazione relativa all'esecuzione dei mandati di pagamento) entro 10 giorni dall'approvazione del riparto finale e declaratoria di esecutività;

ATTIVITA' DELEGATE al professionista sub A)

Il professionista delegato sub A) provvede:

ATTIVITA' PRELIMINARE (salvo ove non risulti già effettuata al momento dell'autorizzazione alla vendita, con conferimento di incarico preliminare in sede di decreto ex art. 569 c.p.c.)

1- al controllo del titolo esecutivo, della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (ivi compresa, ai fini della **continuità delle trascrizioni, nel caso di successione *mortis causa***, la verifica della avvenuta trascrizione di accettazioni tacite o espresse di eredità nel ventennio anteriore al pignoramento), **della correttezza del pignoramento** (esatta corrispondenza dei dati catastali dell'immobile e del diritto reale oggetto dell'atto di pignoramento e pedissequa nota di trascrizione a quanto risultante dalla documentazione ex art. 567 c.p.c., ferme restando le modifiche-variazioni catastali *medio tempore* intervenute e tali da non ingenerare incertezza sul bene) **anche in relazione al regime patrimoniale dell'esecutato** (se coniugato, dovrà essere depositato dal creditore procedente estratto per riassunto dell'atto di matrimonio comprensivo delle eventuali annotazioni ex art. 162 c.c.) ed alla ritualità degli avvisi ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. e ai contitolari del diritto pignorato, ai sensi dell'art. 599 c.p.c., rimettendo immediatamente gli atti a questo giudice nell'ipotesi di ravvisate carenze o anomalie (cfr. scheda di *due diligence* pubblicata sul sito del Tribunale);

REDAZIONE MINUTA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO E ADEMPIMENTI CONSEQUENZIALI

2- **entro 60 giorni** dall'avvenuto integrale versamento del prezzo, effettuati gli aggiornamenti necessari, trasmette telematicamente la bozza del decreto di trasferimento al G.E. unitamente a contabile attestante il tempestivo versamento del saldo prezzo e fondo spese, alle ispezioni ipotecarie e visure catastali aggiornate ed allegando, se prescritto, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale ovvero aggiornato all'attualità (acquisito dallo stesso professionista);

2.1 laddove **risulti già emesso il decreto di liberazione**, il decreto di trasferimento andrà predisposto soltanto dopo la ricezione, da parte del custode stesso, della comunicazione via PEC attestante l'avvenuta liberazione;

3- esegue le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento; dà comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento; esegue, inoltre, entro 60 giorni dalla pubblicazione del decreto di trasferimento, **la cancellazione delle formalità** indicate nel decreto di trasferimento pronunciato dal



G.E. ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi che:

- a) i costi di cancellazione vengono lasciati a carico della procedura; conseguentemente, saranno liquidati dal GE al momento della presentazione dell'istanza di liquidazione dei compensi e spese del delegato;
- b) i costi fiscali del trasferimento, ed ogni altra spesa a questo correlata (ad esempio, spese postali per le comunicazioni, acquisizione di CDU aggiornato) saranno a carico dell'aggiudicatario od assegnatario; così come a suo carico sarà il 50% del compenso dei delegati, secondo legge.

ATTIVITA' DELEGATE al professionista sub B)

A) PREDISPOSIZIONE AVVISO DI VENDITA E CURA DEGLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI:

Il professionista delegato B provvede:

- 1) a determinare il valore dell'immobile a norma dell'art. 568 c.p.c. (salvo che non sia già fissato nell'ordinanza di delega) nonché l'eventuale ripartizione in lotti, tenendo conto della relazione dell'esperto e delle eventuali note delle parti, salvo espressa determinazione da parte del GE nell'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c.;
- 2) entro 30 giorni dalla delega, agli adempimenti previsti dall'art. 570 c.p.c., e quindi **redige l'avviso di vendita** applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'art. 173-*quater*, tenendo conto di quanto di seguito precisato dal GE;
- 3) a curare tempestivamente gli adempimenti pubblicitari indicati nell'ordinanza di delega; in dettaglio:
 - nei 3 giorni successivi alla redazione dell'avviso di vendita, invia al gestore della pubblicità, per l'attuazione di quest'ultima, il materiale necessario, ovvero l'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita, la relazione di stima redatta dall'esperto ed ogni altro documento ritenuto rilevante a fini pubblicitari;
 - almeno 60 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte dà pubblica notizia della vendita inserendo un avviso contenente tutti i dati che possano interessare il pubblico sul portale delle vendite pubbliche, ex art. 490 co.1° c.p.c., previa corresponsione del relativo contributo, avendo in particolare cura nell'inserimento dei dati, di implementare il campo "custode" (nel caso di difficoltà provveda a richiedere le istruzioni pratiche al gestore IVG);
- 4) corrisponde alla Camera di Commercio di Modena, quale contributo per ogni tentativo di vendita (a prescindere dal numero dei lotti) per l'utilizzo dei locali ove esso si svolgerà, la somma di € 100,00 da versarsi secondo le specifiche modalità indicate dalla Camera di Commercio e pubblicate sul sito del Tribunale.

ISTRUZIONI PER LA REDAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA (epurato dei dati sensibili):

Nella redazione dell'avviso della vendita senza incanto di cui all'art. 570 c.p.c. il delegato B dovrà specificare:

- che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio **ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;**
- cfr. *supra* quanto al decalogo dei dati essenziali (cfr. punti **A , B e C dell'ordinanza di delega**), con espresso avviso che l'offerta è efficace solo se: perviene in Cancelleria nel termine stabilito; è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito; è munita di cauzione del 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare (cfr. *supra*); **il termine per il saldo prezzo è perentorio, insuscettibile di proroghe e soggetto a sospensione feriale nel periodo 1-31.08;**
- che gli interessati a presentare l'offerta possono prenotare le visite all'immobile con richiesta



da formularsi al Custode IVG esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche.

L'avviso dovrà inoltre contenere le seguenti informazioni sintetiche:

- **la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano** (anche in relazione al *testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità** (eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, con riduzione forfettaria del prezzo);
- **la vendita è a corpo e non a misura** (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- nel caso di **terreni**, l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- **l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e con oneri economici a carico della procedura;**
- l'aggiudicatario potrà richiedere (al momento dell'aggiudicazione) la liberazione a cura del custode ove esso sia occupato dal debitore o detenuto da terzi senza titolo; i relativi oneri saranno a carico della procedura (cfr. art. 560 c.p.c.).

B) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA:

Il delegato B provvede:

- 1- ad aprire le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti;
- 2- a ricevere a verbale l'eventuale dichiarazione dell'aggiudicatario ovvero dell'assegnazione di liberazione dell'immobile a spese della procedura che provvederà a comunicare al custode e al delegato A, provvedendo altresì ad avvisare l'aggiudicatario/assegnatario che nel caso in cui non effettui la relativa opzione, il custode si intenderà esonerato dalla liberazione dell'immobile; **in ogni caso le spese per lo sgombero dei locali (ove richiesto) da beni mobili utilitari, suppellettili rimangono a carico dell'aggiudicatario;**
- 3- alla **deliberazione sulle offerte** senza incanto a norma dell'articolo 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 c.p.c., per l'ipotesi di gara fra più offerenti, e 574 c.p.c. (fatta eccezione per l'emissione del decreto di trasferimento, provvedimento riservato al giudice dell'esecuzione), a tal fine,
 - in assenza di offerte, ove siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., procederà all'assegnazione;
 - in caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, procederà senz'altro alla aggiudicazione in favore dell'offerente;



-in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, procederà alla aggiudicazione in favore dell'offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo ai sensi dell'art. 588 c.p.c., e purché ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

-in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, ove siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo ai sensi dell'art.588 cpc, non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione;

-in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara, ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c, farà luogo alla vendita in favore di chi abbia presentato l'offerta migliore; tenuto conto, per la sua individuazione, dell'entità del prezzo, della cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; privilegiando, nel caso di offerte di pari valore, quella presentata per prima;

-in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara e siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo ai sensi dell'art.588 cpc, si farà luogo alla vendita in favore di chi abbia presentato l'offerta migliore –come sopra individuata- soltanto ove la stessa sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita. Ove l'offerta migliore sia invece inferiore a tale valore, non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione;

-in caso di pluralità di offerenti che aderiscano all'invito alla gara, questa avverrà secondo le modalità e con i rilanci minimi sopraindicati in ordinanza; in esito alla gara, procederà senz'altro alla aggiudicazione in favore del miglior offerente, ove l'offerta conclusiva sia pari o superiore al prezzo base di vendita; ove l'offerta conclusiva resti comunque inferiore, procederà all'aggiudicazione ove non siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo ai sensi dell'art.588 c.p.c (nel qual caso, procederà all'assegnazione);

4- il professionista delegato provvederà alla **redazione del verbale delle operazioni di vendita**, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale sarà sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579, secondo comma, cpc.

5- nel caso di prima **asta deserta**, provvede, ove già non calendarizzato, **entro i successivi 15 giorni** alla fissazione del nuovo esperimento di vendita senza incanto con **riduzione di ¼ del prezzo base**; curando gli adempimenti conseguenziali; applicherà la medesima riduzione di prezzo (1/4) per i successivi esperimenti di vendita; **il rilancio minimo**, nel caso di gara, sarà fissato (ove non indicato direttamente dal GE) tra un minimo di € 500,00 ed un massimo di € 20.000,00 secondo valutazione prudenziale del delegato avuto riguardo al prezzo base di vendita ed offerta minima ammissibile (tendenziale 3-5% del prezzo base, arrotondato in eccesso);

5.1-salvo diverse ed espresse indicazioni del GE (nel fissare direttamente nuovi esperimenti di vendita innanzi al delegato), nel caso di esito infruttuoso del quarto tentativo di vendita, il professionista delegato effettuerà un quinto tentativo di vendita, con applicazione della **riduzione sino alla metà** del prezzo base della precedente vendita ex art. 591 c.p.c., come riformato ex DL 59/2016 conv. in L. 119/2016, applicabile *ratione temporis*); in ogni caso, **il professionista delegato è tenuto a rimettere gli atti al Giudice all'esito del quinto esperimento di vendita** ed anche prima, qualora il prezzo di vendita si riduca di oltre il 90% del prezzo di stima, e comunque non superi la soglia di **€ 5.000,00 (avuto riguardo all'offerta minima ammissibile)**;

6- provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583 c.p.c.;

7- sul versamento del prezzo nella ipotesi di cui all'articolo 585, secondo comma c.p.c., limitando il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti, qualora l'immobile sia stato

aggiudicato a un creditore ipotecario o l'aggiudicatario sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca;

8- sulla istanza di assegnazione di cui all'articolo 590 c.p.c., previa fissazione agli altri creditori e al debitore di un termine non inferiore a quindici giorni per far pervenire presso il suo studio le eventuali osservazioni. Alla scadenza il professionista fisserà un termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio;

9- a curare che l'aggiudicatario o l'assegnatario versino all'istituto di credito fondiario procedente la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso munito di prelazione, ai sensi dell'**art.41, comma 4**, del Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia Dlg 1.9.93 n.385 **nei termini e secondo le modalità sopra indicate (punto B dell'ordinanza di delega)**;

10- nell'ipotesi di vendita di più lotti, il professionista **dovrà cessare le operazioni di vendita**, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att., 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;

11- a **fixare il termine per il versamento saldo del prezzo, detratta la cauzione**, che dovrà avvenire entro e non oltre **90 giorni** dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione; resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve (circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta); analogo termine è assegnato al creditore assegnatario per il versamento del prezzo, determinato ex art. 589 co.1 c.p.c., o dell'eventuale conguaglio, determinato ex art. 589 co.2 c.p.c.; **con l'avvertimento** all'aggiudicatario o assegnatario che il termine per il versamento del saldo prezzo è termine **perentorio, come tale insuscettibile di proroghe (cfr. art. 153 comma 1 c.p.c.; Cass. n. 32136 del 10/12/2019, in termini Cass. n. 11171 del 2015)**, in quanto termine processuale (di natura mista) preordinato ad assicurare *“ per l'intero sviluppo della vendita forzata, l'uguaglianza e la parità di quelle condizioni tra tutti i partecipanti alla gara, nonché l'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra e, di conseguenza, sulla trasparenza assicurata dalla coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte ”* (cfr. da ultimo Cass. n. 32136 /2019 citata);

11-1 provvede, di concerto con il delegato A, a determinare la somma dovuta a titolo di anticipo spese di trasferimento e compenso delegati a carico dell'aggiudicatario o assegnatario **da versare contestualmente al saldo prezzo** (ciò, anche se l'assegnazione avviene a favore di terzo, poiché “gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore”; art. 590 *bis* c.p.c.) sulla base di una stima prudenziale, salvo conguaglio/integrazione; tale adempimento andrà svolto contestualmente o successivamente all'aggiudicazione od all'assegnazione, nei 10 giorni successivi all'aggiudicazione e comunque **entro e non oltre 30 giorni prima** della scadenza del termine assegnato per il versamento finale;

11.2 qualora ricorrano giustificati motivi, da rappresentare al momento dell'offerta, il delegato è autorizzato a consentire che **il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, entro il V^ giorno di ogni mese, in un termine non superiore a 6 mesi**, tenuto conto dell'importo residuo del prezzo e delle circostanze allegate; l'aggiudicatario che ometta di versare *“anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine”* (dunque entro il 15^ giorno del mese), sarà dichiarato decaduto, con conseguente **perdita 'a titolo di multa' delle rate già versate**;

12- ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'articolo 508 c.p.c.;

13- a **provvedere all'immediata restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non risultati aggiudicatari**. La restituzione dovrà effettuarsi mediante restituzione in udienza dell'assegno circolare all'offerente non aggiudicatario (con sottoscrizione da parte dell'offerente in calce all'offerta 'per avvenuta restituzione dell'assegno') ovvero, nei casi in cui è ammesso, bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate, documentando l'avvenuta restituzione;

14. a comunicare al custode e all'esperto stimatore l'avvenuta aggiudicazione o assegnazione di ogni lotto, ed il relativo prezzo solo al momento del versamento del saldo prezzo (rispettivamente per eventuale istanza di immissione anticipata nel possesso dell'aggiudicatario/assegnatario e per conguaglio della liquidazione ex art. 161 disp. att. c.p.c.);

15. all'avvenuto saldo integrale del prezzo come sopra maggiorato, restituisce all'aggiudicatario la fideiussione cauzionale, comunque attestandogli il definitivo venir meno dei presupposti della sua escussione;

16. entro e non oltre 3 giorni dalla richiesta in tal senso inoltratagli dal custode giudiziario, provvede all'estrazione dal fascicolo telematico della copia del provvedimento di liberazione ed alla dichiarazione di conformità della copia estratta, nonché alla successiva sua consegna al custode;

17. nel caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine perentorio assegnato, provvede entro e non oltre i **successivi 7 giorni** a rimettere gli atti al GE per i provvedimenti conseguenziali;

C) REDAZIONE DEL PROGETTO DI RIPARTO E DELEGA DELLE RELATIVE OPERAZIONI DI APPROVAZIONE:

IL DELEGATO B provvede:

1- alla formazione del progetto di distribuzione, **anche parziale**, ricorrendone i presupposti, **ai sensi dell'art. 596 c.p.c.** e con obbligo di **accantonamento (nel caso di riparto parziale) di un importo non inferiore al 10%** e comunque prudenzialmente determinato dal delegato avuto riguardo alle spese delle procedura sostenute e sostenente (in tal caso compete al delegato la liquidazione di un **acconto forfettario sul compenso finale a carico della procedura e l'intero compenso a carico dell'aggiudicatario per i beni di cui trattasi**);

ove il delegato si determini a non procedere a riparto parziale (siccome inopportuno per importi da accantonare e distribuire, assegnazioni provvisorie ed esito delle vendite), benché richiesto dai creditori, comunicherà le ragioni al GE con nota sintetica; le modalità e tempistica della predisposizione, discussione ed esecuzione del riparto parziale sono analoghe a quelle di seguito indicate per il riparto finale, quanto ad assegnazione dei termini ai creditori, presentazione di istanza di liquidazione (solo acconto a carico della procedura) ed adempimenti successivi (ad eccezione della relazione conclusiva);

2- in caso di vendita conclusiva della fase liquidatoria (vendita dell'unico lotto, ovvero contestuale di tutti i lotti, ovvero dell'ultimo lotto) , il delegato B:

- **ai sensi dell'articolo 596 c.p.c., anche nelle more della pubblicazione del decreto di trasferimento (ma dopo il deposito della minuta del decreto, entro i 30 giorni successivi) assegnerà ai creditori un termine di trenta giorni** per far pervenire a mezzo pec le dichiarazioni di credito e le note delle spese sostenute (con documentazione giustificativa, ivi compresi i **titoli esecutivi** se non digitalizzati o compitamente leggibili nel fascicolo telematico, e nel caso di mutuo fondiario, piano di ammortamento e note di iscrizione ipotecaria, ove non depositati in precedenza);

- **nei 20 giorni successivi** all'emissione del/i decreto di trasferimento/i **procederà a richiedere le liquidazioni dei propri compensi e spese** (unico atto) a carico della procedura e dell'aggiudicatario (verificando l'avvenuta presentazione e/o sollecitando la presentazione della nota spese degli altri ausiliari, custode ed esperto stimatore, in vista del riparto);

- ottenute le liquidazioni delle spese ex art. 2770 c.c. (ausiliari) dal GE, **nei successivi 20 giorni** procederà **alla redazione del progetto di riparto finale**, nel rispetto delle norme sulle cause di prelazione (cfr. infra), fissando -contestualmente al deposito in pct del piano di riparto- **l'audizione dei creditori e del debitore** per la sua approvazione in udienza (anche con contraddittorio scritto o da remoto nell'attuale contesto emergenziale); **tra la comunicazione dell'invito e l'udienza di discussione del piano di riparto devono intercorrere almeno 10 giorni (cfr. art. 596 c.p.c.) , ma non oltre 30 giorni.**

- l'atto di fissazione dell'udienza di approvazione del piano di riparto con l'allegato progetto (contenente espressa indicazione della data di emissione del/i decreto/i di trasferimento) dovrà essere comunicato dal delegato ai creditori, nonché comunicato –o in alternativa notificato- al debitore, con l'avvertimento che in mancanza di contestazioni, da formularsi per iscritto entro 5 giorni prima dell'udienza, e/o nel caso di mancata comparizione (art. 597 c.p.c.), il piano di riparto come depositato sarà approvato alla data indicata;

In ordine alle spese ex art. 2770 c.c. allegate dal creditore procedente il delegato B è tenuto a **procedere**:

a) alla scrupolosa verifica e computo **delle sole spese 'documentate'** dal creditore procedente **strettamente funzionali alla conservazione e/o all'espropriazione e liquidazione** dei beni nell'interesse comune dei creditori ai fini dell'imputazione in privilegio ex art. 2770 c.c. sul prezzo dei beni interessati, escludendo quelle non dovute o non documentate (salvo spese notorie, per notifiche o c.u.);

b) alla **liquidazione delle spese legali** *stricto sensu* inerenti alla procedura esecutiva del creditore procedente (con imputazione ex art. 2770 c.c.), tenuto conto del valore della controversia (determinato, nella specie, in base all'entità del credito indicato nell'iniziale domanda- cfr. precetto e titolo esecutivo sotteso- o intervento in surroga) ed in ossequio ai parametri di cui al **DM 55 del 2014** (applicabile *ratione temporis*, ai sensi dell'art. 28, alle liquidazioni successive alla sua entrata in vigore) **tabella 18, ai medi tabellari dello scaglione di riferimento, escluse maggiorazioni** (se richieste e motivate dalla particolare complessità dell'attività espletata dal creditore istante, rimetterà gli atti al GE per i provvedimenti conseguenziali).

Nessuna altra liquidazione di spese legali degli ulteriori creditori costituiti va disposta di norma, attesa la valenza meramente endo-procedimentale della stessa (id est, ai fini del riparto).

Nel caso di masse separate per i creditori ipotecari pignoranti, ove diversi e con riunione dei pignoramenti, vale quanto sopra indicato per singola massa.

Nel caso di eventuale capienza dell'attivo da ripartire in chirografo, la liquidazione delle spese legali dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, che vi abbiano fatto istanza, andrà effettuata ai minimi tabellari (attesa la complessità minima, sostanzialmente adesiva, dell'attività processuale), avuto riguardo al valore del credito alla data dell'intervento.

-**entro 10 giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione** (ovvero dal deposito dell'ordinanza emessa dal GE ex art.512 co.1° cpc, nel caso di contestazioni), **richiederà al GE** l'autorizzazione all'emissione dei mandati di pagamento in conformità alle previsioni del piano di riparto, con istanza (**OGGETTO: emissione mandati di pagamento in esecuzione del riparto**) contenente il **prospetto sintetico e numerato dei soggetti beneficiari, importi e IBAN** (esattamente corrispondente, salvo per interessi finali al netto delle spese di chiusura conto, al piano di riparto come approvato).

- **nei successivi 20 giorni** (salvo giustificati motivi in ragione della complessità dei pagamenti effettuant) depositerà in cancelleria, unitamente alla relazione conclusiva la documentazione attestante i pagamenti (con nota recante indicazione analitica dei soggetti beneficiari e modalità di pagamento) **e la chiusura del c/c della procedura** (nel caso di riparto parziale, riporterà l'esecuzione del riparto nella relazione periodica con allegata documentazione).

Modena, 12/10/2021

Il Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Giulia Lucchi

Disposizioni per lo svolgimento delle visite agli immobili

Le visite degli interessati agli immobili posti in vendita sono effettuate esclusivamente tramite il Custode IVG; eventuali visite agli immobili pignorati al di fuori della loro messa in vendita dovranno essere espressamente autorizzate dal Giudice dell'esecuzione.

Il Custode concorderà con gli occupanti una disponibilità, nei 30 giorni anteriori alla data di scadenza per la presentazione delle offerte, in modo che siano consentite le visite per quattro ore consecutive per tre giorni alla settimana nella fascia oraria 9-19; il Custode informerà in ogni caso l'occupante degli effettivi accessi per far visionare gli immobili almeno 5 giorni prima.

Le richieste di visita possono essere formulate dagli interessati esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche e non possono essere rese note a persone diverse dal Custode.

Il Custode è tenuto ad effettuare le visite degli interessati nei 30 giorni anteriori alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, potendo tuttavia a propria discrezione fissare date anteriori se richiesto; deve essere in ogni caso garantita la visita a chi abbia effettuato la prenotazione tramite il pvp entro il decimo giorno anteriore al termine per la presentazione delle offerte, mentre per prenotazioni successive il custode consentirà la visita se compatibile con le proprie esigenze organizzative.

Il Custode accompagnerà gli interessati all'acquisto a visionare i beni curando di fissare orari differenziati ed adottando ogni opportuna cautela per evitare contatti fra i medesimi e dovrà prontamente segnalare al Giudice ogni circostanza o condotta sintomatica di interferenze nelle vendite.

Modena, 12/10/2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Giulia Lucchi

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**ALL. C) Si proceda solo se
oggetto del pignoramento è
la PIENA PROPRIETA'
del bene da liberare**



TRIBUNALE DI MODENA

Ufficio esecuzioni immobiliari

PROCEDURE ESECUTIVE nn. 300/2015 e 257/2016 R.G.E.

Il Giudice dell'esecuzione,

dato atto che è stata autorizzata la vendita del compendio pignorato;

rilevato che, una volta nominato il custode giudiziario dell'immobile pignorato ed autorizzata la vendita, al fine di assicurare una miglior conservazione dei beni e di tutelare l'interesse dei creditori ad una rapida vendita del compendio pignorato e ad un prezzo che sia vicino a quello di mercato, il GE dispone l'immediata liberazione alla ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 560 c.p.c.;

considerato che, ai sensi dell'art. 560 comma 3 c.p.c (nel testo attualmente vigente, come sostituito dall'art. 4, secondo comma, del DL n. 135 del 14 dicembre 2018, integrato ex art. 18 quater primo comma legge n. 8/2020, applicabile a prescindere dalla data di inizio della procedura) *“Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal sesto comma”*, ovvero, previa audizione del custode e del debitore *“qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare.”*;

dato atto delle dichiarazioni del custode all'udienza odierna e **viste** le relazioni del 20-21/07/2021;

considerato che, nella specie, gli immobili pignorati di cui ai lotti 3 e 4 della procedura n. r.g.e. 300/2015 e di cui al lotto A della procedura riunita n. r.g.e. 257/2016, risultano occupati da terzi con titoli scaduti ovvero non opponibili alla procedura;

ritenuto opportuno differire **l'attuazione del presente ordine di liberazione all'esito del primo tentativo di vendita** (salva attuazione anticipata in caso di condotta ostruzionistica dell'occupante) e salvo che l'eventuale aggiudicatario esoneri la procedura dall'esecuzione dell'ordine;

visti gli artt. 559, 3° e 4° comma, e 560 c.p.c.;

ORDINA

Ai debitori esegutati nonché a qualunque altro soggetto occupi senza titolo opponibile l'immobile pignorato, di consegnarlo immediatamente al custode giudiziario **Istituto Vendite Giudiziarie di Modena S.r.l.**, libero da persone e cose.

Dispone che il presente provvedimento sia eseguito a cura del custode ex art. 560 c.p.c. *ratione temporis* applicabile, secondo le disposizioni di seguito allegate, **autorizzandolo ad avvalersi della forza pubblica e di un fabbro** per l'eventuale sostituzione della serratura.



Dispone che il Custode, prima di dare formalmente avvio al rilascio, inviti il/i debitore/i e i terzi detentori senza titolo a rilasciare gli immobili pignorati **entro 30 giorni** dalla comunicazione, avvertendolo/i che in caso di esito negativo si provvederà senza indugio al rilascio forzoso.

Disposizioni al Custode per l'attuazione del presente ordine di liberazione

Il Custode Giudiziario, nella qualità di Pubblico Ufficiale incaricato della attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile pignorato emesso a seguito di autorizzazione della vendita, si atterrà alle seguenti istruzioni.

- a) Munito di copia del presente provvedimento si recherà prontamente sul luogo della custodia;
- b) Qualora l'immobile sia già libero da persone, provvederà ad acquisirne immediatamente il possesso, mediante sostituzione della serratura di accesso;
- c) Qualora l'immobile sia occupato dalla parte esecutata, la renderà edotta dell'avvenuta emissione dell'ordine e gli intimerà verbalmente di liberare l'immobile da persone e cose, **consegnandogli apposita informativa**; secondo le circostanze, **assegnerà un termine all'occupante per il rilascio spontaneo non inferiore a 30 e non superiore a 60** giorni dall'emissione dell'ordine (di norma 30 giorni). Dovrà redigere verbale di quanto accertato sul luogo e delle dichiarazioni rese, effettuando poi plurimi accessi per verificare la situazione di fatto, riferendo sulla eventuale necessità di ausiliari per le operazioni di liberazione (es. medico, fabbro, addetto al canile, ecc.);
- d) Qualora rinvenga un terzo che si faccia compiutamente identificare, gli notificherà comunque il provvedimento e continuerà nella attuazione della liberazione disposta, ancorché lo stesso accampi diritti di godimento sull'immobile senza esibire alcun titolo opponibile alla procedura; secondo le circostanze, **assegnerà un termine all'occupante per il rilascio spontaneo non inferiore a 15 e non superiore a 60** giorni dall'emissione dell'ordine. Dovrà redigere verbale di quanto accertato sul luogo e delle dichiarazioni rese, effettuando poi plurimi accessi per verificare la situazione di fatto, riferendo sulla eventuale necessità di ausiliari per le operazioni di liberazione (es. medico, fabbro, addetto al canile, ecc.);
- e) Qualora non rinvenga alcuno nell'immobile **non liberato**, oppure l'occupante si rifiuti di liberarlo ovvero non abbia adempiuto nel termine già concessogli, è autorizzato ad avvalersi della **forza pubblica**, alla quale renderà nota la sua qualità di Custode Giudiziario, Pubblico Ufficiale, e consegnerà copia del provvedimento, fornendo una scheda con tutte le notizie di interesse (ad es.: luogo di ubicazione dell'immobile, generalità dell'esecutato, degli occupanti ecc.);
- f) Concorrerà quindi con la forza pubblica giorno ed ora dell'accesso sul luogo per la liberazione, da eseguirsi nel termine massimo di 60 giorni dalla richiesta e sempre con verbalizzazione dell'eventuale momentaneo e motivato rifiuto di concessione dell'ausilio; si renderà perciò disponibile ad accedere in ciascuno dei **60** giorni successivi alla richiesta, facendo presente le conseguenze penali dell'inadempimento all'ordine del giudice;
- g) Notizierà quindi l'occupante, anche per le vie brevi, redigendone verbale, che con l'ausilio della forza pubblica avverrà la liberazione dell'immobile nel giorno ed ora indicati e che, qualora si rendessero necessari ulteriori accessi, nessun altro avviso sarà poi rilasciato;
- h) **Richiederà quindi tempestivamente al giudice dell'esecuzione**, secondo le circostanze, la nomina del medico, del fabbro o di altro ausiliario che lo assista, **procurandone la presenza sul luogo**.
- i) **Per i beni mobili ed i documenti**, seguirà le dettagliate disposizioni dettate dall'art. 560 c.p.c., con i chiarimenti che seguono, avendo comunque cura di effettuarne un **sommario inventario, anche a mezzo di ripresa fotografica o audiovisiva**; in dettaglio, il custode **intima** alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine **non inferiore a trenta giorni**, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche



a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, **solo se richiesto dall'aggiudicatario**, ne dispone lo smaltimento o la distruzione.

- j) Il custode richiederà istruzioni particolari al giudice dell'esecuzione nelle ipotesi ritenute motivatamente straordinarie e relazionerà prontamente (con pec anche al professionista delegato) all'esito della liberazione.

Disposizioni alla Forza Pubblica per l'attuazione del presente ordine di liberazione

(artt. 68 e 560 c.p.c.; 14 Ordinamento Giudiziario)

- a) Ricevuto il Custode, il Responsabile della Forza Pubblica dovrà concordare con questi la data e l'orario dell'accesso ai fini della liberazione dell'immobile, tenuto conto del termine di **60** giorni imposto; potrà nelle more convocare l'inadempiente presso i propri Uffici intimandogli a propria volta l'osservanza dell'ordine di giustizia impartito;
- b) Dovrà giustificare per iscritto al Custode le ragioni della mancata concessione della forza pubblica nel giorno concordato, contestualmente offrendola per il primo momento utile successivo;
- c) I Rappresentanti della Forza Pubblica comandati per il servizio interverranno assieme al Custode Giudiziario e su sua richiesta provvederanno a vincere eventuali resistenze estromettendo dall'immobile tutti gli occupanti, prestando poi la loro assistenza per le immediate successive operazioni (es. ispezione dei luoghi, cambio della serratura, inventario ecc.).

Modena, 12/10/2021

Il Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Giulia Lucchi



TRIBUNALE DI MODENA

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura N. 300/2015 R.G. Esecuzioni Immobiliari

* * * * *

Oggi 27/09/2022 innanzi al Giudice dell'Esecuzione Dott. Ausiello
sono comparsi:

- per il creditore procedente [REDACTED];
- L'Avv. [REDACTED] in sostituzione [REDACTED] per il creditore procedente [REDACTED]
- L'Avv. [REDACTED] in sostituzione dell'[REDACTED] [REDACTED] per il [REDACTED]
- L'Avv. [REDACTED] in sostituzione [REDACTED] per l'intervenuta [REDACTED]
- L'[REDACTED] in sostituzione [REDACTED] per l'esecutata;
- [REDACTED] per il Custode IVG;
- Il funzionario [REDACTED] per Agenzia delle entrate - Riscossione.

È presente il delegato B), Avv. Elena Silingardi;

E' presente ai fini della pratica forense la [REDACTED]
[REDACTED] collaboratrice di studio dell'[REDACTED]

Nessun altro è comparso

Il Delegato B) evidenzia che residua da disporre la vendita del lotto 6); chiede che il Giudice indichi ulteriori somme a carico del procedente per la prosecuzione delle operazioni di vendita dei lotti 6 e 1, allo stato quantificando in 1.800 euro per ulteriori tentativi di vendita del lotto 6) e 600,00 per lotto 1), oltre ad euro 1.872,10 per rimborso spese cancellazione ipoteca per il lotto 3);

██████ chiede che venga rinnovata l'ordinanza di vendita;
██████ si associa; ██████ nulla oppone;

Identicamente nulla osserva ██████ per l'esecutato, che fa presente che la sig.ra ██████ coniuge del ██████ dell'esecutata ██████ ha presentato un'istanza per essere autorizzata a mantenere la disponibilità titolata dell'immobile descritto al lotto 6);

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dato atto di quanto sopra, rilevata la necessità di procedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli relative ai lotti già venduti, onera i creditori procedenti a versare la somma di euro 2.472,10 (1.872,10 + 600), richiesta dal Delegato B) ai fini descritti sopra (anticipazioni e rimborsi). Assegna ai procedenti termine fino al 27.10.2022 per eseguire i versamenti in parola; Dispone come da ordinanza che segue in relazione alla vendita del lotto 6).

Il Giudice dell'Esecuzione



TRIBUNALE DI MODENA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

n° 300/2015 E.I.

Procedura esecutiva contro ██████

ORDINANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA E DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

letti gli atti del processo esecutivo in epigrafe;

vista l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente e dato atto dell'avvenuto versamento delle anticipazioni richieste nei termini assegnati;

esaminati l'elaborato peritale e la documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c., anche alla stregua del nulla-osta del notaio delegato incaricato;

verificata la ritualità degli avvisi prescritti dalla legge;

rilevato che il creditore procedente, avendo corrisposto le anticipazioni richieste, ha chiesto che venga disposta la vendita e che si proceda alla liberazione degli immobili pignorati,

ritenuto improbabile che con la modalità dell'incanto la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

fatta propria la relazione dell'esperto stimatore quanto alla determinazione del valore del compendio pignorato ed alla suddivisione della vendita **lotto unico (residuo di n° 9 totali, per i quali è già stata autorizzata la vendita)**;

considerato che ai sensi dell'art.569, 4° co., cpc. come modificato dal comma quinto dell'art. 4, del d.l. 59/2016 conv. con mod. nella l. 119/2016 devono svolgersi in modalità telematiche le vendite disposte dal Giudice o dal professionista delegato 90 giorni dopo la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto ministeriale (dunque a decorrere dal 10.4.2018) *"salvo che ciò sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori ed il sollecito svolgimento della procedura"*;

precisato che il Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32 ha definito le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche;

disposta la vendita secondo modalità ordinarie; posto che fino al completamento delle verifiche in corso ad opera di questo Ufficio sul corretto e trasparente espletamento delle procedure di vendite telematiche è opportuno, per evitare un rallentamento della fase di vendita, procedere con le modalità finora utilizzate, garantendo tuttavia condizioni di svolgimento delle aste che evitino assembramenti e ciò mediante maggiore distanziamento temporale tra un tentativo di vendita e l'altro;

viste le relazioni del custode e dell'esperto stimatore, considerato l'attuale stato di occupazione degli immobili pignorati in forza di titolo non opponibile alla procedura, richiama l'ordine di liberazione già emesso;

ritenuto necessario dettare le disposizioni in ordine alle visite

degli immobili, come previsto dal novellato art. 560 comma 5 c.p.c.,
visto l'art. 591 *bis* c.p.c.,

CONFERMA LA DELEGA CONFERITA

- A) al notaio dott. Francesco CAPEZZUTO già delegato per le attività preliminari
- B) al professionista Avv. Elena SILINGARDI al compimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 *bis* c.p.c., degli immobili pignorati descritti nell'allegato A) della relazione di stima, determinando come segue le rispettive modalità di espletamento delle attività delegate.

DISPONE che i professionisti delegati, per quanto di competenza, provvedano a depositare:

- **entro 30 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di delega**, ai sensi dell'art. 16 bis DL 179/2012 conv. con modificazioni nella L. n.221/2012, comma 9 *sexies*, come novellato dall'art.4 co.2 lett.a) del DL 59/2016 conv. con modif. in L. 119/2016, applicabile *ratione temporis*, **"un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte"**. In esso, dovranno essere, altresì, riportati **gli estremi identificativi del conto corrente intestato alla procedura nelle more aperto mediante l'ausilio della cancelleria**. A tale fine, entro 20 giorni dall'accettazione dell'incarico, il professionista delegato B avrà cura di richiedere alla cancelleria l'apertura di detto c/c presso il Banco BPM S.p.A. - Filiale di Modena, Via Mondatora n. 14;

- a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale e **con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico (con allegato estratto conto della procedura)** delle attività svolte, nel quale riportare analiticamente l'attivo disponibile, le vendite effettuate e correlato esito (in particolare, sempre precisando prezzo base dell'ultima vendita effettuata, se con esito infruttuoso); eventuali decadenze dall'aggiudicazione, decreti di trasferimento emessi o da emettere e riparti parziali.

A tal fine, entro 20 giorni dall'accettazione dell'incarico, il delegato B avrà cura di richiedere alla cancelleria l'apertura di detto c/c con indicazione degli estremi del codice IBAN;

- **entro dieci giorni** dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione un **rapporto riepilogativo finale** delle attività svolte successivamente al deposito del rapporto di cui al periodo precedente (con documentazione attestante l'integrale esecuzione del riparto e l'estinzione del conto corrente della procedura).

Entrambi i delegati sono tenuti, per quanto di competenza, all'osservanza scrupolosa delle **circolari pubblicate sul sito del Tribunale** nonché al deposito telematico degli atti e dei verbali da loro rispettivamente formati senza indugio e, comunque, entro tre giorni dalla loro redazione.

In nessun caso i delegati sospendono o ritardano le operazioni su invito o richiesta di parte senza previa espressa disposizione, in tal senso, del G.E.; in particolare, i professionisti nominati dovranno compiere senza ritardo, comunque **entro il termine di diciotto mesi**, salvo proroga da richiedere prima della scadenza, tutte le operazioni delegate di cui all'allegato A), esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite -se non per ordine del giudice dell'esecuzione- ovvero di ritardarne la fissazione.

Ogni ritardo nello svolgimento delle attività loro rispettivamente delegate verrà considerato ad essi imputabile, salvo allegazione e prova documentale dell'assenza di colpa, e valutato ai sensi dell'art.179 ter, co.3° disp. att. c.p.c., e negativamente ai fini di ulteriori deleghe.

L'accettazione della presente delega implica l'utilizzazione sistematica delle procedure informatiche di formazione, trasmissione, deposito e consultazione degli atti, previste dalla normativa in materia di processo civile telematico.

A tal proposito, si rammenta ai professionisti che sono abilitati al rilascio ed all'autenticazione delle copie di atti e documenti presenti nel fascicolo telematico, compreso il decreto di trasferimento.

Ciò in forza, da ultimo, del co.9 bis dell'art.16 bis del DL 18 ottobre 2012 n°179, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n°221; comma introdotto dall'art.52 del DL 24 giugno 2014, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n°114, che prevede quanto segue:

"Le copie informatiche, anche per immagine, di atti processuali di parte e degli ausiliari del giudice nonché dei provvedimenti di quest'ultimo, presenti nei fascicoli informatici dei procedimenti indicati nel presente articolo, equivalgono all'originale anche se prive della firma digitale del cancelliere. Il difensore... il professionista delegato... possono estrarre con modalità telematiche duplicati, copie analogiche o informatiche degli atti e dei provvedimenti di cui al periodo precedente ed attestare la conformità delle copie estratte ai corrispondenti atti contenuti nel fascicolo informatico. Le copie analogiche ed informatiche, anche per immagine, estratte dal fascicolo informatico e munite dell'attestazione di conformità a norma del presente comma, equivalgono all'originale. Il duplicato informatico di un documento informatico deve essere prodotto mediante processi e strumenti

che assicurino che il documento informatico ottenuto sullo stesso sistema di memorizzazione o su un sistema diverso contenga la stessa sequenza di bit del documento informatico di origine. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano agli atti processuali che contengono provvedimenti giudiziali che autorizzano il prelievo di somme di denaro vincolate all'ordine del giudice";

La movimentazione contabile del conto corrente sarà documentata e rendicontata dal professionista delegato nella **relazione semestrale di rito**.

RAMMENTA che, a norma dell'art. 591-bis, comma 1, c.p.c., il mancato rispetto del termine e delle direttive stabilite dal giudice dell'esecuzione comporta la **REVOCA** dell'incarico e la trasmissione degli atti al Presidente del Tribunale ai sensi dell'art. 179-ter comma 3 disp. att. c.p.c. *ratione temporis* applicabile (*id est*, ante novella ex art. 5 bis DL 59/2016 conv. con modif. nella L. 119/2016, in attesa dell'emanazione del decreto del Ministero di Giustizia attuativo della citata novella).

DETERMINA in **€ 1.800,00** (di cui € 500,00 per acconto, il residuo per anticipazioni funzionali a tre esperimenti di vendita, limitatamente a contributo PVP, € 100,00 per lotto, ed € 100,00 quale contributo per prenotazione aule presso Camera di commercio di Modena ed € 200,00 per spese di tenuta del conto) l'ammontare che il creditore, ai sensi dell'art.2, comma 6, DM 227/2015, deve anticipare **al professionista delegato B sul c/c della procedura ENTRO 30 giorni dalla comunicazione dell'IBAN da parte del delegato B**, ricorrendo giustificati motivi per detta anticipazione anche in considerazione dei costi della pubblicità obbligatoria (termine non prorogabile a pena di estinzione ex art. 631 bis c.p.c.).

Dispone che il compendio pignorato, come descritto nella perizia di stima all. A, da intendersi qui integralmente richiamata, sia posto in vendita **senza incanto**:

per il LOTTO UNICO ad un prezzo base non inferiore a € 510.000,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE (pari al 75% del prezzo base)

FISSA

per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art.573 c.p.c., **l'udienza del giorno 19.01.2023, alle ore 9.00 innanzi al professionista delegato B)**, in una delle aule dello stabile nella disponibilità della **Camera di Commercio, sito in Modena, Via Ganaceto n. 113.**

Stabilisce per il caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. che ciascuna offerta in aumento rechi una maggiorazione non inferiore a € 25.000,00

In caso di esito infruttuoso del primo esperimento di vendita, si indica, sin d'ora, qui di seguito, la data per un ulteriore esperimento di vendita senza incanto, secondo le medesime modalità, ma con **prezzo base ridotto del 25% per ogni successivo esperimento di vendita e rilancio**, nel caso di gara, proporzionalmente ridotto dal delegato del 25% rispetto a quello inizialmente determinato (arrotondato in eccesso, es. 500,00; 100,00; 1.500,00 ecc.)

II vendita senza incanto: 20.04.2023 ore 9.00

II vendita senza incanto: 20.07.2023 ore 16.00

Entro 7 giorni dall'esito infruttuoso dell'ultimo degli esperimenti di vendita sopra calendarizzati, il delegato chiederà il versamento di un ulteriore fondo spese (pubblicità commerciale + PVP+ contributo per aule vendite), da corrispondersi sul conto corrente della procedura a cura del creditore procedente (o del creditore munito di titolo interessato, ove inerte il primo) entro 30 giorni dalla comunicazione a mezzo pec da parte del primo (termine non prorogabile a pena di estinzione ex art. 631 bis c.p.c.).

Indi, il professionista delegato B dovrà richiedere al referente all'uopo indicato dall'IVG

ANDREA FRANCESCHINI ; servizipubblicitari@ivgmodena.it ; cell. 3703102594

le date per due ulteriori esperimenti di vendita senza incanto, indicando nella relazione semestrale il calendario delle vendite espletate ed espletande (oltre a rendicontare partitamente le somme utilizzate del fondo spese; cfr. *funditus* circolare).

Così procederà sino all'aggiudicazione, salvo sussistenza dei presupposti per rimettere anticipatamente gli atti al GE per manifesta infruttuosità della vendita (cfr. *infra*) o per richiesta istruzioni, dopo il quarto esperimento di vendita (cfr. *infra*).

DISPONE che il professionista informi tempestivamente (**entro 7 giorni**) il giudice in ordine all'eventuale omesso versamento delle anticipazioni da parte del creditore per i provvedimenti conseguenziali ex art. 631 bis c.p.c.

PRECISA che:

-il prelievo di somme dal suddetto conto per assegnazioni ex art. 41 TUB o esecuzione riparti (parziali o finali), deve essere autorizzato dal GE previa apposita istanza del delegato e
--

pedissequo mandato di pagamento predisposto secondo lo schema reperibile sul sito del Tribunale;

- il **prelievo delle somme per il pagamento degli adempimenti pubblicitari è autorizzato sin d'ora senza necessità di ulteriori istanze di autorizzazione e con obbligo di rendicontazione semestrale.**

CONFERMA la nomina quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, dell'**Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl, viale Virgilio 42/F - 41100 Modena**, con conferimento di tutti i compiti previsti dalla legge, come riprodotti in apposito decalogo consultabile in cancelleria;

ASSEGNA al custode un fondo spese di **€ 400,00** a carico del creditore procedente.

DETERMINA le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento delle procedure di vendita

- A -

Disciplina della vendita **SENZA** incanto

- 1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Cancelleria del Tribunale di Modena - Ufficio Esecuzioni Immobiliari **entro le ore 12,00 del giorno, non festivo, precedente l'udienza di vendita senza incanto.** Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;**
- 2) **l'offerta deve contenere:**
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, unico legittimato a partecipare all'eventuale gara, salvo offerta a mezzo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ult. comma).** Se l'offerente è coniugato 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'offerta è presentata per il tramite di procuratore legale ovvero di procuratore legale per persona da nominare ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., la stessa è valida solo se formulata a mezzo di Avvocato munito di procura speciale notarile (cfr. Cass. civ., sez. III, 5/05/2016, n. 8951). Se l'offerente è persona giuridica, l'offerta dovrà essere presentata dal rappresentante legale debitamente autorizzato ai sensi del vigente statuto sociale; da instutore, risultante da visura camerale aggiornata (all'offerta deve essere allegata visura camerale aggiornata della società).

- b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c. **l'indicazione del prezzo offerto CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO NELL'ORDINANZA DI VENDITA COME PREZZO BASE FINO AD $\frac{1}{4}$ (E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE; INAMMISSIBILE l'offerta al di sotto del 75% del prezzo base);**
- d. il termine di pagamento del saldo prezzo non potrà **comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione**, a pena di decadenza (detto termine soggiace alla sospensione dei termini feriali);
- e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- f. **all'offerta dovrà essere allegata** una fotocopia del documento di identità dell'offerente e codice fiscale, nonché **ASSEGNO CIRCOLARE, non trasferibile** intestato a "**Tribunale di Modena-Es.Imm. n. \$\$numero_ruolo\$\$/ \$\$anno_ruolo\$\$ E.I.**" di importo pari al **10 % del prezzo offerto**, a titolo di cauzione (a pena di inammissibilità dell'offerta);

è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da primarie banche o società assicuratrici in favore della procedura esecutiva, individuata come "**Tribunale di Modena-Es.Imm. n. \$\$numero_ruolo\$\$/ \$\$anno_ruolo\$\$ E.I.**". Si precisa che tale fideiussione verrà escussa soltanto in caso di aggiudicazione e successiva decadenza, a cura del delegato B), previo specifico ordine del GE;

- 3) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. **Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;**

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

- 4) Le buste saranno aperte dal professionista delegato B, alla presenza dei soli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate

nella presente ordinanza (e successivi avvisi di vendita); qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte **valide**, si procederà **a gara** sulla base dell'offerta più alta, nel rispetto del **rilancio minimo** fissato dell'ordinanza di vendita; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà effettuarsi nel termine di **sessanta secondi** dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato secondo quanto di seguito indicato.

Qualora venga presentata **una sola offerta**, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza/avviso di vendita (*id est*, al prezzo base), anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, ma comunque pari o superiore all'offerta minima ammissibile, il professionista delegato procede all'aggiudicazione a favore dell'unico offerente, a condizione che non siano state presentate, nei termini e modi di cui agli artt. 588 e 589 c.p.c. istanze di assegnazione (per una somma almeno pari al prezzo base della vendita) **da parte dei creditori** (nel qual caso procederà all'assegnazione) e sempreché ritenga "**che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita**" (es. esclusione -in fase di vendita- di ulteriori offerte, perché inammissibili o tardive; plurime richieste di interessamento di potenziali acquirenti *et similia*). In tal caso, fisserà una nuova vendita senza incanto alle stesse condizioni della precedente e, all'esito, nel caso pervenga nuovamente una sola offerta al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$, procederà all'aggiudicazione. Tuttavia, qualora il professionista delegato ritenga sussistere il *fumus* di una turbativa d'asta (nella presentazione di offerte irregolari o tardive), egli è tenuto a rimettere immediatamente al GE gli atti per le valutazioni di competenza (aggiudicazione ovvero autorizzazione a fissare una nuova vendita senza incanto).

Qualora siano state presentate **due o più offerte di acquisto**, si procede **in ogni caso** (e quindi anche in presenza di istanza di assegnazione) **a una gara tra gli offerenti**, partendo dall'offerta più alta e nel rispetto dei rilanci minimi ammissibili come indicati nell'avviso di vendita (in ossequio alle istruzioni dell'ordinanza di delega e/o previsioni espresse del GE)

Qualora il prezzo raggiunto, all'esito della gara, sia inferiore al prezzo base indicato dall'avviso di vendita (ancorché superiore all'offerta minima ammissibile) il delegato procederà comunque all'aggiudicazione, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (cfr. art. 573, ult. co., c.p.c.), nel qual caso procederà all'assegnazione,.

Sempre in caso di pluralità di offerte, laddove gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione (che prevale su offerte al di sotto del prezzo base), dovrà essere aggiudicato al miglior

offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a **parità di tutte le precedenti condizioni, si avrà riguardo all'offerta presentata per prima**).

Nei casi dubbi il delegato rimette gli atti al GE.

- 5) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà **quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario**, se contenuto nel termine massimo di cui alla presente ordinanza (diversamente sarà ridotto al termine massimo ivi indicato);
- 6) nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

- B -

Disposizioni relative al pagamento del prezzo e degli oneri accessori

a) TERMINE PER IL SALDO PREZZO E RATEIZZAZIONE:

salvo quanto disposto sub lettera b), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta o, in caso di mancata indicazione del termine, entro **90 giorni** dall'aggiudicazione, mediante versamento sul conto corrente intestato a "**Tribunale di Modena- RGE n.**" seguito dal numero della procedura ed eventuale lotto; qualora ricorrano giustificati motivi, da rappresentare con documentazione allegata all'offerta **e nel solo caso in cui non si proceda alla gara** (nel qual caso non sussistono giusti motivi per la rateizzazione), il professionista delegato è autorizzato a disporre che **il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, entro il 15° giorno di ogni mese, in un termine non superiore a 6 mesi**; l'aggiudicatario che ometta di versare "**anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine**" (dunque entro il 15° giorno del mese), sarà dichiarato decaduto, con conseguente **perdita 'a titolo di multa' delle rate già versate**;

b) CREDITORE FONDIARIO:

qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646,

richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo prezzo sul c/c della procedura; su istanza del creditore legittimato **il delegato, previa rigorosa verifica dei presupposti di legge** (*id est* mutuo fondiario ex art. 40 TB e ss. e, in caso di fallimento dell'esecutato, che il credito del mutuante sia stato ammesso - anche in via non definitiva - allo stato passivo; cfr. CIRCOLARE dell'intestato Tribunale dell'aprile 2020), **entro tre giorni dal tempestivo versamento** da parte dell'aggiudicatario o assegnatario, **chiederà al GE l'autorizzazione ad emettere mandato di pagamento a favore del creditore fondiario**, nei limiti del credito azionato munito di prelazione ipotecaria ex art. 40 TUB, di importo pari al saldo prezzo detratto un accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà prudenzialmente determinata dal professionista delegato avuto riguardo alle spese ex art. 2770 c.c. ed in assenza di creditori antergati (in ogni caso non inferiore al 20% del prezzo totale);

c) ART. 585, ULT. COMMA, C.P.C.:

qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate **nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo**, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dalla Cancelleria mediante versamento in c/c o consegna di un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Modena- Procedura esecutiva n." seguito dal numero della procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso*

all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

d) SPESE DI TRASFERIMENTO:

l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli **oneri fiscali e tributari** e spese conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato per la redazione, registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento (pari al 50% del totale); pertanto, **al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto a versare un fondo spese, quantificato e comunicato dal delegato B, di concerto con il delegato A, entro e non oltre i successivi 30 giorni dall'aggiudicazione.**

Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio (suscettibile di sospensione feriale dall'1 al 31 agosto, ma non di proroga) indicato nel verbale di aggiudicazione comporterà **la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione con riserva di eventuali azioni per la differenza ex art.587 comma 2 c.p.c.;** il mancato versamento del fondo spese per gli oneri di trasferimento nel termine assegnato può ammettere una proroga non superiore a 20 giorni, se tempestivamente richiesta, ricorrendo giusti motivi (es. integrazione in considerazione del mutamento del regime fiscale), a pena di revoca dell'aggiudicazione.

Il (solo) fondo spese depositato dall'aggiudicatario, in misura pari al presumibile importo degli oneri connessi alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento ed eventuali accessori, sarà versato **sul conto corrente intestato alla procedura o su apposito libretto bancario intestato alla procedura aperto dal notaio delegato A, in base alle indicazioni fornite da quest'ultimo** (al momento della determinazione del fondo spese): il notaio delegato è autorizzato a prelevare da detto fondo spese - a mezzo F23 o altra modalità prescritta (senza ulteriori autorizzazioni, ma con obbligo di rendiconto, da trasmettere in copia anche all'aggiudicatario)- gli importi all'uopo necessari ed **a restituire all'aggiudicatario (entro 7 gg. lavorativi** dalla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento,

salvo giustificato ritardo) le somme in esubero, al netto dei compensi (frattanto) liquidati dal GE.

e) Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono poste integralmente a carico della procedura (e, dunque, non graveranno neppure in parte sull'aggiudicatario).

- C -

Disciplina della pubblicità delle vendite

1) inserimento dell'avviso di vendita, almeno 45 giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte alla vendita senza incanto, **sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.**, a cura del delegato B, onerato del previo e tempestivo pagamento del contributo di pubblicazione ai sensi dell'art. 18 bis DPR 115/2002;

2) pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno **45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte e **fino al giorno della vendita senza incanto** sui **siti internet** (tutti iscritti nell'elenco dei siti internet autorizzati ex art.173 ter disp att cpc):

www.ivgmodena.it/ (sito Ufficiale dell'IVG di Modena);

www.astagiudiziaria.com (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG);

www.immobiliare.it (con precisazione che è esclusa ogni **intermediazione privata**)

www.entietribunali.kataweb.it

L' avviso deve contenere in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del GE e del delegato alla vendita;
- c. nome del custode e recapiti;
- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (vani, piano, interno, ecc.);
- h. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- i. ammontare del prezzo base ed offerta minima ammissibile;
- j. rilancio minimo nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara tra gli offerenti;
- k. termine per la presentazione delle offerte;
- l. data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti;

m.espressa indicazione che maggiori informazioni sono reperibili sui siti internet indicati.

All'avviso deve essere corredata la seguente documentazione (epurata dei dati sensibili):

- ordinanza di vendita;
- perizia;
- fotografie o "virtual tour" (ovvero video dell'immobile, realizzabile solo in caso di beni liberi);
- planimetrie;
- moduli per le offerte di acquisto;
- ogni altra notizia ritenuta rilevante a fini pubblicitari;

3) pubblicazione degli avvisi per estratto sul **Bollettino mensile** edito dall'IVG di Modena (iscritto al ROC, periodico di settore equiparato al quotidiano ai sensi dell'art. 490 ultimo comma c.p.c.).

Tale pubblicazione, stampata a colori su carta patinata con una tiratura di 10.000 copie, viene distribuita gratuitamente presso le edicole della provincia, i principali uffici pubblici ed è messa a disposizione del pubblico presso la sede dell'IVG di Modena;

La società **Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl**, viale Virgilio 42/F - 41126 Modena (tel. 059-847301 fax. 059-885436; mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com; sito web: <http://www.ivgmodena.it/>) è individuata come **"GESTORE"** delle forme di pubblicità su internet e sui quotidiani/periodici sopra indicati.

Gli adempimenti che precedono dovranno essere richiesti alla società sopra indicata dal **professionista delegato B**, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, **almeno 60 giorni prima della data della vendita** (termine idoneo a consentire l'ordinato espletamento degli adempimenti consequenziali nel rispetto di quello - a pena di nullità - sopra indicato di 45 giorni). **Ugualmente è a dirsi per la pubblicità da effettuare sul PVP.**

IL GESTORE è autorizzato al prelievo degli importi necessari a far fronte agli adempimenti pubblicitari di competenza (secondo le tariffe indicate, visionate dai GE, e pubblicate anche sul sito del Tribunale) per i primi due tentativi di vendita dal fondo spese disposto a detto titolo a favore di quest'ultimo (con contestuale emissione di fattura a carico del precedente o di chi ha effettuato l'anticipazione, e rendicontazione finale unitamente al rendiconto del custode in vista del riparto finale o di estinzione della procedura).

Il professionista delegato B dovrà aver cura e quindi è responsabile di:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet **preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008 e ss. modifiche;**

- verificare la correttezza della pubblicità su internet e sui quotidiani, richiedendo il prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;

- indicare correttamente i dati di fatturazione;

- comunicare alla società incaricata entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo secondo le indicazioni/istruzioni fornite da quest'ultima.

RENDE NOTO CHE

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al *testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. **La vendita è a corpo e non a misura.** Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- **la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità,** né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni (con riduzione forfettaria del prezzo);

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti sopra indicati;

- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

A V V E R T E

- ▶ che in base a quanto disposto dall'art.624bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a **venti giorni** prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a **quindici giorni** prima dell'incanto;
- ▶ che, in base a quanto disposto dall'art.161bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
- ▶ che, qualora il creditore a carico del quale sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provveda al tempestivo versamento di quanto dovuto, **troverà applicazione l'art. 631 bis c.p.c..**

FISSA

per la verifica delle attività delegate l'udienza del 28.11.2023 alle ore 12.00 , avvisando le parti e i delegati che tale udienza, laddove nelle more sia stato approvato il progetto di distribuzione, non sarà tenuta.

*Visto l'art. 569, ult. comma, c.p.c., assegna al creditore procedente **termine sino al 27.10.2022** per procedere alla notifica della presente ordinanza nei confronti dei creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. non intervenuti.*

Manda alla Cancelleria per le comunicazioni alle parti, al custode ed al/i professionisti delegati.

Allegati collazionati alla presente ordinanza:

- A) dettaglio delle attività delegate ex art. 591 bis c.p.c.;*
- B) modalità di prenotazione delle visite;*

Modena, 27.09.2022

Il Giudice dell'Esecuzione

RGE_300/2015

ALLEGATO A) OPERAZIONI DI VENDITA DELEGATE EX ART. 591 BIS CPCCfr. Circolare Omnia pubblicata sul sito del Tribunale**TERMINE DELL'INCARICO: 18 mesi** salvo proroga.

TERMINI PER RELAZIONI: relazione iniziale entro 30 giorni dalla comunicazione del conferimento dell'incarico; relazione semestrale (con allegato estratto conto); relazione finale (con allegata documentazione relativa all'esecuzione dei mandati di pagamento) entro 10 giorni dall'approvazione del riparto finale e declaratoria di esecutività;

OBBLIGO DI RICHIEDERE ENTRO 7 GIORNI dall'ultima vendita celebrata (salvo antieconomicità) **AL CREDITORE PROCEDENTE LE ANTICIPAZIONI FUNZIONALI AD ULTERIORI DUE ESPERIMENTI DI VENDITA** (ove esaurite le somme disponibili), da **corrispondersi entro 30 giorni** dalla comunicazione a pena di estinzione ex art. 631 bis c.p.c.

ATTIVITA' DELEGATE al professionista sub A)

Il professionista delegato sub A) provvede:

ATTIVITA' PRELIMINARE (salvo ove non risulti già effettuata al momento dell'autorizzazione alla vendita, con conferimento di incarico preliminare in sede di decreto ex art. 569 c.p.c.)

1- al controllo del titolo esecutivo, della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (ivi compresa, ai fini della **continuità delle trascrizioni, nel caso di successione mortis causa**, la verifica della avvenuta trascrizione di accettazioni tacite o espresse di eredità nel ventennio anteriore al pignoramento), **della correttezza del pignoramento** (esatta corrispondenza dei dati catastali dell'immobile e del diritto reale oggetto dell'atto di pignoramento e pedissequa nota di trascrizione a quanto risultante dalla documentazione ex art. 567 c.p.c., ferme restando le modifiche-variazioni catastali medio tempore intervenute e tali da non ingenerare incertezza sul bene) **anche in relazione al regime patrimoniale dell'esecutato** (se coniugato, dovrà essere depositato dal creditore procedente estratto per riassunto dell'atto di matrimonio comprensivo delle eventuali annotazioni ex art. 162 c.c.) ed alla ritualità degli avvisi ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. e ai contitolari del diritto pignorato, ai sensi dell'art. 599 c.p.c.,

rimettendo immediatamente gli atti a questo giudice nell'ipotesi di ravvisate carenze o anomalie (cfr. scheda di due diligence pubblicata sul sito del Tribunale);

REDAZIONE MINUTA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO E ADEMPIMENTI CONSEQUENZIALI

2- entro 60 giorni dall'avvenuto integrale versamento del prezzo di aggiudicazione e del relativo fondo spese - come attestato e comunicato dal professionista delegato B - effettuati gli aggiornamenti necessari, trasmette telematicamente la bozza del decreto di trasferimento al G.E. unitamente alle ispezioni ipotecarie e visure catastali aggiornate ed allegando, se prescritto, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale ovvero aggiornato all'attualità (acquisito dallo stesso professionista);

2.1 laddove **risulti già emesso il decreto di liberazione**, il decreto di trasferimento andrà predisposto soltanto dopo la ricezione, da parte del custode stesso, della comunicazione via PEC attestante l'avvenuta liberazione;

3- esegue le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento; dà comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento; esegue, inoltre, entro 60 giorni dalla pubblicazione del decreto di trasferimento (non necessaria l'attestazione di mancata opposizione), **la cancellazione delle formalità** indicate nel decreto di trasferimento pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi che:

a) i costi di cancellazione vengono lasciati a carico della procedura; conseguentemente, saranno liquidati dal GE al momento della presentazione dell'istanza di liquidazione dei compensi e spese del delegato;

b) i costi fiscali del trasferimento, ed ogni altra spesa a questo correlata (ad esempio, spese postali per le comunicazioni, acquisizione di CDU aggiornato) saranno a carico dell'aggiudicatario od assegnatario; così come a suo carico sarà il 50% del compenso dei delegati, secondo legge.

ATTIVITA' DELEGATE al professionista sub B)

A) PREDISPOSIZIONE AVVISO DI VENDITA E CURA DEGLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI:

Il professionista delegato B provvede:

1) a determinare il valore dell'immobile a norma dell'art. 568 c.p.c. (salvo che non sia già fissato nell'ordinanza di delega) nonché l'eventuale ripartizione in lotti, tenendo conto della relazione dell'esperto e delle eventuali note delle parti, salvo

espressa determinazione da parte del GE nell'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c.;

2) entro 30 giorni dalla delega, agli adempimenti previsti dall'art. 570 c.p.c., e quindi **redige l'avviso di vendita** applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'art. 173-quater, tenendo conto di quanto di seguito precisato dal GE;

3) a curare tempestivamente, coordinandosi con il gestore delle vendite previamente indicato, gli adempimenti pubblicitari indicati nell'ordinanza di delega (qualora già non calendarizzate, l'omessa fissazione di nuova vendita, all'esito infruttuoso della precedente, in un arco di tempo superiore a 120 giorni comporterà l'immediata revoca dell'incarico); in dettaglio:

- nei 3 giorni successivi alla redazione dell'avviso di vendita, invia al gestore della pubblicità, per l'attuazione di quest'ultima, il materiale necessario, ovvero l'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita, la relazione di stima redatta dall'esperto ed ogni altro documento ritenuto rilevante a fini pubblicitari;

-almeno 60 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte dà pubblica notizia della vendita inserendo un avviso contenente tutti i dati che possano interessare il pubblico sul portale delle vendite pubbliche, ex art. 490 co.1° c.p.c., previa corresponsione del relativo contributo, avendo in particolare cura nell'inserimento dei dati, di implementare il campo "custode" (nel caso di difficoltà provveda a richiedere le istruzioni pratiche al gestore IVG);

4) corrisponde alla Camera di Commercio di Modena, quale contributo per ogni tentativo di vendita (a prescindere dal numero dei lotti) per l'utilizzo dei locali ove esso si svolgerà, la somma di € 100,00 da versarsi secondo le specifiche modalità indicate dalla Camera di Commercio e pubblicate sul sito del Tribunale.

ISTRUZIONI PER LA REDAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA (epurato dei dati sensibili):

Nella redazione dell'avviso della vendita senza incanto di cui all'art. 570 c.p.c. il delegato B dovrà specificare:

- che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio **ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega**;

- cfr. *supra* quanto al decalogo dei dati essenziali (cfr. **punti A, B e C dell'ordinanza di delega**), con espresso avviso che l'offerta è efficace solo se: perviene in Cancelleria nel termine stabilito; è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito; è munita di cauzione del 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare (cfr. *supra*); **il termine per il saldo prezzo è perentorio, insuscettibile di proroghe e soggetto a sospensione feriale nel periodo 1-31.08**;

- che gli interessati a presentare l'offerta possono prenotare le visite all'immobile con richiesta da formularsi al Custode IVG esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche.

L'avviso dovrà inoltre contenere le seguenti informazioni sintetiche:

- **la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano** (anche in relazione al *testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità** (eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, con riduzione forfettaria del prezzo);
- **la vendita è a corpo e non a misura** (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- nel caso di **terreni**, l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del *testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato *testo unico* e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- **l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e con oneri economici a carico della procedura;**
- l'aggiudicatario potrà richiedere (al momento dell'aggiudicazione) la liberazione a cura del custode ove esso sia occupato dal debitore o detenuto da terzi senza titolo; i relativi oneri saranno a carico della procedura (cfr. art. 560 c.p.c.).

B) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA:

Il delegato B provvede:

1- ad aprire le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti;

2- **nel caso in cui l'immobile non sia stato previamente liberato (ed escluso il caso di occupazione con titolo opponibile, che legittima esclusivamente l'acquirente a subentrare nell'eventuale procedimento di sfratto), a ricevere a verbale l'eventuale dichiarazione dell'aggiudicatario ovvero dell'assegnatario di liberazione dell'immobile a spese della procedura che provvederà a comunicare al custode e al delegato A, provvedendo altresì ad avvisare l'aggiudicatario/assegnatario che nel caso in cui non effettui la relativa opzione, il custode si intenderà esonerato dalla liberazione dell'immobile; in ogni caso le spese per lo sgombero dei locali (ove richiesto) da beni mobili utilitari, suppellettili rimangono a carico dell'aggiudicatario;**

3- alla **deliberazione sulle offerte** senza incanto a norma dell'articolo 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 c.p.c., per l'ipotesi di gara fra più offerenti, e 574 c.p.c. (fatta eccezione per l'emissione del decreto di trasferimento, provvedimento riservato al giudice dell'esecuzione), a tal fine,

-in assenza di offerte, ove siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., procederà all'assegnazione;

-in caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, procederà senz'altro alla aggiudicazione in favore dell'offerente;

-in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, procederà alla aggiudicazione in favore dell'offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo ai sensi dell'art. 588 c.p.c., e purché ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

-in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, ove siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo ai sensi dell'art. 588 c.p.c., non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione;

-in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara, ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., farà luogo alla vendita in favore di chi abbia presentato l'offerta migliore; tenuto conto, per la sua individuazione, dell'entità del prezzo, della cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; privilegiando, nel caso di offerte di pari valore, quella presentata per prima;

-in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara e siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo ai sensi dell'art. 588 c.p.c., si farà luogo alla vendita in favore di chi abbia presentato

l'offerta migliore -come sopra individuata- soltanto ove la stessa sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita. Ove l'offerta migliore sia invece inferiore a tale valore, non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione;

-in caso di pluralità di offerenti che aderiscano all'invito alla gara, questa avverrà secondo le modalità e con i rilanci minimi sopraindicati in ordinanza; in esito alla gara, procederà senz'altro alla aggiudicazione in favore del miglior offerente, ove l'offerta conclusiva sia pari o superiore al prezzo base di vendita; ove l'offerta conclusiva resti comunque inferiore, procederà all'aggiudicazione ove non siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo ai sensi dell'art.588 c.p.c (nel qual caso, procederà all'assegnazione);

4- il professionista delegato provvederà alla **redazione del verbale delle operazioni di vendita**, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale sarà sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579, secondo comma, cpc.

5- nel caso di prima **asta deserta**, provvede, ove già non calendarizzato, **entro i successivi 15 giorni** alla fissazione del nuovo esperimento di vendita senza incanto con **riduzione di $\frac{1}{4}$ del prezzo base**; curando gli adempimenti consequenziali; applicherà la medesima riduzione di prezzo (1/4) per i successivi esperimenti di vendita; **il rilancio minimo**, nel caso di gara, sarà fissato (ove non indicato direttamente dal GE) tra un minimo di € 500,00 ed un massimo di € 20.000,00 secondo valutazione prudenziale del delegato avuto riguardo al prezzo base di vendita ed offerta minima ammissibile (tendenziale 3-5% del prezzo base, arrotondato in eccesso);

5.1-salvo diverse ed espresse indicazioni del GE (nel fissare direttamente nuovi esperimenti di vendita innanzi al delegato), nel caso di esito infruttuoso del quarto tentativo di vendita, il professionista delegato effettuerà un quinto tentativo di vendita, con applicazione della **riduzione sino alla metà** del prezzo base della precedente vendita ex art. 591 c.p.c., come riformato ex DL 59/2016 conv. in L. 119/2016, applicabile *ratione temporis*); in ogni caso, **il professionista delegato è tenuto a rimettere gli atti al Giudice all'esito del quinto esperimento di vendita** ed anche prima, qualora il prezzo di vendita si riduca di oltre il 90% del prezzo di stima, e comunque non superi la soglia di **€ 15.000,00 (avuto riguardo all'offerta minima ammissibile)**;

6- provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583 c.p.c.;

7- sul versamento del prezzo nella ipotesi di cui all'articolo 585, secondo comma c.p.c., limitando il versamento del saldo del

prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti, qualora l'immobile sia stato aggiudicato a un creditore ipotecario o l'aggiudicatario sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca;

8- sulla istanza di assegnazione di cui all'articolo 590 c.p.c., previa fissazione agli altri creditori e al debitore di un termine non inferiore a quindici giorni per far pervenire presso il suo studio le eventuali osservazioni. Alla scadenza il professionista fisserà un termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio;

9- a curare che l'aggiudicatario o l'assegnatario versino all'istituto di credito fondiario procedente la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso munito di prelazione, ai sensi dell'**art.41, comma 4**, del Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia Dlg 1.9.93 n.385 **nei termini e secondo le modalità sopra indicate (punto B dell'ordinanza di delega)**;

10- nell'ipotesi di vendita di più lotti, il professionista **dovrà cessare le operazioni di vendita**, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att., 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;

11- a fissare il termine per il versamento saldo del prezzo, detratta la cauzione, che dovrà avvenire entro e non oltre **90 giorni** dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione; resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve (circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta); analogo termine è assegnato al creditore assegnatario per il versamento del prezzo, determinato ex art. 589 co.1 c.p.c., o dell'eventuale conguaglio, determinato ex art. 589 co.2 c.p.c.; **con l'avvertimento** all'aggiudicatario o assegnatario che il termine per il versamento del saldo prezzo è termine **perentorio, come tale insuscettibile di proroghe (cfr. art. 153 comma 1 c.p.c.; Cass. n. 32136 del 10/12/2019, in termini Cass. n. 11171 del 2015)**, in quanto termine processuale (di natura mista) preordinato ad assicurare " per l'intero sviluppo della vendita forzata , l'uguaglianza e la parità di quelle condizioni tra tutti i partecipanti alla gara, nonché l'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra e, di conseguenza, sulla trasparenza assicurata dalla coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte" (cfr. da ultimo Cass. n. 32136 /2019 citata);

11-1 provvede, di concerto con il delegato A, a determinare la somma dovuta a titolo di anticipo spese di trasferimento e compenso delegati a carico dell'aggiudicatario o assegnatario da versare contestualmente al saldo prezzo (ciò, anche se l'assegnazione avviene a favore di terzo, poiché "gli obblighi

derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore"; art. 590 *bis* c.p.c.) sulla base di una stima prudenziale, salvo conguaglio/integrazione; tale adempimento andrà svolto contestualmente o successivamente all'aggiudicazione od all'assegnazione, nei 30 giorni successivi all'aggiudicazione e comunque **entro e non oltre 30 giorni prima** della scadenza del termine assegnato per il versamento finale;

11.2 qualora ricorrano giustificati motivi, da rappresentare al momento dell'offerta, il delegato è autorizzato a consentire che **il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, entro il V^ giorno di ogni mese, in un termine non superiore a 6 mesi**, tenuto conto dell'importo residuo del prezzo e delle circostanze allegate; l'aggiudicatario che ometta di versare *"anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine"* (dunque entro il 15^ giorno del mese), sarà dichiarato decaduto, con conseguente **perdita 'a titolo di multa' delle rate già versate**;

12- ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'articolo 508 c.p.c.;

13- a **provvedere all'immediata restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non risultati aggiudicatari**. La restituzione dovrà effettuarsi mediante restituzione in udienza dell'assegno circolare all'offerente non aggiudicatario (con sottoscrizione da parte dell'offerente in calce all'offerta 'per avvenuta restituzione dell'assegno') ovvero, nei casi in cui è ammesso, bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate, documentando l'avvenuta restituzione;

14. a comunicare al Notaio delegato, al custode e all'esperto stimatore l'avvenuta aggiudicazione o assegnazione di ogni lotto, ed il relativo prezzo solo al momento del versamento del saldo prezzo (rispettivamente ai fini della redazione del decreto di trasferimento, dell'eventuale istanza di immissione anticipata nel possesso dell'aggiudicatario/assegnatario e del conguaglio della liquidazione ex art. 161 disp. att. c.p.c.);

15. all'avvenuto saldo integrale del prezzo come sopra maggiorato, restituisce all'aggiudicatario la fideiussione cauzionale, comunque attestandogli il definitivo venir meno dei presupposti della sua escussione;

16. entro e non oltre 3 giorni dalla richiesta in tal senso inoltratagli dal custode giudiziario, provvede all'estrazione dal fascicolo telematico della copia del provvedimento di liberazione ed alla dichiarazione di conformità della copia estratta, nonché alla successiva sua consegna al custode;

17. nel caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine perentorio assegnato, provvede entro e non oltre i **successivi 7 giorni** a rimettere gli atti al GE per i provvedimenti conseguenziali;

C) REDAZIONE DEL PROGETTO DI RIPARTO E DELEGA DELLE RELATIVE

OPERAZIONI DI APPROVAZIONE:

IL DELEGATO B provvede:

1- alla formazione del progetto di distribuzione, **anche parziale**, ricorrendone i presupposti, **ai sensi dell'art. 596 c.p.c.** e con obbligo di **accantonamento (nel caso di riparto parziale) di un importo non inferiore al 10%** e comunque prudenzialmente determinato dal delegato avuto riguardo alle spese delle procedura sostenute e sostenute (in tal caso compete al delegato la liquidazione di un **acconto forfettario sul compenso finale a carico della procedura** e **l'intero compenso a carico dell'aggiudicatario per i beni di cui trattasi**);

ove il delegato si determini a non procedere a riparto parziale (siccome inopportuno per importi da accantonare e distribuire, assegnazioni provvisorie ed esito delle vendite), benché richiesto dai creditori, comunicherà le ragioni al GE con nota sintetica; le modalità e tempistica della predisposizione, discussione ed esecuzione del riparto parziale sono analoghe a quelle di seguito indicate per il riparto finale, quanto ad assegnazione dei termini ai creditori, presentazione di istanza di liquidazione (solo acconto a carico della procedura) ed adempimenti successivi (ad eccezione della relazione conclusiva);

2- in caso di vendita conclusiva della fase liquidatoria (vendita dell'unico lotto, ovvero contestuale di tutti i lotti, ovvero dell'ultimo lotto), il delegato B:

- **ai sensi dell'articolo 596 c.p.c., anche nelle more della pubblicazione del decreto di trasferimento (ma dopo il deposito della minuta del decreto, entro i 30 giorni successivi) assegnerà ai creditori un termine di trenta giorni** per far pervenire a mezzo pec le dichiarazioni di credito e le note delle spese sostenute (con documentazione giustificativa, ivi compresi i **titoli esecutivi** se non digitalizzati o compitamente leggibili nel fascicolo telematico, e nel caso di mutuo fondiario, piano di ammortamento e note di iscrizione ipotecaria, ove non depositati in precedenza);

- **nei 20 giorni successivi all'emissione del/i decreto di trasferimento/i procederà a richiedere le liquidazioni dei propri compensi e spese** (unico atto) a carico della procedura e dell'aggiudicatario (verificando l'avvenuta presentazione e/o sollecitando la presentazione della nota spese degli altri ausiliari, custode ed esperto stimatore, in vista del riparto);

- ottenute le liquidazioni delle spese ex art. 2770 c.c. (ausiliari) dal GE, **nei successivi 20 giorni procederà alla redazione del progetto di riparto finale**, nel rispetto delle norme sulle cause di prelazione (cfr. infra), fissando -contestualmente al deposito in pct del piano di riparto- **l'audizione dei creditori e del debitore** per la sua approvazione in udienza (anche con contraddittorio scritto o da remoto nell'attuale contesto emergenziale); **tra la comunicazione dell'invito e l'udienza di discussione del piano di riparto devono intercorrere almeno 10 giorni (cfr. art. 596 c.p.c.)**, ma non oltre 30 giorni.

- l'atto di fissazione dell'udienza di approvazione del piano di riparto con l'allegato progetto (contenente espressa indicazione della data di emissione del/i decreto/i di trasferimento) dovrà essere comunicato dal delegato ai creditori, nonché comunicato -o in alternativa notificato- al debitore, con l'avvertimento che in mancanza di contestazioni, da formularsi per iscritto entro 5 giorni prima dell'udienza, e/o nel caso di mancata comparizione (art. 597 c.p.c.), il piano di riparto come depositato sarà approvato alla data indicata;

In ordine alle spese ex art. 2770 c.c. allegate dal creditore procedente il delegato B è tenuto a **procedere**:

a) alla scrupolosa verifica e computo **delle sole spese 'documentate'** dal creditore procedente **strettamente funzionali alla conservazione e/o all'espropriazione e liquidazione** dei beni nell'interesse comune dei creditori ai fini dell'imputazione in privilegio ex art. 2770 c.c. sul prezzo dei beni interessati, escludendo quelle non dovute o non documentate (salvo spese notorie, per notifiche o c.u.);

b) alla **liquidazione delle spese legali** *stricto sensu* inerenti alla procedura esecutiva del creditore procedente (con imputazione ex art. 2770 c.c.), tenuto conto del valore della controversia (determinato, nella specie, in base all'entità del credito indicato nell'iniziale domanda- cfr. precetto e titolo esecutivo sotteso- o intervento in surroga ovvero, in caso di valore del bene sproporzionalmente inferiore al valore del credito per cui si procede, avendo riguardo al primo anziché al secondo) ed in ossequio ai parametri di cui al **DM 55 del 2014** (applicabile *ratione temporis*, ai sensi dell'art. 28, alle liquidazioni successive alla sua entrata in vigore) **tabella 18, ai medi tabellari dello scaglione di riferimento, escluse maggiorazioni** (se richieste e motivate dalla particolare complessità dell'attività espletata dal creditore istante, rimetterà gli atti al GE per i provvedimenti conseguenziali).

-**entro 10 giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione** (ovvero dal deposito dell'ordinanza emessa dal GE ex art.512 co.1° cpc, nel caso di contestazioni), **richiederà al GE l'autorizzazione all'emissione dei mandati di pagamento in conformità alle previsioni del piano di riparto, con istanza (OGGETTO: emissione mandati di pagamento in esecuzione del riparto)** contenente il **prospetto sintetico e numerato dei soggetti beneficiari, importi e IBAN** (esattamente corrispondente, salvo per interessi finali al netto delle spese di chiusura conto, al piano di riparto come approvato).

- **nei successivi 20 giorni** (salvo giustificati motivi in ragione della complessità dei pagamenti effettuati) **depositerà in cancelleria, unitamente alla relazione conclusiva la documentazione attestante i pagamenti (con nota recante indicazione analitica dei soggetti beneficiari e modalità di pagamento) e la chiusura del c/c della procedura (nel caso di riparto parziale, riporterà l'esecuzione del riparto nella relazione periodica con allegata documentazione).**

Modena, 27.09.2022

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Umberto Ausiello

Disposizioni per lo svolgimento delle visite agli immobili

Le visite degli interessati agli immobili posti in vendita sono effettuate esclusivamente tramite il Custode IVG; eventuali visite agli immobili pignorati al di fuori della loro messa in vendita dovranno essere espressamente autorizzate dal Giudice dell'esecuzione.

Il Custode concorderà con gli occupanti una disponibilità, nei 30 giorni anteriori alla data di scadenza per la presentazione delle offerte, in modo che siano consentite le visite per quattro ore consecutive per tre giorni alla settimana nella fascia oraria 9-19; il Custode informerà in ogni caso l'occupante degli effettivi accessi per far visionare gli immobili almeno 5 giorni prima.

Le richieste di visita possono essere formulate dagli interessati esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche e non possono essere rese note a persone diverse dal Custode.

Il Custode è tenuto ad effettuare le visite degli interessati nei 30 giorni anteriori alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, potendo tuttavia a propria discrezione fissare date anteriori se richiesto; deve essere in ogni caso garantita la visita a chi abbia effettuato la prenotazione tramite il pvp entro il decimo giorno anteriore al termine per la presentazione delle offerte, mentre per prenotazioni successive il custode consentirà la visita se compatibile con le proprie esigenze organizzative.

Il Custode accompagnerà gli interessati all'acquisto a visionare i beni curando di fissare orari differenziati ed adottando ogni opportuna cautela per evitare contatti fra i medesimi e dovrà prontamente segnalare al Giudice ogni circostanza o condotta sintomatica di interferenze nelle vendite.

Modena, 27.09.2022

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Umberto Ausiello



Tribunale Ordinario di Modena

Ufficio Esecuzioni Immobiliari di Modena

Il Giudice dell'esecuzione

Vista l'istanza depositata dal delegato alla vendita Avv. Elena SILINGARDI in data 21.10.2022 per la modifica dell'ordinanza pronunciata ex art. 569 c.p.c. all'udienza del 27.09.2022, nella parte in cui determina il prezzo base per la rivendita in euro 510.000,00;

rilevato che l'importo di cui sopra, per mero errore materiale, è stato individuato nel prezzo dell'aggiudicazione (revocata in data 11.07.2022) del lotto 6 (lotto A), e non già nel maggiore valore di euro 680.000,00 (seicentottantamila/00) indicato dall'ordinanza di vendita del 12.10.2021 quale prezzo base di vendita per il lotto 6 (lotto A);

Visti gli art. 287 ss. c.p.c.

P.Q.M.

a correzione dell'errore materiale sopra indicato, dispone che nella ordinanza di rivendita emessa nell'udienza 27.09.2022, sia indicato, quale prezzo base di vendita del lotto 6 (lotto A), l'importo di euro 680.000,00

Manda alla cancelleria per l'annotazione del presente provvedimento a margine dell'ordinanza autorizzativa della vendita emessa in data 27.09.2022.

Si comunichi, anche al delegato alla vendita.

Modena, 26/10/2022

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Umberto Ausiello



TRIBUNALE di MODENA

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

VERBALE DI UDIENZA CON TRATTAZIONE SCRITTA

Nel procedimento n. r.g.e. **300/2015**, il Giudice dell'esecuzione dott. Umberto Ausiello, lette le note di trattazione scritta depositate per l'udienza del **4.01.2024**,

Presa visione della nota in cui IVG, quale gestore delle vendite, ha indicato per eventuali esperimenti di vendita le date del:

- **4/4/2024, 12:30**
- **4/7/2024, 12:30**
- **3/10/2024, 12:00**

Letta la relazione depositata dall'esperto stimatore che ha indicato in **euro 680.000,00** il valore da porre a base d'asta per la vendita del residuo lotto 6 (lotto A) [villa in Spilamberto (MO), via Vignolese n. 2665];

Presa visione della relazione depositata dal notaio predelegato, e riscontrata la corrispondenza tra quanto oggetto di pignoramento e il diritto reale di cui sono titolari gli esecutati;

Rilevato che è stato dato avviso ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti;

Preso atto della richiesta formulata dal precedente perché il GE autorizzi la vendita dei beni pignorati;

Integralmente richiamata l'ordinanza autorizzativa della vendita emessa in data 27.09.2022;

PQM

- AUTORIZZA la vendita come da separato provvedimento, che si allega a far parte integrante del presente verbale;

Si comunichi.

Modena, 04/01/2024

Il Giudice dell'Esecuzione

dott. Umberto Ausiello



TRIBUNALE DI MODENA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

n° 300 /2015 E.I.

Procedura esecutiva contro

**ORDINANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA E DETERMINAZIONE
DELLE MODALITA' DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA**

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

letti gli atti del processo esecutivo in epigrafe;

vista l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente e dato atto dell'avvenuto versamento delle anticipazioni richieste nei termini assegnati;

esaminati l'elaborato peritale e la documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c., anche alla stregua del nulla-osta del notaio delegato incaricato;

verificata la ritualità degli avvisi prescritti dalla legge;

rilevato che il creditore procedente, avendo corrisposto le anticipazioni richieste, ha chiesto che venga disposta la vendita e che si proceda alla liberazione degli immobili pignorati, ritenuto improbabile che con la modalità dell'incanto la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

fatta propria la relazione dell'esperto stimatore quanto alla determinazione del valore del compendio pignorato ed alla suddivisione della vendita **in lotto unico (lotto 6 (lotto A) [villa in Spilamberto (MO), via Vignolese n. 2665])**;

considerato che ai sensi dell'art. 569, 4° co., cpc. come modificato dal comma quinto dell'art. 4, del d.l. 59/2016 conv. con mod. nella l. 119/2016 devono svolgersi in modalità

telematiche le vendite disposte dal Giudice o dal professionista delegato 90 giorni dopo la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto ministeriale (dunque a decorrere dal 10.4.2018) *"salvo che ciò sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori ed il sollecito svolgimento della procedura"*;

precisato che il Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32 ha definito le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche;

disposta la vendita secondo modalità ordinarie; posto che fino al completamento delle verifiche in corso ad opera di questo Ufficio sul corretto e trasparente espletamento delle procedure di vendite telematiche è opportuno, per evitare un rallentamento della fase di vendita, procedere con le modalità finora utilizzate, garantendo tuttavia condizioni di svolgimento delle aste che evitino assembramenti e ciò mediante maggiore distanziamento temporale tra un tentativo di vendita e l'altro;

ritenuto necessario dettare le disposizioni in ordine alle visite degli immobili, come previsto dal novellato art. 560 comma 5 c.p.c.,

visto l'art. 591 bis c.p.c.,

CONFERMA LA DELEGA

A) il notaio dott. Francesco CAPEZZUTO già delegato per le attività preliminari

B) il professionista Avv. Elena SILINGARDI al compimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., degli immobili pignorati descritti nell'allegato A) della relazione di stima, determinando come segue le rispettive modalità di espletamento delle attività delegate.

DISPONE che i professionisti delegati, per quanto di competenza, provvedano a depositare:

- **entro 30 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di delega**, ai sensi dell'art. 16 bis DL 179/2012 conv. con modificazioni nella L. n.221/2012, comma 9 *sexies*, come novellato dall'art.4 co.2 lett.a) del DL 59/2016 conv. con modif. in L. 119/2016, applicabile *ratione temporis*, **"un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte"**. In esso, dovranno essere, altresì, riportati **gli estremi identificativi del conto corrente intestato alla procedura nelle more aperto mediante l'ausilio della cancelleria**. A tale fine, entro 20 giorni dall'accettazione dell'incarico, il professionista delegato B avrà cura di richiedere alla cancelleria l'apertura di detto c/c presso il



Banco BPM S.p.A. - Filiale di Modena, Via Mondatora n. 14;

- a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale e **con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico (con allegato estratto conto della procedura)** delle attività svolte, nel quale riportare analiticamente l'attivo disponibile, le vendite effettuate e correlato esito (in particolare, sempre precisando prezzo base dell'ultima vendita effettuata, se con esito infruttuoso); eventuali decadenze dall'aggiudicazione, decreti di trasferimento emessi o da emettere e riparti parziali.

A tal fine, **entro 20 giorni** dall'accettazione dell'incarico, il delegato B avrà cura di richiedere alla cancelleria l'apertura di detto c/c con indicazione degli estremi del codice IBAN;

- **entro dieci giorni** dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione un **rapporto riepilogativo finale** delle attività svolte successivamente al deposito del rapporto di cui al periodo precedente (con documentazione attestante l'integrale esecuzione del riparto e l'estinzione del conto corrente della procedura).

Entrambi i delegati sono tenuti, per quanto di competenza, all'osservanza scrupolosa delle **circolari pubblicate sul sito del Tribunale** nonché al deposito telematico degli atti e dei verbali da loro rispettivamente formati senza indugio e, comunque, entro tre giorni dalla loro redazione.

In nessun caso i delegati sospendono o ritardano le operazioni su invito o richiesta di parte senza previa espressa disposizione, in tal senso, del G.E.; in particolare, i professionisti nominati dovranno compiere senza ritardo, comunque **entro il termine di diciotto mesi**, salvo proroga da richiedere prima della scadenza, tutte le operazioni delegate di cui all'allegato A), esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite -se non per ordine del giudice dell'esecuzione- ovvero di ritardarne la fissazione. Ogni ritardo nello svolgimento delle attività loro rispettivamente delegate verrà considerato ad essi imputabile, salvo allegazione e prova documentale dell'assenza di colpa, e valutato ai sensi dell'art.179 ter, co.3° disp. att. c.p.c., e negativamente ai fini di ulteriori deleghe.

L'accettazione della presente delega implica l'utilizzazione sistematica delle procedure informatiche di formazione, trasmissione, deposito e consultazione degli atti, previste dalla normativa in materia di processo civile telematico.

A tal proposito, si rammenta ai professionisti che sono abilitati al rilascio ed all'autenticazione delle copie di atti e documenti presenti nel fascicolo telematico, compreso il decreto di trasferimento.



Ciò in forza, da ultimo, del co.9 bis dell'art.16 bis del DL 18 ottobre 2012 n°179, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n°221; comma introdotto dall'art.52 del DL 24 giugno 2014, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n°114, che prevede quanto segue:

"Le copie informatiche, anche per immagine, di atti processuali di parte e degli ausiliari del giudice nonché dei provvedimenti di quest'ultimo, presenti nei fascicoli informatici dei procedimenti indicati nel presente articolo, equivalgono all'originale anche se prive della firma digitale del cancelliere. Il difensore... il professionista delegato... possono estrarre con modalità telematiche duplicati, copie analogiche o informatiche degli atti e dei provvedimenti di cui al periodo precedente ed attestare la conformità delle copie estratte ai corrispondenti atti contenuti nel fascicolo informatico. Le copie analogiche ed informatiche, anche per immagine, estratte dal fascicolo informatico e munite dell'attestazione di conformità a norma del presente comma, equivalgono all'originale. Il duplicato informatico di un documento informatico deve essere prodotto mediante processi e strumenti che assicurino che il documento informatico ottenuto sullo stesso sistema di memorizzazione o su un sistema diverso contenga la stessa sequenza di bit del documento informatico di origine. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano agli atti processuali che contengono provvedimenti giudiziali che autorizzano il prelievo di somme di denaro vincolate all'ordine del giudice";

La movimentazione contabile del conto corrente sarà documentata e rendicontata dal professionista delegato nella **relazione semestrale di rito**.

RAMMENTA che, a norma dell'art. 591-bis, comma 1, c.p.c., il mancato rispetto del termine e delle direttive stabilite dal giudice dell'esecuzione comporta la **REVOCA** dell'incarico e la trasmissione degli atti al Presidente del Tribunale ai sensi dell'art. 179-ter comma 3 disp. att. c.p.c. *ratione temporis* applicabile (*id est*, ante novella ex art. 5 bis DL 59/2016 conv. con modif. nella L. 119/2016, in attesa dell'emanazione del decreto del Ministero di Giustizia attuativo della citata novella).

Dispone che il compendio pignorato, come descritto nella perizia di stima all. A, da intendersi qui integralmente richiamata, sia posto in vendita **senza incanto**:



per il LOTTO UNICO ad un prezzo base non inferiore a € 680.000,00
OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE (pari al 75% del prezzo base)

FISSA

per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art.573 c.p.c., l'udienza del giorno **4.04.2024, alle ore 12.30** innanzi al **professionista delegato B)**, in una delle aule dello stabile nella disponibilità della **Camera di Commercio, sito in Modena, Via Ganaceto n. 113.**

Stabilisce per il caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. che ciascuna offerta in aumento rechi una maggiorazione non inferiore a € 12.000,00

In caso di esito infruttuoso del primo esperimento di vendita, si indica, sin d'ora, qui di seguito, la data per un ulteriore esperimento di vendita senza incanto, secondo le medesime modalità, ma con **prezzo base ridotto del 25% per ogni successivo esperimento di vendita e rilancio, nel caso di gara, proporzionalmente ridotto dal delegato del 25% rispetto a quello inizialmente determinato** (arrotondato in eccesso, es. 500,00; 100,00; 1.500,00 ecc.)

II vendita senza incanto: 4/7/2024, ore 12:30

III vendita senza incanto: 3/10/2024, ore 12:00

Entro 7 giorni dall'esito infruttuoso dell'ultimo degli esperimenti di vendita sopra calendarizzati, il delegato chiederà il versamento di un ulteriore fondo spese (pubblicità commerciale + PVP+ contributo per aule vendite), da corrispondersi sul conto corrente della procedura a cura del creditore procedente (o del creditore munito di titolo interessato, ove inerte il primo) entro 30 giorni dalla comunicazione a mezzo pec da parte del primo (termine non prorogabile a pena di estinzione ex art. 631 bis c.p.c.).

Indi, il professionista delegato B dovrà richiedere al referente all'uopo indicato dall'IVG

ANDREA FRANCESCHINI ; servizipubblicitari@ivgmodena.it ; cell. 3703102594

le date per due ulteriori esperimenti di vendita senza incanto, indicando nella relazione semestrale il calendario delle vendite espletate ed espletande (oltre a rendicontare partitamente le somme utilizzate del fondo spese; cfr. *funditus* circolare).

Così procederà sino all'aggiudicazione, salvo sussistenza dei presupposti per rimettere anticipatamente gli atti al GE per

manifesta infruttuosità della vendita (cfr. *infra*) o per richiesta istruzioni, dopo il quarto esperimento di vendita* (cfr. *infra*).

DISPONE che il professionista informi tempestivamente (**entro 7 giorni**) il giudice in ordine all'eventuale omesso versamento delle anticipazioni da parte del creditore per i provvedimenti consequenziali ex art. 631 *bis* c.p.c.

PRECISA che:

-il prelievo di somme dal suddetto conto per assegnazioni ex art. 41 TUB o esecuzione riparti (parziali o finali), deve essere autorizzato dal GE previa apposita istanza del delegato e pedissequo mandato di pagamento predisposto secondo lo schema reperibile sul sito del Tribunale;
- il prelievo delle somme per il pagamento degli adempimenti pubblicitari è autorizzato sin d'ora senza necessità di ulteriori istanze di autorizzazione e con obbligo di rendicontazione semestrale.

CONFERMA la nomina quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, dell'**Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl, viale Virgilio 42/F - 41100 Modena**, con conferimento di tutti i compiti previsti dalla legge, come riprodotti in apposito decalogo consultabile in cancelleria;

ASSEGNA al custode un fondo spese di **€ 400,00** a carico del creditore procedente.

DETERMINA le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento delle procedure di vendita

- A -

Disciplina della vendita **SENZA** incanto

- 1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Cancelleria del Tribunale di Modena - Ufficio Esecuzioni Immobiliari **entro le ore 12,00 del giorno, non festivo, precedente l'udienza di vendita senza incanto.** Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;**

2) l'offerta deve contenere:

- a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, unico legittimato a partecipare all'eventuale gara, salvo offerta a mezzo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ult. comma**). Se l'offerente è coniugato 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'offerta è presentata per il tramite di procuratore legale ovvero di procuratore legale per persona da nominare ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., la stessa è valida solo se formulata a mezzo di Avvocato munito di procura speciale notarile (cfr. Cass. civ., sez. III, 5/05/2016, n. 8951). Se l'offerente è persona giuridica, l'offerta dovrà essere presentata dal rappresentante legale debitamente autorizzato ai sensi del vigente statuto sociale; da institore, risultante da visura camerale aggiornata (all'offerta deve essere allegata visura camerale aggiornata della società).
- b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c. **l'indicazione del prezzo offerto CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO NELL'ORDINANZA DI VENDITA COME PREZZO BASE FINO AD $\frac{1}{4}$ (E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE; INAMMISSIBILE l'offerta al di sotto del 75% del prezzo base);**
- d. il termine di pagamento del saldo prezzo non potrà **comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione**, a pena di decadenza (detto termine non soggiace alla sospensione dei termini feriali);
- e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- f. **all'offerta dovrà essere allegata** una fotocopia del documento di identità dell'offerente e codice fiscale, nonché **ASSEGNO CIRCOLARE, non trasferibile** intestato a "**Tribunale di Modena-Es.Imm. n. 300/ 2015 E.I.**" di importo pari al **15% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione (a pena di inammissibilità dell'offerta);

è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da primarie banche o società assicuratrici in

ASTE GIUDIZIARIE favore della procedura esecutiva, individuata come "Tribunale di Modena-Es.Imm. n. 300/ 2015 E.I.". Si precisa che tale fideiussione verrà escussa soltanto in caso di aggiudicazione e successiva decadenza, a cura del delegato B), previo specifico ordine del GE;

- 3) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. **Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;**

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

- 4) Le buste saranno aperte dal professionista delegato B, alla presenza dei soli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nella presente ordinanza (e successivi avvisi di vendita); qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte **valide**, si procederà **a gara** sulla base dell'offerta più alta, nel rispetto del **rilancio minimo** fissato dell'ordinanza di vendita; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà effettuarsi nel termine di **sessanta secondi** dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato secondo quanto di seguito indicato.

Qualora venga presentata **una sola offerta**, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza/avviso di vendita (id est, al prezzo base), anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, ma comunque pari o superiore all'offerta minima ammissibile, il professionista delegato procede all'aggiudicazione a favore dell'unico offerente, a condizione che non siano state presentate, nei termini e modi di cui agli artt. 588 e 589 c.p.c. istanze di assegnazione (per una somma almeno pari al prezzo base della vendita) **da parte dei creditori** (nel qual caso procederà all'assegnazione) e sempreché ritenga **"che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita"** (es. esclusione -in fase di vendita- di ulteriori offerte, perché inammissibili o tardive; plurime richieste di interessamento di potenziali acquirenti et similia). In tal caso, fisserà una nuova vendita senza incanto alle stesse condizioni della precedente e, all'esito, nel caso pervenga nuovamente una sola offerta al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$, procederà all'aggiudicazione. Tuttavia, qualora il professionista delegato ritenga sussistere il *fumus* di una turbativa d'asta (nella presentazione di offerte irregolari o tardive), egli è tenuto a rimettere immediatamente al GE gli atti per le valutazioni di competenza (aggiudicazione ovvero autorizzazione a fissare una nuova vendita senza incanto).

Qualora siano state presentate **due o più offerte di acquisto**, si procede **in ogni caso** (e quindi anche in presenza di istanza di assegnazione) **a una gara tra gli offerenti**, partendo dall'offerta più alta e nel rispetto dei rilanci minimi ammissibili come indicati nell'avviso di vendita (in ossequio alle istruzioni dell'ordinanza di delega e/o previsioni espresse del GE)

Qualora il prezzo raggiunto, all'esito della gara, sia inferiore al prezzo base indicato dall'avviso di vendita (ancorché superiore all'offerta minima ammissibile) il delegato procederà comunque all'aggiudicazione, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (cfr. art. 573, ult. co., c.p.c.), nel qual caso procederà all'assegnazione,.

Sempre in caso di pluralità di offerte, laddove gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione (che prevale su offerte al di sotto del prezzo base), dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; **a parità di tutte le precedenti condizioni, si avrà riguardo all'offerta presentata per prima**).

Nei casi dubbi il delegato rimette gli atti al GE.

- 5) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà **quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario**, se contenuto nel termine massimo di cui alla presente ordinanza (diversamente sarà ridotto al termine massimo ivi indicato);
- 6) nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

- B -

Disposizioni relative al pagamento del prezzo e degli oneri accessori

a) TERMINE PER IL SALDO PREZZO E RATEIZZAZIONE:

salvo quanto disposto sub lettera b), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta o, in caso di mancata indicazione del termine, entro **90 giorni** dall'aggiudicazione, mediante versamento sul conto corrente intestato a **"Tribunale di Modena- RGE n."** seguito dal numero della procedura ed



eventuale lotto; qualora ricorrano giustificati motivi, da rappresentare con documentazione allegata all'offerta **e nel solo caso in cui non si proceda alla gara** (nel qual caso non sussistono giusti motivi per la rateizzazione), il professionista delegato è autorizzato a disporre che **il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, entro il V^ giorno di ogni mese, in un termine non superiore a 6 mesi; l'aggiudicatario che ometta di versare "anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine"** (dunque entro il 15^ giorno del mese), sarà dichiarato decaduto, con conseguente **perdita 'a titolo di multa' delle rate già versate;**

b) CREDITORE FONDIARIO:

qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo prezzo sul c/c della procedura; su istanza del creditore legittimato **il delegato, previa rigorosa verifica dei presupposti di legge** (*id est* mutuo fondiario ex art. 40 TB e ss. e, in caso di fallimento dell'esecutato, che il credito del mutuante sia stato ammesso - anche in via non definitiva - allo stato passivo; cfr. CIRCOLARE dell'intestato Tribunale dell'aprile 2020), **entro tre giorni dal tempestivo versamento** da parte dell'aggiudicatario o assegnatario, **chiederà al GE l'autorizzazione ad emettere mandato di pagamento a favore del creditore fondiario**, nei limiti del credito azionato munito di prelazione ipotecaria ex art. 40 TUB, di importo pari al saldo prezzo detratto un accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà prudenzialmente determinata dal professionista delegato avuto riguardo alle spese ex art. 2770 c.c. ed in assenza di creditori antergrati (in ogni caso non inferiore al 20% del prezzo totale);

c) ART. 585, ULT. COMMA, C.P.C.:

qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate **nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo**, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dalla Cancelleria mediante versamento in c/c o consegna di un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a

"Tribunale di Modena- Procedura esecutiva n." seguito dal numero della procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

d) SPESE DI TRASFERIMENTO:

l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli **oneri fiscali e tributari** e spese conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato per la redazione, registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento (pari al 50% del totale); pertanto, **al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto a versare un fondo spese, quantificato e comunicato dal delegato B, di concerto con il delegato A, entro e non oltre i successivi 30 giorni dall'aggiudicazione.**

Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio (non suscettibile di sospensione feriale né di proroga) indicato nel verbale di aggiudicazione comporterà **la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione con riserva di eventuali azioni per la differenza ex art.587 comma 2 c.p.c.**; il mancato versamento del fondo spese per gli oneri di trasferimento nel termine assegnato può ammettere una proroga non superiore a 20 giorni, se tempestivamente



richiesta, ricorrendo giusti motivi (es. integrazione in considerazione del mutamento del regime fiscale), a pena di revoca dell'aggiudicazione.

Il (solo) fondo spese depositato dall'aggiudicatario, in misura pari al presumibile importo degli oneri connessi alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento ed eventuali accessori, **sarà versato sul conto corrente intestato alla procedura o su apposito libretto bancario intestato alla procedura aperto dal notaio delegato A, in base alle indicazioni fornite da quest'ultimo** (al momento della determinazione del fondo spese): il notaio delegato è autorizzato a prelevare da detto fondo spese - a mezzo F23 o altra modalità prescritta (senza ulteriori autorizzazioni, ma con obbligo di rendiconto, da trasmettere in copia anche all'aggiudicatario) - **gli importi all'uopo necessari ed a restituire all'aggiudicatario (entro 7 gg. lavorativi dalla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, salvo giustificato ritardo) le somme in esubero, al netto dei compensi (frattanto) liquidati dal GE.**

- e) Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono poste integralmente a carico della procedura (e, dunque, non graveranno neppure in parte sull'aggiudicatario).**

- C -

Disciplina della pubblicità delle vendite

1) inserimento dell'avviso di vendita, almeno 45 giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte alla vendita senza incanto, **sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.,** a cura del delegato B, onerato del previo e tempestivo pagamento del contributo di pubblicazione ai sensi dell'art. 18 bis DPR 115/2002;

2) pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno **45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte e **fino al giorno della vendita senza incanto sui siti internet** (tutti iscritti nell'elenco dei siti internet autorizzati ex art.173 ter disp att cpc):

www.ivgmodena.it/ (sito Ufficiale dell'IVG di Modena);

www.astagiudiziaria.com (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG);

www.immobiliare.it (con precisazione che è esclusa ogni **intermediazione privata**)

www.entietribunali.kataweb.it

L' avviso deve contenere in modo sintetico e riassuntivo le

seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del GE e del delegato alla vendita;
- c. nome del custode e recapiti;
- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (vani, piano, interno, ecc.);
- h. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- i. ammontare del prezzo base ed offerta minima ammissibile;
- j. rilancio minimo nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara tra gli offerenti;
- k. termine per la presentazione delle offerte;
- l. data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
- m. espressa indicazione che maggiori informazioni sono reperibili sui siti internet indicati.

All'avviso deve essere corredata la seguente documentazione (epurata dei dati sensibili):

- ordinanza di vendita;
- perizia;
- fotografie o "virtual tour" (ovvero video dell'immobile, realizzabile solo in caso di beni liberi);
- planimetrie;
- moduli per le offerte di acquisto;
- ogni altra notizia ritenuta rilevante a fini pubblicitari;

3) pubblicazione degli avvisi per estratto sul **Bollettino mensile** edito dall'IVG di Modena (iscritto al ROC, periodico di settore equiparato al quotidiano ai sensi dell'art. 490 ultimo comma c.p.c.).

Tale pubblicazione, stampata a colori su carta patinata con una tiratura di 10.000 copie, viene distribuita gratuitamente presso le edicole della provincia, i principali uffici pubblici ed è messa a disposizione del pubblico presso la sede dell'IVG di Modena;

La società **Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl**, viale Virgilio 42/F - 41126 Modena (tel. 059-847301 fax. 059-885436; mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com; sito web: <http://www.ivgmodena.it/>) è individuata come "**GESTORE**" delle forme

di pubblicità su internet e sui quotidiani/periodici sopra indicati.

Gli adempimenti che precedono dovranno essere richiesti alla società sopra indicata dal **professionista delegato B**, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, **almeno 60 giorni prima della data della vendita** (termine idoneo a consentire l'ordinato espletamento degli adempimenti conseguenziali nel rispetto di quello - a pena di nullità - sopra indicato di 45 giorni). **Uguualmente è a dirsi per la pubblicità da effettuare sul PVP.**

IL GESTORE è autorizzato al prelievo degli importi necessari a far fronte agli adempimenti pubblicitari di competenza (secondo le tariffe indicate, visionate dai GE, e pubblicate anche sul sito del Tribunale) per i primi due tentativi di vendita dal fondo spese disposto a detto titolo a favore di quest'ultimo (con contestuale emissione di fattura a carico del procedente o di chi ha effettuato l'anticipazione, e rendicontazione finale unitamente al rendiconto del custode in vista del riparto finale o di estinzione della procedura).

Il professionista delegato B dovrà aver cura e quindi è responsabile di:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet **preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008 e ss. modifiche;**

- verificare la correttezza della pubblicità su internet e sui quotidiani, richiedendo il prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;

- indicare correttamente i dati di fatturazione;

- comunicare alla società incaricata entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo secondo le indicazioni/istruzioni fornite da quest'ultima.

RENDE NOTO CHE

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al *testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. **La vendita è a corpo e non a misura.** Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- **la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la**

garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni (con riduzione forfettaria del prezzo);

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti sopra indicati;

- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

A V V E R T E

- ▶ che in base a quanto disposto dall'art.624bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a **venti giorni** prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a **quindici giorni** prima dell'incanto;
- ▶ che, in base a quanto disposto dall'art.161bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
- ▶ che, qualora il creditore a carico del quale sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provveda al tempestivo versamento di quanto dovuto, **troverà applicazione l'art. 631 bis c.p.c..**

MANDA

ai professionisti delegati perché diano pronto avviso al G.E. dell'infruttuoso esperimento delle vendite autorizzate con il presente provvedimento, con avvertimento che **l'omissione o il ritardo** oltre 45 gg. dall'ultimo tentativo di vendita **potranno comportare la revoca della delega conferita.**

Visto l'art. 569, ult. comma, c.p.c., assegna al creditore procedente **termine sino al 4.02.2024** per procedere alla notifica della presente ordinanza nei confronti dei creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. non intervenuti.

Manda alla Cancelleria per le comunicazioni alle parti, al custode ed al/i professionisti delegati.

Allegati collazionati alla presente ordinanza:

- A) dettaglio delle attività delegate ex art. 591 bis c.p.c.;
- B) modalità di prenotazione delle visite;

Modena, 4.01.2024

Il Giudice dell'Esecuzione



ALLEGATO A) OPERAZIONI DI VENDITA DELEGATE EX ART. 591 BIS CPC

Cfr. Circolare Omnia pubblicata sul sito del Tribunale

TERMINE DELL' INCARICO: **18 mesi** salvo proroga.

TERMINI PER RELAZIONI: relazione iniziale entro 30 giorni dalla comunicazione del conferimento dell'incarico; relazione semestrale (con allegato estratto conto); relazione finale (con allegata documentazione relativa all'esecuzione dei mandati di pagamento) entro 10 giorni dall'approvazione del riparto finale e declaratoria di esecutività;

OBBLIGO DI RICHIEDERE ENTRO 7 GIORNI dall'ultima vendita celebrata (salvo antieconomicità) AL CREDITORE PROCEDENTE LE ANTICIPAZIONI FUNZIONALI AD ULTERIORI DUE ESPERIMENTI DI VENDITA (ove esaurite le somme disponibili), da corrispondersi entro 30 giorni dalla comunicazione a pena di estinzione ex art. 631 bis c.p.c.

ATTIVITA' DELEGATE al professionista sub A)

Il professionista delegato sub A) provvede:

ATTIVITA' PRELIMINARE (salvo ove non risulti già effettuata al momento dell'autorizzazione alla vendita, con conferimento di incarico preliminare in sede di decreto ex art. 569 c.p.c.)

1- al controllo del titolo esecutivo, della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (ivi compresa, ai fini della **continuità delle trascrizioni, nel caso di successione mortis causa**, la verifica della avvenuta trascrizione di accettazioni tacite o espresse di eredità nel ventennio anteriore al pignoramento), **della correttezza del pignoramento** (esatta corrispondenza dei dati catastali dell'immobile e del diritto reale oggetto dell'atto di pignoramento e pedissequa nota di trascrizione a quanto risultante dalla documentazione ex art. 567 c.p.c., ferme restando le modifiche-variazioni catastali medio tempore intervenute e tali da non ingenerare incertezza sul bene) **anche in relazione al regime patrimoniale dell'esecutato** (se coniugato, dovrà essere depositato dal creditore procedente estratto per riassunto dell'atto di matrimonio comprensivo delle eventuali annotazioni ex art. 162 c.c.) ed alla ritualità degli avvisi ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. e ai contitolari del diritto pignorato, ai sensi dell'art. 599 c.p.c., rimettendo immediatamente gli atti a questo giudice nell'ipotesi di ravvisate carenze o anomalie (cfr. scheda di due diligence pubblicata sul sito del Tribunale);

REDAZIONE MINUTA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO E ADEMPIMENTI CONSEQUENZIALI



2- entro 60 giorni dall'avvenuto integrale versamento del prezzo di aggiudicazione e del relativo fondo spese - come attestato e comunicato dal professionista delegato B - effettuati gli aggiornamenti necessari, trasmette telematicamente la bozza del decreto di trasferimento al G.E. unitamente alle ispezioni ipotecarie e visure catastali aggiornate ed allegando, se prescritto, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale ovvero aggiornato all'attualità (acquisito dallo stesso professionista);

2.1 laddove **risulti già emesso il decreto di liberazione**, il decreto di trasferimento andrà predisposto soltanto dopo la ricezione, da parte del custode stesso, della comunicazione via PEC attestante l'avvenuta liberazione;

2.2. Prima della redazione della minuta del decreto di trasferimento il delegato A dovrà assolvere agli oneri di identificazione e verifica della clientela ai sensi e per gli effetti della disciplina antiriciclaggio di cui al D.LGS. 231/2007, operando, se del caso, la segnalazione di operazione sospetta che, per ragioni di necessaria riservatezza non dovrà essere previamente autorizzata dal Giudice dell'Esecuzione.

3- esegue le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento; dà comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento; esegue, inoltre, entro 60 giorni dalla pubblicazione del decreto di trasferimento (non necessaria l'attestazione di mancata opposizione), **la cancellazione delle formalità** indicate nel decreto di trasferimento pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi che:

a) i costi di cancellazione vengono lasciati a carico della procedura; conseguentemente, saranno liquidati dal GE al momento della presentazione dell'istanza di liquidazione dei compensi e spese del delegato;

b) i costi fiscali del trasferimento, ed ogni altra spesa a questo correlata (ad esempio, spese postali per le comunicazioni, acquisizione di CDU aggiornato) saranno a carico dell'aggiudicatario od assegnatario; così come a suo carico sarà il 50% del compenso dei delegati, secondo legge.

ATTIVITA' DELEGATE al professionista sub B)

A) PREDISPOSIZIONE AVVISO DI VENDITA E CURA DEGLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI:

Il professionista delegato B provvede:

1) a determinare il valore dell'immobile a norma dell'art. 568 c.p.c. (salvo che non sia già fissato nell'ordinanza di delega) nonché l'eventuale ripartizione in lotti, tenendo conto della relazione dell'esperto e delle eventuali note delle parti, salvo

espressa determinazione da parte del GE nell'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c.;

2) entro 30 giorni dalla delega, agli adempimenti previsti dall'art. 570 c.p.c., e quindi **redige l'avviso di vendita** applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'art. 173-*quater*, tenendo conto di quanto di seguito precisato dal GE;

3) a curare tempestivamente, coordinandosi con il gestore delle vendite previamente indicato, gli adempimenti pubblicitari indicati nell'ordinanza di delega (qualora già non calendarizzate, l'omessa fissazione di nuova vendita, all'esito infruttuoso della precedente, in un arco di tempo superiore a 120 giorni comporterà l'immediata revoca dell'incarico); in dettaglio:

- nei 3 giorni successivi alla redazione dell'avviso di vendita, invia al gestore della pubblicità, per l'attuazione di quest'ultima, il materiale necessario, ovvero l'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita, la relazione di stima redatta dall'esperto ed ogni altro documento ritenuto rilevante a fini pubblicitari;

- almeno 60 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte dà pubblica notizia della vendita inserendo un avviso contenente tutti i dati che possano interessare il pubblico sul portale delle vendite pubbliche, ex art. 490 co.1° c.p.c., previa corresponsione del relativo contributo, avendo in particolare cura nell'inserimento dei dati, di implementare il campo "custode" (nel caso di difficoltà provveda a richiedere le istruzioni pratiche al gestore IVG);

4) corrisponde alla Camera di Commercio di Modena, quale contributo per ogni tentativo di vendita (a prescindere dal numero dei lotti) per l'utilizzo dei locali ove esso si svolgerà, la somma di € 100,00 da versarsi secondo le specifiche modalità indicate dalla Camera di Commercio e pubblicate sul sito del Tribunale.

ISTRUZIONI PER LA REDAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA (epurato dei dati sensibili):

Nella redazione dell'avviso della vendita senza incanto di cui all'art. 570 c.p.c. il delegato B dovrà specificare:

- che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio **ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega**;

- cfr. *supra* quanto al decalogo dei dati essenziali (**cfr. punti A, B e C dell'ordinanza di delega**), con espresso avviso che l'offerta è efficace solo se: perviene in Cancelleria nel termine stabilito; è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito; è munita di cauzione del 15% del prezzo offerto mediante assegno circolare (cfr. *supra*); **il termine per il saldo prezzo è perentorio, insuscettibile di proroghe e non soggetto a**

sospensione feriale;

- che gli interessati a presentare l'offerta possono prenotare le visite all'immobile con richiesta da formularsi al Custode IVG esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche.

L'avviso dovrà inoltre contenere le seguenti informazioni sintetiche:

- **la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano** (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità** (eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, con riduzione forfettaria del prezzo);
- **la vendita è a corpo e non a misura** (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- nel caso di **terreni**, l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- **l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e con oneri economici a carico della procedura;**
- l'aggiudicatario potrà richiedere (al momento dell'aggiudicazione) la liberazione a cura del custode ove esso sia occupato dal debitore o detenuto da terzi senza titolo; i relativi oneri saranno a carico della procedura (cfr. art. 560 c.p.c.).

B) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA:



Il delegato B provvede:

1- ad aprire le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti;

2- **nel caso in cui l'immobile non sia stato previamente liberato (ed escluso il caso di occupazione con titolo opponibile, che legittima esclusivamente l'acquirente a subentrare nell'eventuale procedimento di sfratto),** a ricevere a verbale l'eventuale dichiarazione dell'aggiudicatario ovvero dell'assegnatario di liberazione dell'immobile a spese della procedura che provvederà a comunicare al custode e al delegato A, provvedendo altresì ad avvisare l'aggiudicatario/assegnatario che nel caso in cui non effettui la relativa opzione, il custode si intenderà esonerato dalla liberazione dell'immobile; **in ogni caso le spese per lo sgombero dei locali (ove richiesto) da beni mobili utilitari, suppellettili rimangono a carico dell'aggiudicatario;**

3- alla **deliberazione sulle offerte** senza incanto a norma dell'articolo 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 c.p.c., per l'ipotesi di gara fra più offerenti, e 574 c.p.c. (fatta eccezione per l'emissione del decreto di trasferimento, provvedimento riservato al giudice dell'esecuzione), a tal fine,

-in assenza di offerte, ove siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., procederà all'assegnazione;

-in caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, procederà senz'altro alla aggiudicazione in favore dell'offerente;

-in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, procederà alla aggiudicazione in favore dell'offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo ai sensi dell'art. 588 c.p.c., e purché ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

-in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, ove siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo ai sensi dell'art. 588 c.p.c., non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione;

-in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara, ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., farà luogo alla vendita in favore di chi abbia presentato l'offerta migliore; tenuto conto, per la sua individuazione, dell'entità del prezzo, della cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; privilegiando, nel caso di offerte di pari valore, quella presentata per prima;

-in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca



all'invito alla gara e siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo ai sensi dell'art.588 cpc, si farà luogo alla vendita in favore di chi abbia presentato l'offerta migliore -come sopra individuata- soltanto ove la stessa sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita. Ove l'offerta migliore sia invece inferiore a tale valore, non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione;

-in caso di pluralità di offerenti che aderiscano all'invito alla gara, questa avverrà secondo le modalità e con i rilanci minimi sopraindicati in ordinanza; in esito alla gara, procederà senz'altro alla aggiudicazione in favore del miglior offerente, ove l'offerta conclusiva sia pari o superiore al prezzo base di vendita; ove l'offerta conclusiva resti comunque inferiore, procederà all'aggiudicazione ove non siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo ai sensi dell'art.588 c.p.c (nel qual caso, procederà all'assegnazione);

4- il professionista delegato provvederà alla **redazione del verbale delle operazioni di vendita**, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale sarà sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579, secondo comma, cpc.

5- nel caso di prima **asta deserta**, provvede, ove già non calendarizzato, **entro i successivi 15 giorni** alla fissazione del nuovo esperimento di vendita senza incanto con **riduzione di $\frac{1}{4}$ del prezzo base**; curando gli adempimenti consequenziali; applicherà la medesima riduzione di prezzo (1/4) per i successivi esperimenti di vendita; **il rilancio minimo**, nel caso di gara, sarà fissato (ove non indicato direttamente dal GE) tra un minimo di € 500,00 ed un massimo di € 20.000,00 secondo valutazione prudenziale del delegato avuto riguardo al prezzo base di vendita ed offerta minima ammissibile (tendenziale 3-5% del prezzo base, arrotondato in eccesso);

5.1-salvo diverse ed espresse indicazioni del GE (nel fissare direttamente nuovi esperimenti di vendita innanzi al delegato), nel caso di esito infruttuoso del quarto tentativo di vendita, il professionista delegato effettuerà un quinto tentativo di vendita, con applicazione della **riduzione sino alla metà** del prezzo base della precedente vendita ex art. 591 c.p.c., come riformato ex DL 59/2016 conv. in L. 119/2016, applicabile *ratione temporis*); in ogni caso, **il professionista delegato è tenuto a rimettere gli atti al Giudice all'esito del quinto esperimento di vendita** ed anche prima, qualora il prezzo di vendita si riduca di oltre il 90% del prezzo di stima, e comunque non superi la soglia di **€ 15.000,00 (avuto riguardo all'offerta minima ammissibile)**;

6- provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di

cui all'articolo 583 c.p.c.;

7- sul versamento del prezzo nella ipotesi di cui all'articolo 585, secondo comma c.p.c., limitando il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti, qualora l'immobile sia stato aggiudicato a un creditore ipotecario o l'aggiudicatario sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca;

8- sulla istanza di assegnazione di cui all'articolo 590 c.p.c., previa fissazione agli altri creditori e al debitore di un termine non inferiore a quindici giorni per far pervenire presso il suo studio le eventuali osservazioni. Alla scadenza il professionista fisserà un termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio;

9- a curare che l'aggiudicatario o l'assegnatario versino all'istituto di credito fondiario procedente la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso munito di prelazione, ai sensi dell'**art.41, comma 4**, del Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia Dlg 1.9.93 n.385 **nei termini e secondo le modalità sopra indicate (punto B dell'ordinanza di delega)**;

10- nell'ipotesi di vendita di più lotti, il professionista **dovrà cessare le operazioni di vendita**, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att., 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;

11- **a fissare il termine per il versamento saldo del prezzo, detratta la cauzione**, che dovrà avvenire entro e non oltre **90 giorni** dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 15% versato a titolo di cauzione; resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve (circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta); analogo termine è assegnato al creditore assegnatario per il versamento del prezzo, determinato ex art. 589 co.1 c.p.c., o dell'eventuale conguaglio, determinato ex art. 589 co.2 c.p.c.; **con l'avvertimento** all'aggiudicatario o assegnatario che il termine per il versamento del saldo prezzo è termine **perentorio, come tale insuscettibile di proroghe**;

11-1 provvede, di concerto con il delegato A, a determinare la somma dovuta a titolo di anticipo spese di trasferimento e compenso delegati a carico dell'aggiudicatario o assegnatario da versare contestualmente al saldo prezzo (ciò, anche se l'assegnazione avviene a favore di terzo, poiché "gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore"; art. 590 *bis* c.p.c.) sulla base di una stima prudenziale, salvo conguaglio/integrazione; tale adempimento andrà svolto contestualmente o successivamente

all'aggiudicazione od all'assegnazione, nei 30 giorni successivi all'aggiudicazione e comunque **entro e non oltre 30 giorni prima** della scadenza del termine assegnato per il versamento finale;

11.2 qualora ricorrano giustificati motivi, da rappresentare al momento dell'offerta, il delegato è autorizzato a consentire che **il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, entro il v^ giorno di ogni mese, in un termine non superiore a 6 mesi**, tenuto conto dell'importo residuo del prezzo e delle circostanze allegare; l'aggiudicatario che ometta di versare *"anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine"* (dunque entro il 15^ giorno del mese), sarà dichiarato decaduto, con conseguente **perdita 'a titolo di multa' delle rate già versate;**

12- ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'articolo 508 c.p.c.;

13- a **provvedere all'immediata restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non risultati aggiudicatari.** La restituzione dovrà effettuarsi mediante restituzione in udienza dell'assegno circolare all'offerente non aggiudicatario (con sottoscrizione da parte dell'offerente in calce all'offerta 'per avvenuta restituzione dell'assegno') ovvero, nei casi in cui è ammesso, bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate, documentando l'avvenuta restituzione;

14. a **comunicare al Notaio delegato, al custode e all'esperto stimatore l'avvenuta aggiudicazione o assegnazione di ogni lotto, ed il relativo prezzo solo al momento del versamento del saldo prezzo** (rispettivamente ai fini della redazione del decreto di trasferimento, dell'eventuale istanza di immissione anticipata nel possesso dell'aggiudicatario/assegnatario e del conguaglio della liquidazione ex art. 161 disp. att. c.p.c.);

15. all'avvenuto saldo integrale del prezzo come sopra maggiorato, restituisce all'aggiudicatario la fideiussione cauzionale, comunque attestandogli il definitivo venir meno dei presupposti della sua escussione;

16. entro e non oltre 3 giorni dalla richiesta in tal senso inoltratagli dal custode giudiziario, provvede all'estrazione dal fascicolo telematico della copia del provvedimento di liberazione ed alla dichiarazione di conformità della copia estratta, nonché alla successiva sua consegna al custode;

17. nel caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine perentorio assegnato, provvede entro e non oltre i **successivi 7 giorni** a rimettere gli atti al GE per i provvedimenti conseguenziali;

C) REDAZIONE DEL PROGETTO DI RIPARTO E DELEGA DELLE RELATIVE OPERAZIONI DI APPROVAZIONE:

IL DELEGATO B provvede:

1- alla formazione del progetto di distribuzione, **anche parziale**, ricorrendone i presupposti, **ai sensi dell'art. 596 c.p.c.** e con obbligo di **accantonamento (nel caso di riparto parziale) di un importo non inferiore al 10%** e comunque prudenzialmente determinato dal delegato avuto riguardo alle spese delle procedura sostenute e sostenente (in tal caso compete al delegato la liquidazione di un **acconto forfettario sul compenso finale a carico della procedura e l'intero compenso a carico dell'aggiudicatario per i beni di cui trattasi**);

ove il delegato si determini a non procedere a riparto parziale (siccome inopportuno per importi da accantonare e distribuire, assegnazioni provvisorie ed esito delle vendite), benché richiesto dai creditori, comunicherà le ragioni al GE con nota sintetica; le modalità e tempistica della predisposizione, discussione ed esecuzione del riparto parziale sono analoghe a quelle di seguito indicate per il riparto finale, quanto ad assegnazione dei termini ai creditori, presentazione di istanza di liquidazione (solo acconto a carico della procedura) ed adempimenti successivi (ad eccezione della relazione conclusiva);

2- in caso di vendita conclusiva della fase liquidatoria (vendita dell'unico lotto, ovvero contestuale di tutti i lotti, ovvero dell'ultimo lotto), il delegato B:

- **ai sensi dell'articolo 596 c.p.c., anche nelle more della pubblicazione del decreto di trasferimento (ma dopo il deposito della minuta del decreto, entro i 30 giorni successivi) assegnerà ai creditori un termine di trenta giorni** per far pervenire a mezzo pec le dichiarazioni di credito e le note delle spese sostenute (con documentazione giustificativa, ivi compresi i **titoli esecutivi** se non digitalizzati o compiutamente leggibili nel fascicolo telematico, e nel caso di mutuo fondiario, piano di ammortamento e note di iscrizione ipotecaria, ove non depositati in precedenza);

- **nei 20 giorni successivi all'emissione del/i decreto di trasferimento/i procederà a richiedere le liquidazioni dei propri compensi e spese** (unico atto) a carico della procedura e dell'aggiudicatario (verificando l'avvenuta presentazione e/o sollecitando la presentazione della nota spese degli altri ausiliari, custode ed esperto stimatore, in vista del riparto);

- ottenute le liquidazioni delle spese ex art. 2770 c.c. (ausiliari) dal GE, **nei successivi 20 giorni procederà alla redazione del progetto di riparto finale**, nel rispetto delle norme sulle cause di prelazione (cfr. infra), fissando -contestualmente al deposito in pct del piano di riparto- **l'audizione dei creditori e del debitore** per la sua approvazione in udienza (anche con contraddittorio scritto o da remoto nell'attuale contesto emergenziale); **tra la comunicazione dell'invito e l'udienza di discussione del piano di riparto devono intercorrere almeno 10 giorni (cfr. art. 596 c.p.c.) , ma non oltre 30 giorni.**



- l'atto di fissazione dell'udienza di approvazione del piano di riparto con l'allegato progetto (contenente espressa indicazione della data di emissione del/i decreto/i di trasferimento) dovrà essere comunicato dal delegato ai creditori, nonché comunicato -o in alternativa notificato- al debitore, **con l'avvertimento che in mancanza di contestazioni, da formularsi per iscritto entro 5 giorni prima dell'udienza, e/o nel caso di mancata comparizione (art. 597 c.p.c.), il piano di riparto come depositato sarà approvato alla data indicata;**

In ordine alle spese ex art. 2770 c.c. allegate dal creditore procedente il delegato B è tenuto a **procedere:**

a) alla scrupolosa verifica e computo **delle sole spese 'documentate'** dal creditore procedente **strettamente funzionali alla conservazione e/o all'espropriazione e liquidazione** dei beni nell'interesse comune dei creditori ai fini dell'imputazione in privilegio ex art. 2770 c.c. sul prezzo dei beni interessati, escludendo quelle non dovute o non documentate (salvo spese notorie, per notifiche o c.u.);

b) alla **liquidazione delle spese legali** *stricto sensu* inerenti alla procedura esecutiva del creditore procedente (con imputazione ex art. 2770 c.c.), tenuto conto del valore della controversia (determinato, nella specie, in base all'entità del credito indicato nell'iniziale domanda- cfr. precetto e titolo esecutivo sotteso- o intervento in surroga ovvero, in caso di valore del bene sproporzionalmente inferiore al valore del credito per cui si procede, avendo riguardo al primo anziché al secondo) ed in ossequio ai parametri di cui al **DM 55 del 2014** (applicabile *ratione temporis*, ai sensi dell'art. 28, alle liquidazioni successive alla sua entrata in vigore) **tabella 18, ai medi tabellari dello scaglione di riferimento, escluse maggiorazioni** (se richieste e motivate dalla particolare complessità dell'attività espletata dal creditore istante, rimetterà gli atti al GE per i provvedimenti conseguenziali).

-entro **10 giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione** (ovvero dal deposito dell'ordinanza emessa dal GE ex art.512 co.1° cpc, nel caso di contestazioni), **richiederà al GE l'autorizzazione all'emissione dei mandati di pagamento** in conformità alle previsioni del piano di riparto, con istanza (**OGGETTO: emissione mandati di pagamento in esecuzione del riparto**) contenente il **prospetto sintetico e numerato dei soggetti beneficiari, importi e IBAN** (esattamente corrispondente, salvo per interessi finali al netto delle spese di chiusura conto, al piano di riparto come approvato).

- **nei successivi 20 giorni** (salvo giustificati motivi in ragione della complessità dei pagamenti effettuati) depositerà in cancelleria, unitamente alla relazione conclusiva la documentazione attestante i pagamenti (con nota recante indicazione analitica dei soggetti beneficiari e modalità di pagamento) **e la chiusura del c/c della procedura** (nel caso di riparto parziale, riporterà l'esecuzione del riparto nella relazione periodica con allegata documentazione).

Modena, 4.01.2024

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Umberto Ausiello

Disposizioni per lo svolgimento delle visite agli immobili

Le visite degli interessati agli immobili posti in vendita sono effettuate esclusivamente tramite il Custode IVG; eventuali visite agli immobili pignorati al di fuori della loro messa in vendita dovranno essere espressamente autorizzate dal Giudice dell'esecuzione.

Il Custode concorderà con gli occupanti una disponibilità, nei 30 giorni anteriori alla data di scadenza per la presentazione delle offerte, in modo che siano consentite le visite per quattro ore consecutive per tre giorni alla settimana nella fascia oraria 9-19; il Custode informerà in ogni caso l'occupante degli effettivi accessi per far visionare gli immobili almeno 5 giorni prima.

Le richieste di visita possono essere formulate dagli interessati esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche e non possono essere rese note a persone diverse dal Custode.

Il Custode è tenuto ad effettuare le visite degli interessati nei 30 giorni anteriori alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, potendo tuttavia a propria discrezione fissare date anteriori se richiesto; deve essere in ogni caso garantita la visita a chi abbia effettuato la prenotazione tramite il pvp entro il decimo giorno anteriore al termine per la presentazione delle offerte, mentre per prenotazioni successive il custode consentirà la visita se compatibile con le proprie esigenze organizzative.

Il Custode accompagnerà gli interessati all'acquisto a visionare i beni curando di fissare orari differenziati ed adottando ogni opportuna cautela per evitare contatti fra i medesimi e dovrà prontamente segnalare al Giudice ogni circostanza o condotta sintomatica di interferenze nelle vendite.

Modena, 04/01/2024

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Umberto Ausiello





ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE di MODENA
III SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

VERBALE DI UDIENZA CON TRATTAZIONE SCRITTA

ASTE GIUDIZIARIE® Nel procedimento n. r.g.e. **300/2015**, il Giudice dell'esecuzione dott. Umberto Ausiello, lette le note di trattazione scritta depositate per l'udienza del 14.10.2024;

ASTE GIUDIZIARIE®

dato atto della decadenza dell'aggiudicatario del **lotto 6** pronunciata con provvedimento del 26.09.2024;

Ritenuto opportuno procedere alla fissazione di ulteriori esperimenti di vendita, confermando il valore base d'asta per l'ultimo tentativo effettuato, previa modifica delle modalità di vendita;

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PQM

- AUTORIZZA la vendita come da separato provvedimento, che si allega a far parte integrante del presente verbale.

ASTE GIUDIZIARIE®
Si comunichi.

ASTE GIUDIZIARIE®

Modena, 15/10/2024

Il Giudice dell'Esecuzione
dott. Umberto Ausiello

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





TRIBUNALE DI MODENA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
n° 300/2015 E.I.

Procedura esecutiva contro [REDACTED]

**ORDINANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA E DETERMINAZIONE DELLE
MODALITA' DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA**

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Letti gli atti del processo esecutivo in epigrafe;
Sentite le parti, e vista l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente;
Esaminata la documentazione ex art. 567 c.p.c., nonché la relazione del notaio all'uopo incaricato;
Fatta propria la relazione dell'esperto stimatore quanto alla determinazione del valore del compendio pignorato;
Verificata la ritualità degli avvisi ex art. 498 c.p.c.;
Preso atto che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile *ratione temporis* ex art. 569 bis c.p.c.;
Visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;
Considerato che ai sensi dell'art. 569, 4° co., cpc. come modificato dal comma quinto dell'art. 4, del d.l. 59/2016 conv. con mod. nella l. 119/2016 le vendite **devono svolgersi in modalità telematiche** "salvo che ciò sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori ed il sollecito svolgimento della procedura"; nel caso in esame non sono emerse né sono state prospettate le circostanze derogatorie suddette;
Dato atto della nomina a custode giudiziario dell'IVG-Modena, in sostituzione del debitore, al momento dell'emissione del decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;
Visto l'art. 591 bis c.p.c. nonché gli artt. 503, 569 e ss. c.p.c.;

PQM

Dispone che il compendio immobiliare, come descritto nella perizia di stima ed all. A, da intendersi integralmente richiamati, sia posto in vendita **SENZA INCANTO** ad un prezzo base non inferiore a:

LOTTO 6 € 680.000,00

CAUZIONE pari al **15%** del valore base d'asta;

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: pari al **75%** del suddetto prezzo-base;

DISPONE

che la vendita '*senza incanto*' abbia luogo con modalità telematiche, in particolare secondo le modalità proprie della **vendita TELEMATICA ASINCRONA** di cui all'art. 24 D.M. 26.2.2015 n. 32, il tutto alle condizioni *infra* riportate;

NOMINA

- **Gestore della vendita telematica** la Società **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L.**, che vi provvederà a mezzo del suo portale, <https://ivgmodena.fallcoaste.it>, indicato nell'avviso di vendita; il gestore nominato - non appena ricevuta la comunicazione del presente provvedimento da parte del professionista delegato (B) - dovrà inviare al delegato l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10 n. 2 del D.M. 32/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore (la indicata dichiarazione sarà allegata al rapporto riepilogativo iniziale del professionista delegato);
- **Referente della procedura**, incaricato delle operazioni di vendita, il professionista delegato (B);

CONFERMA la nomina quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, dell'**Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl, viale Virgilio 42/F - 41100 Modena**, con conferimento di tutti i compiti previsti dalla legge, come riprodotti in apposito decalogo consultabile in cancelleria;

CONFERMA LA DELEGA CONFERITA A

A) il notaio dott. Francesco CAPEZZUTO, già delegato per le attività preliminari;

B) il professionista avv. Elena SILINGARDI

al compimento delle operazioni di vendita, **ex art. 591 bis c.p.c.** di seguito partitamente indicate;

DISPONE che il/i professionista/i delegato/i, per quanto di competenza, osservate scrupolosamente le circolari ed istruzioni diramate, provveda/no **a depositare:**

- **entro 30 giorni** dalla comunicazione dell'ordinanza di delega (termine prorogato di 10 giorni, ai fini della verifica del tempestivo versamento delle anticipazioni, ove la scadenza di tal ultimo termine sia successiva) un **rapporto riepilogativo iniziale** delle attività svolte, ai sensi dell'art. 16-bis, co. 9 sexies d.l. 18 ottobre 2012 n. 179, convertito dalla l. 17 dicembre 2012 n. 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119, **secondo l'apposito format ministeriale;**

- a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, **dopo ciascun esperimento di vendita**, un **rapporto riepilogativo periodico (con allegato estratto conto aggiornato della procedura)** delle attività svolte, **secondo l'apposito format ministeriale**, nel quale riportare analiticamente l'attivo disponibile, le vendite effettuate e correlato esito (in particolare, dalle relazioni dovranno risultare: data dell'ordinanza di delega e data di scadenza della delega; indicazione dei lotti posti in vendita; esperimenti di vendita compiuti, con indicazione del prezzo base e degli esiti per ciascun lotto; indicazione dei lotti aggiudicati ed indicazione dei lotti trasferiti, con data di pubblicazione dei decreti di trasferimento, ovvero decadenze degli aggiudicatari; indicazione delle somme ricavate dalla vendita e dell'attivo comunque disponibile per altri titoli, movimentazione del fondo spese; esecuzione riparti parziali e quant'altro ritenuto dal professionista di rilievo);
- **entro dieci giorni** dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione ed emissione dei mandati di pagamento un **rapporto riepilogativo finale** delle attività svolte (con documentazione attestante l'integrale esecuzione del riparto ed estinzione del conto corrente della procedura).

I professionisti nominati dovranno compiere senza ritardo, comunque **entro il termine di ventiquattro mesi** dalla comunicazione della presente ordinanza, salvo proroga da richiedere prima della scadenza, tutte le operazioni delegate, **esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere** le vendite -se non per ordine del giudice dell'esecuzione- ovvero di ritardarne la fissazione o la successiva fase distributiva, a pena di **REVOCA** dell'incarico ed eventuale **cancellazione dall'elenco di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c.**

DISPONE

che entro sette giorni dall'ultima vendita celebrata ed in vista dei nuovi adempimenti pubblicitari, **nel caso di incapienza del fondo**, il delegato (B) chiederà il versamento delle anticipazioni funzionali **a due ulteriori esperimenti di vendita (€ 1100,00 se lotto unico + € 200 per ogni ulteriore lotto¹)**, da corrispondersi **sul conto corrente della procedura** a cura del creditore procedente (o del creditore munito di titolo interessato, ove inerte il primo) entro 30 giorni dalla comunicazione a mezzo pec da parte del primo (termine a pena di improcedibilità dell'esecuzione).

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate:

ATTIVITA' PRELIMINARI (delegato A)

Il professionista delegato provvede:

¹ COSTO COMPLESSIVO ADEMPIMENTI PUBBLICITARI (escluso PVP) E DI GESTIONE DELLE VENDITE TELEMATICHE: Euro 335,00 + iva (Euro 408,70 iva inclusa), indipendentemente dal numero dei lotti, per ciascun tentativo di vendita

1. al controllo del **titolo esecutivo**, della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (ivi compresa, ai fini della **continuità delle trascrizioni, nel caso di successione mortis causa**, la verifica della avvenuta trascrizione di accettazioni tacite o espresse di eredità nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), **della correttezza del pignoramento** (esatta corrispondenza dei dati catastali dell'immobile e del diritto reale pignorato tra atto di pignoramento e pedissequa nota di trascrizione nonché corrispondenza dei beni/diritti pignorati a quanto risultante dalla certificazione ex art. 567 c.p.c., ferme restando le modifiche-variazioni catastali *medio tempore* intervenute, da precisare, tali da non ingenerare incertezza sul bene) **anche in relazione al regime patrimoniale dell'esecutato** (se coniugato, dovrà essere depositato dal creditore procedente estratto per riassunto dell'atto di matrimonio comprensivo delle eventuali annotazioni ex art. 162 c.c.) ed alla ritualità degli avvisi ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. (previa verifica e ricognizione delle formalità pregiudizievoli) e ai contitolari del diritto pignorato, ai sensi dell'art. 599 c.p.c., **rimettendo immediatamente** gli atti a questo giudice nell'ipotesi di ravvisate carenze o anomalie (cfr. in via esemplificativa scheda di *due diligence* pubblicata sul sito del Tribunale);
2. al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, ove prescritto, nonché delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche e delle risultanze della perizia di stima;

AVVISO DI VENDITA, CURA DEGLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI, CELEBRAZIONE VENDITA (delegato B)
--

Il professionista delegato provvede:

1. a determinare il valore dell'immobile a norma dell'art. 568 c.p.c. nonché all'eventuale ripartizione in lotti, tenendo anche conto della relazione dell'esperto e delle eventuali note delle parti, salvo espressa determinazione da parte del GE nell'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c.;
2. agli adempimenti previsti dall'art. 570 c.p.c., **entro 7 giorni** dalla verifica del tempestivo versamento delle anticipazioni all'uopo disposte, procedendo alla redazione **dell'avviso di vendita**, da depositare prontamente in pct e comunicare ai creditori iscritti non intervenuti, secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. ed il modello predisposto dal GE ex art. 173 *quater*, ultimo comma, disp. att. c.p.c., reperibile sul sito del Tribunale di Modena e nel rispetto delle istruzioni qui di seguito impartite;
3. a curare tempestivamente, coordinandosi con il gestore delle vendite ed il custode, **gli adempimenti pubblicitari** ex art. 490 c.p.c. indicati nella presente ordinanza; in dettaglio:
 - nei 3 giorni successivi alla redazione dell'avviso di vendita, invia al gestore della pubblicità, per l'attuazione di quest'ultima, la documentazione all'uopo necessaria, ovvero l'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita (epurata

di dati sensibili), la relazione di stima (epurata di dati sensibili) redatta dall'esperto ed ogni altro documento ritenuto rilevante a fini pubblicitari;

- lo stato occupazionale dell'immobile, sentito il custode, deve essere verificato prima della predisposizione di ogni avviso di vendita (e precisato nell'avviso), tenendo conto di eventuali liberazioni in itinere, coatte o spontanee, o azioni giudiziali di sfratto in corso;
- entro 3 giorni dalla richiesta in tal senso inoltratagli dal custode giudiziario, consegna a quest'ultimo copia, attestata conforme all'originale, del provvedimento di liberazione anticipata ex art. 560 c.p.c., qualora emesso;
- almeno **60 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte** (termine ordinatorio prudenziale, rispetto al termine perentorio a pena di nullità di 45 giorni) **dà pubblica notizia della vendita** inserendo l'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche, ex art. 490 co.1° c.p.c., previa corresponsione del relativo contributo, avendo in particolare cura, nell'inserimento dei dati, di implementare il campo "custode" (nel caso di difficoltà provveda a richiedere le istruzioni pratiche a IVG), nonché curando, nel medesimo termine, gli ulteriori adempimenti pubblicitari ex art. 490 co. 2 e 3 c.p.c. di seguito indicati;

4. a **fissare** (previa interlocuzione con il gestore della vendita circa i giorni ed orari delle aste) **un termine** non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni **per la presentazione delle offerte di acquisto** per ciascuno dei lotti per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive vendite con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta); **devono essere programmati tre esperimenti di vendita annuali** (salvo giustificati motivi di una diversa scansione temporale da rappresentare al GE);
5. a fissare **al giorno successivo alla scadenza del termine** di cui al punto precedente (verificando di non incorrere in giorni feriali), **ad ora fissa, la convocazione** delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti **presso l'aula all'uopo dedicata dell'intestato Tribunale** per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sulla/e offerta/e e l'eventuale gara tra gli offerenti (cfr. *infra* sulla modalità della gara);
6. alla ricezione delle buste contenenti le offerte in modalità telematica, tramite il sistema telematico del gestore della vendita;
7. all'apertura, presso il luogo sopra indicato, delle buste depositate telematicamente dagli offerenti - onerati del relativo collegamento al portale del gestore - alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti **comparsi**;
8. all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
9. a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza;



10. alla deliberazione sull'unica offerta ammissibile secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c. e di seguito esplicitate, provvedendo quindi alla aggiudicazione o alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione;
11. ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la **modalità asincrona** di seguito disciplinata;
12. **a redigere il verbale delle operazioni di vendita**, depositandone in pct, senza ritardo, copia informatica unitamente agli allegati, a quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito) ed agli adempimenti pubblicitari, contestualmente aggiornando con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche; **in caso di gara, il verbale di chiusura delle operazioni di vendita potrà essere redatto dal professionista anche da remoto con l'eventuale assistenza del gestore della vendita**;
13. è auspicabile, nel caso di esito infruttuoso della vendita, che nel verbale di asta deserta sia riportata, nella parte conclusiva, anche la data della successiva vendita senza incanto (già programmata *ex ante* entro un termine non superiore a novanta giorni ex art. 591 co. 2 c.p.c.), con indicazione del prezzo base (operata la riduzione di prezzo indicata nella presente ordinanza) e offerta minima ammissibile;
14. nell'ipotesi di vendita di più lotti, **a cessare 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 (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura a titolo di frutti, cauzioni confiscate e somme versate in conversione, etc..), **sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese**, riferendone immediatamente al GE; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per i compensi per spese legali del creditore procedente dei valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 (minimi per i creditori intervenuti) al momento dell'aggiudicazione; qualora i più lotti siano posti in vendita contemporaneamente, ad esaminare la necessità della cessazione della vendita forzata seguendo l'ordine numerico dei lotti, non facendo poi luogo alla aggiudicazione successiva quando si sia già, per effetto della vendita precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente;
15. a provvedere alla **immediata restituzione delle cauzioni** agli offerenti non aggiudicatari, con ordine all'Istituto di Credito convenzionato (sin d'ora autorizzato) di provvedere al riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici non resisi aggiudicatari sui conti correnti di provenienza², indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta;
16. a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis cpc, unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale;

² L'effettivo riaccredito avverrà nei tempi previsti dal sistema bancario.

17. a comunicare all'aggiudicatario, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo (comunque già indicato nel verbale di vendita, detratta la cauzione) e delle spese per il trasferimento da versare sul conto della procedura nel termine **perentorio (non prorogabile)** indicato in ordinanza;
18. **ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c.** (nell'ipotesi di cui all'art. 585 co. 2 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma, previa stima prudenziale delle spese di procedura e crediti antergrati, se del caso previo conferimento con il GE);
19. ad avvisare tempestivamente (entro 7 giorni) il giudice, nel caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine indicato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (precisando nell'istanza, rubricata **'istanza di decadenza ex art. 587 c.p.c.'**, la data della vendita e di scadenza del termine per il saldo prezzo, i dati anagrafici completi dell'aggiudicatario, l'importo di aggiudicazione e della cauzione versata); in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario cfr. *infra* sulle modalità di assegnazione provvisoria del saldo prezzo;
20. a **eseguire in autonomia - dovendo intendersi autorizzato - le restituzioni delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari, i pagamenti delle imposte (delgato A), le restituzioni agli aggiudicatari delle somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento (delegato A), dandone comunque atto nel progetto di distribuzione (in voce separata, 'spese a carico dell'aggiudicatario');**
21. a comunicare all'esperto stimatore ed al custode l'avvenuta aggiudicazione o assegnazione, di ogni lotto, ed il relativo prezzo **solo al momento del versamento del saldo prezzo** (rispettivamente per eventuale istanza di immissione anticipata nel possesso e conguaglio della liquidazione ex art. 161 disp. att. c.p.c.);
22. all'avvenuto saldo integrale del prezzo come sopra maggiorato, restituisce all'aggiudicatario la fideiussione cauzionale, ove prestata, comunque attestandogli il definitivo venir meno dei presupposti della sua escussione;
23. a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, esaminando le prescritte relazioni inviate al GE sullo stato occupazionale dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione; verifichi la permanenza del titolo esecutivo nei confronti di tutti gli esecutati, la permanenza dei diritti reali minori (es. usufrutto) esistenti sul bene o vincoli, così da poter prendere i necessari provvedimenti/relazionare al GE o aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita;
24. a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita da espletarsi tutti senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base secondo le seguenti prescrizioni:

- II esperimento *prezzo base d'asta ridotto del 25%*;

- III esperimento prezzo base d'asta del II esperimento ridotto del 25%
- IV esperimento prezzo base d'asta del III esperimento ridotto del 25%
- V esperimento prezzo base d'asta del IV esperimento ridotto del 50%

25. Laddove il prezzo d'asta dei beni si riduca al di sotto del 90% del valore di stima e in ogni caso al di sotto di € 10.000,00 (avuto riguardo all'offerta minima ammissibile) il professionista delegato è tenuto a rimettere immediatamente gli atti al GE per i provvedimenti di competenza; all'esito del quinto esperimento di vendita, il delegato entro 15 gg. rimette gli atti al GE per le opportune valutazioni, ivi inclusa la fissazione di udienza per la rivendita.

NB: l'inosservanza ai compiti di cui ai punti 24 e 25 comporta la revoca dell'incarico ex art. 591bis, comma 11°, c.p.c

REDAZIONE MINUTA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO E ADEMPIMENTI CONSEQUENZIALI (DELEGATO A)

Il professionista delegato (A) provvede:

1. ad assolvere, entro il termine per il saldo prezzo agli oneri di identificazione e verifica della clientela ai sensi e per gli effetti della disciplina antiriciclaggio di cui al D.LGS. n. 231/2007 (cfr. il modello pubblicato sul sito del Tribunale), operando, se del caso e prima della redazione della minuta del decreto di trasferimento, la segnalazione di operazione sospetta che, per ragioni di necessaria riservatezza non dovrà essere previamente autorizzata dal Giudice dell'Esecuzione;
2. entro 30 giorni (prorogabili a 60 nei casi di particolare complessità) dall'avvenuto integrale versamento del saldo prezzo e fondo spese, effettuati gli aggiornamenti necessari e previa verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma c.p.c., a trasmettere telematicamente al G.E. la bozza del decreto di trasferimento (secondo lo schema pubblicato sul sito del Tribunale), con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile, unitamente a contabile attestante il tempestivo versamento del saldo prezzo e fondo spese, alle ispezioni ipotecarie e visure catastali aggiornate, allegando, se prescritto, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale ovvero aggiornato all'attualità (acquisito dallo stesso professionista); la bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi civili, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento (esclusa la cancellazione di domande giudiziali o altre formalità costitutive di diritti reali o vincoli);

3. ove ne ricorrano i presupposti, il delegato è tenuto ad effettuare la denuncia prevista dell'art. 59 DLGS 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla suddetta normativa (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
4. **previa interlocuzione con il custode giudiziario**, laddove **risulti già emesso l'ordine di liberazione**, il decreto di trasferimento andrà predisposto soltanto dopo la ricezione, da parte del custode stesso, della comunicazione via PEC attestante l'avvenuta liberazione; nel caso, invece, di immobile stabilmente occupato dalla parte esecutata e nucleo familiare (art. 560 co. 3 c.p.c.), per il quale non risulti già emesso ordine di liberazione anticipata, allegnerà le modalità attuative dell'ingiunzione di rilascio a cura del custode, secondo lo schema pubblicato sul sito del Tribunale, **salvo esonero dal rilascio da parte dell'aggiudicatario**;
5. esegue le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., *"il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"*) e voltura catastale del decreto di trasferimento; dà comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento; **trasmette all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento**; compie, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ogni altro incombenza, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene.
6. esegue inoltre, entro 30 giorni dalla pubblicazione del decreto di trasferimento (60 giorni nei casi di particolare complessità), **la cancellazione delle formalità** indicate nel decreto di trasferimento pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586 c.p.c., con la precisazione che:
- a) i costi di cancellazione delle formalità sono **a carico della procedura**;
 - b) i costi fiscali del trasferimento, ed ogni altra spesa a questo correlata (ad esempio, spese postali per le comunicazioni, acquisizione di CDU aggiornato) saranno a carico dell'aggiudicatario od assegnatario; così come a suo carico sarà il 50% del compenso dei delegati (fase 3), secondo legge.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove prescritto, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.P.R. 445/2000 - l'attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

- la dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs 231/2007 (cfr. modello pubblicato sul sito del Tribunale) e quella eventualmente rettificata, ricevuta entro il termine del saldo prezzo;

FASE DISTRIBUTIVA (DELEGATO B)

Depositata la minuta del/i decreto/i di trasferimento (cfr. infra) e comunque **entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo e fondo spese**, il professionista delegato (B), provvede, con la massima sollecitudine alla formazione del **progetto di distribuzione, anche parziale**, secondo le direttive impartite dal giudice dell'esecuzione e nel rispetto dello schema pubblicato sul sito del Tribunale; segnatamente provvede:

1. a depositare istanza di liquidazione dei compensi (secondo lo schema reperibile sul sito del Tribunale) e contestualmente assegnare ai creditori **termine massimo di 20 giorni** per il deposito di nota spese e documentazione giustificativa (nel caso di riparto parziale va richiesto, a carico della procedura, un acconto in misura ricompresa tra 1000,00 e 2000,00 considerato il realizzo, ferma la richiesta di liquidazione dei compensi relativi alla fase 3 per la quota del 50% a carico dell'aggiudicatario);
2. entro i successivi **10 giorni** dalla scadenza del termine di cui al punto che precede, a formare un **progetto di distribuzione, anche parziale** laddove vi siano ulteriori lotti in vendita (nel qual caso per importi non superiori al **novanta per cento** delle somme da ripartire), **comunicandolo a mezzo pec** alle parti ed assegnando alle stesse termine di **15 giorni per eventuali osservazioni** (il delegato procederà a sollecitare e verificare l'avvenuto deposito dell'istanza di liquidazione dell'esperto stimatore, ai fini del conguaglio, entro i termini assegnati);
3. prima della predisposizione della bozza di **riparto finale**, in caso di incapienza dell'attivo della procedura per la soddisfazione di tutti i creditori, a richiedere al GE, ove ne sussistano i presupposti, l'emissione del **decreto di condanna ex artt. 587, 2° co e 177 disp att. c.p.c.** (cfr. schema pubblicato sul sito del Tribunale) in relazione agli aggiudicatari decaduti e, all'esito, ad attribuire il relativo credito a favore dei creditori cui spetta, secondo l'ordine di graduazione.
4. **entro i successivi 15 giorni dalla scadenza del termine per le osservazioni:**
 - a) **nel caso di osservazioni** o richieste di modifica della bozza di riparto inviata, il delegato depositerà al Giudice **istanza di fissazione udienza ex artt. 598 e 512 c.p.c.**, allegando alla stessa:
 - la bozza iniziale inviata, le osservazioni ricevute ed eventuali bozze alternative che tengano conto delle richieste pervenute, se ritenute condivisibili, ovvero **le motivazioni per le quali non si è ritenuto di accogliere le stesse;**
 - le comunicazioni di invio della bozza del progetto, le note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ed all'estratto conto della procedura (laddove gli adempimenti siano ancora in corso evidenzierà al Giudice le tempistiche per il loro espletamento); presenzierà, quindi, all'udienza per rendere

eventuali chiarimenti e per la eventuale approvazione del progetto di distribuzione.

b) **nel caso in cui non pervengano osservazioni**, il delegato depositerà **istanza al GE di "esame del progetto di riparto finale in assenza di osservazioni"** (cfr. art. 596 c.p.c. come novellato), onde consentire al GE di verificare la correttezza del progetto formato e, quindi, di **depositarlo** in pct ai fini della successiva approvazione;

c) **allegnerà all'istanza**: la bozza del progetto di distribuzione inviato alle parti, le comunicazioni di invio della stessa, le note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ed all'estratto conto della procedura (laddove gli adempimenti siano ancora in corso evidenzierà nell'istanza le tempistiche per il loro espletamento);

d) **entro 30 giorni dal deposito del progetto di riparto** da parte del Giudice (deposito che sarà contestualmente comunicato a mezzo pec alle parti ed al delegato), il delegato convocherà le parti dinanzi a sé (anche con contraddittorio scritto o da remoto) per la loro audizione e per la discussione del progetto, segnalando che la mancata comparizione comporterà **approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 597 c.p.c.**; tra la comunicazione dell'invito e la data di comparizione debbono intercorrere **almeno 10 giorni**.

e) il giorno dell'audizione formerà **processo verbale** nel quale darà atto dell'avvenuta approvazione del progetto e lo depositerà nel fascicolo dell'esecuzione; nel caso vengano sollevate contestazioni al progetto il delegato ne darà conto nel processo verbale e rimetterà gli atti al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 512 c.p.c., allegando tutta la documentazione indicata al precedente punto a).

5. **entro il termine di sette giorni** dall'approvazione del progetto di riparto, **a ordinare il pagamento agli aventi diritto e**, all'esito, **richiedere la pronta estinzione del conto corrente**; a tal fine **richiederà al GE**, nel suddetto termine, l'autorizzazione all'emissione dei **mandati di pagamento** in conformità alle previsioni del piano di riparto come approvato, con istanza (OGGETTO: *emissione mandati di pagamento in esecuzione del riparto 'finale' o 'parziale'*) contenente il prospetto sintetico e numerato dei soggetti beneficiari, importi e IBAN, secondo lo schema diramato (reperibile sul sito del Tribunale); nel caso di riparto parziale, riporterà l'esecuzione del riparto nella relazione periodica con allegata documentazione;

6. a depositare, infine, **entro 10 giorni** (salvo giustificati motivi in ragione della complessità dei pagamenti o accantonamenti disposti in fase di imminente definizione) dall'approvazione del progetto di distribuzione finale ed emissione dei mandati di pagamenti, **rapporto riepilogativo finale** (unitamente alla documentazione comprovante gli adempimenti effettuati- pagamenti, trascrizione del/i decreto/i di trasferimento e cancellazione delle formalità, ove non allegati al progetto di riparto, ivi compresa la documentazione contabile comprovante **l'estinzione del conto corrente intestato alla procedura**).

STABILISCE

che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato **presso il proprio studio** (recapiti da indicarsi nell'avviso di vendita) **ad eccezione** dell'attività di apertura delle buste, deliberazione delle offerte, avvio della gara, da effettuarsi presso apposita **aula dell'intestato Tribunale** (segnalata all'ingresso del Tribunale).

- A -

DISCIPLINA GENERALE DELLA VENDITA: AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita senza incanto, redatto dal delegato secondo il modello pubblicato sul sito del Tribunale nei termini anzidetti, dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- a) numero di ruolo della procedura;
- b) nome del professionista delegato alla vendita;
- c) numero lotto;
- d) diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota indivisa di X/Y della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.);
- e) tipologia del bene (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f) comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i) stato di occupazione (libero, occupato, occupato senza titolo, in corso di liberazione);
- j) ammontare del prezzo base e dell'offerta minima che può essere formulata;
- k) il termine entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- l) modalità della vendita (**telematica asincrona**);
- m) modalità di presentazione dell'offerta telematica; modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; codice IBAN; data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti, da tenersi il giorno successivo alla scadenza del termine di presentazione delle offerte depositate in forma telematica, davanti a sé; la disciplina generale della gara;
- n) nome e codice fiscale del custode, con indicazione dell'indirizzo e-mail e del numero telefonico specificando che **le richieste di visita degli immobili** potranno essere effettuate **unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche**;
- o) siti internet dove è pubblicato l'avviso di vendita, la relazione di stima e i relativi allegati;
- p) avvertimento che nel termine di **90 giorni** dall'aggiudicazione dovrà essere versato, oltre al saldo prezzo, un fondo spese (che sarà prontamente comunicato) per il pagamento degli oneri fiscali connessi al decreto di trasferimento.

Nel predetto avviso dovrà essere:

- indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del

testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;

- precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- precisato che **la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto** in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) 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;
- indicato che la vendita forzata **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni (e decurtazione di prezzo operata);
- ribadito che il **termine per il saldo prezzo è termine perentorio, come tale non prorogabile** (né soggetto a sospensione feriale, come chiarito dalla più recente giurisprudenza di legittimità), e che non è mai causa di remissione in termini ex art. 153 c.p.c. l'eventuale ritardo nell'erogazione delle somme da parte della banca mutuante incaricata dall'aggiudicatario;
- **evidenziato che:**
 - a. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
 - b. se l'immobile è ancora occupato dal debitore e relativo nucleo familiare o da terzi senza titolo opponibile, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario e spese della procedura; segnatamente, nel caso di immobile occupato dal debitore e relativo nucleo familiare l'ordine di liberazione, salvo quanto previsto dal nono comma dell'art. 560 c.p.c., sarà emesso contestualmente al decreto di

trasferimento ed attuato dal custode secondo le disposizioni fornite dal GE, senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 c.p.c., nell'interesse, ma senza spese a carico, dell'aggiudicatario; in ogni caso le spese di sgombero dai beni mobili ivi abbandonati (spirato il termine di 30 giorni dalla diffida alla rimozione da parte del custode) e rifiuti sono a carico dell'aggiudicatario, salvo diverse istruzioni del GE (previa istanza del custode), in casi di necessità e urgenza a fini della vendita e/o nelle more delle operazioni di vendita a tutela della pubblica incolumità;

c. gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario;

d. l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati;

e. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal visionare lo stato dei luoghi, compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

- B -

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente **in via telematica**, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

1 COME SI PRESENTA L'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO (**rectius ora identificativo della transazione**) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma IV o, in alternativa, quello di cui al comma V, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. **Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica** e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma I, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma IV.

4. L'offerta è trasmessa mediante **la casella di posta elettronica certificata** per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma IV del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi II e III. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, **quando è sottoscritta con firma digitale**, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma I, lettera n).

Si applica il comma IV, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma III. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma I, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma I di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'art. 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma I, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma I, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma III, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma I, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma II sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma I.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

2- SOGGETTI LEGITTIMATI (OFFERENTI)

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti

diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 573 c.p.c. **SI STABILISCE**, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. CHE L'OFFERTA TELEMATICA POSSA ESSERE PRESENTATA UNICAMENTE **DALL'OFFERENTE** (O DA UNO DEGLI OFFERENTI O DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA PERSONA GIURIDICA OFFERENTE o altro ente dotato di soggettività giuridica) O **DAL PROCURATORE LEGALE** (ANCHE) A NORMA **DELL'ART.579 UL.CO.C.P.C.**, sino alle ore **23.59** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere **sottoscritta digitalmente** utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); **in alternativa** è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo **casella di posta elettronica certificata** per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 (cfr. *supra*).

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. sopra riportato.

3- CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta, **in bollo**³, dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**, salvo offerta da procuratore legale - *id est* avvocato - per persona da nominare). Se l'offerente è coniugato 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

³ Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamenti online tramite PagoPA- utenti non registrati > Bollo su documento sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. **La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC** con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

- previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) **il prezzo offerto**, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
 - i) **il termine di pagamento** del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non prorogabile né soggetto a sospensione nel periodo feriale);
 - j) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al **10 per cento del prezzo offerto** (come da indicazione del provvedimento autorizzativo della vendita);
 - k) la data, l'orario e il numero di CRO o TRN o altro Identificativo di transazione del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
 - n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto - laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta- l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica

oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale **rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della **visura camerale** aggiornata all'attualità (entro limite di 10 giorni anteriori) della società attestante i poteri del **legale rappresentante** della persona giuridica offerente;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima;

4- MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

All'offerta deve essere allegata, pena la sua inammissibilità, prova del versamento della **cauzione** che si determina in un importo pari almeno al **10 %** del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante **bonifico bancario** sul c/c intestato alla procedura, indicato dal professionista delegato nell'avviso di vendita (al delegato è inibita ogni verifica di accredito sino al momento dell'apertura delle buste; a tal fine richiederà alla cancelleria, entro le ore 8.30 del giorno della vendita, estratto contabile aggiornato del c/c che gli sarà trasmesso solo al momento dell'apertura delle buste). Il bonifico, recante causale **"versamento cauzione RGE"**, dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro le 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà in ogni caso a carico dell'offerente.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

Nella domanda dovrà essere indicato il **numero di IDENTIFICATIVO dell'operazione/transazione bancaria (TRN)**. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a **novanta giorni** (termine perentorio non prorogabile né soggetto a sospensione feriale) **dall'aggiudicazione**.

5- ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'offerente potrà contattare i recapiti telefonici e telematici all'uopo indicati dal delegato nell'avviso di vendita.

6- ESAME DELLE OFFERTE

1. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è **IRREVOCABILE**; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.
2. Le buste telematiche saranno aperte dal delegato **nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita**; in relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche *"altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura"* dispone che **il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti**. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.
3. Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse **almeno 30 minuti prima** dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

4. Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.
5. La **deliberazione sulle offerte** avverrà con le seguenti modalità:

Qualora venga presentata **una sola offerta**, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza/avviso di vendita (*id est*, al prezzo base), anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, ma comunque pari o superiore all'offerta minima ammissibile, il professionista delegato procede all'aggiudicazione a favore dell'unico offerente, **a condizione che non siano state presentate, nei termini e modi di cui agli artt. 588 e 589 c.p.c. istanze di assegnazione** (per una somma almeno pari al prezzo base della vendita) **da parte dei creditori** (nel qual caso procederà all'assegnazione) e sempreché ritenga **"che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita"** (es. esclusione -in fase di vendita- di ulteriori offerte, perché inammissibili o tardive; plurime richieste di interessamento di potenziali acquirenti *et similia*). In tal caso, fisserà una nuova vendita senza incanto alle stesse condizioni della precedente e, all'esito, nel caso pervenga nuovamente una sola offerta al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$, procederà all'aggiudicazione. Tuttavia, qualora il professionista delegato ritenga sussistere il *fumus* di una turbativa d'asta (nella presentazione di offerte irregolari o tardive), egli è tenuto a rimettere immediatamente al GE gli atti per le valutazioni di competenza

(aggiudicazione ovvero autorizzazione a fissare una nuova vendita senza incanto).

Qualora siano state presentate **due o più offerte di acquisto**, si procede **in ogni caso** (e quindi anche in presenza di istanza di assegnazione) **a una gara tra gli offerenti**, partendo dall'offerta più alta e nel rispetto dei rilanci minimi ammissibili come indicati nell'avviso di vendita (in ossequio alle istruzioni dell'ordinanza di delega e/o previsioni espresse del GE)

Qualora il prezzo raggiunto, all'esito della gara, sia inferiore al prezzo base indicato dall'avviso di vendita (ancorché superiore all'offerta minima ammissibile) il delegato procederà comunque all'aggiudicazione, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (cfr. art. 573, ult. co., c.p.c.), nel qual caso procederà all'assegnazione.

Sempre in caso di pluralità di offerte, laddove gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione (che prevale su offerte al di sotto del prezzo base), dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, l'offerta presentata per prima).

Nei casi dubbi il delegato è tenuto a rimettere gli atti al GE, formulando le proprie motivate deduzioni.

7- SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a **gara sulla base dell'offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio**, facendo attenzione che il giorno della gara, il precedente per la presentazione delle offerte ed il successivo per la chiusura della gara non ricadano di sabato o in giorni festivi (in ogni caso, il termine finale della gara, qualora ricadente di sabato o in giorno festivo, sarà automaticamente prorogato alla stessa ora del giorno successivo non festivo); durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nell'avviso di vendita a pena di inefficacia.

L'importo del rilancio minimo è così determinato:

- euro 1.000 per un prezzo base non superiore a 10.000 euro;
- euro 2.000 per un prezzo base tra 10.000,01 e 100.000 euro;
- euro 3.000 per un prezzo base tra 100.000,01 e 250.000 euro;
- euro 5.000 per un prezzo base tra 250.000,01 e 500.000 euro;
- euro 10.000 per un prezzo base superiore a 500.000 euro.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento **negli ultimi 10 minuti** della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di **ulteriori 10 minuti** in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di

offerte in aumento nel periodo di prolungamento, ma comunque **fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti)**; la **deliberazione finale** sulle offerte, all'esito della gara, avrà luogo **entro il giorno successivo al suo termine**, prorogata, se cadente di sabato o festivi, al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; **all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata entro e non oltre 7 giorni.**

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè **avvocato**, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario **per persona da nominare**, dovrà dichiarare al delegato nei **tre giorni successivi** alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni** dalla comunicazione del provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed i documenti comprovanti i poteri (e/o autorizzazioni) eventualmente necessari. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore. (art. 590 bis c.p.c.).

In caso di **mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia** trova applicazione la **previsione di cui all'art. 15** del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 sopra richiamato. Eventuali ritardi nell'avvio della gara, fermo il rispetto del termine di 24 ore dall'inizio della gara, non sono motivo di nullità della stessa.

Al termine delle operazioni di vendita, il professionista delegato provvederà alla redazione, ai sensi dell'art. 23 d.m. 32/15, del **verbale delle operazioni di vendita**, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario.

- C -

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

- a) **TERMINE PER IL SALDO PREZZO:** il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta (se inferiore a 90 giorni) o, in caso di mancata indicazione del termine, **entro il termine perentorio (non prorogabile né soggetto a sospensione feriale) di 90 giorni** dall'aggiudicazione, mediante versamento a mezzo bonifico sul conto corrente intestato a "**Tribunale di Modena-RGE n.**" seguito dal numero della procedura ed eventuale lotto; insussistenti giustificati motivi per procedere alla rateizzazione del saldo prezzo;
- b) **CREDITORE FONDIARIO:** qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo prezzo **sul c/c della procedura**; su istanza del creditore legittimato, **il delegato, previa rigorosa verifica dei presupposti di legge (id est mutuo fondiario ex art. 38 TB e ss. assistito da ipoteca di primo grado e, in caso di fallimento dell'esecutato, che il credito del mutuante sia stato ammesso - anche in via non definitiva - allo stato passivo; cfr. CIRCOLARE dell'intestato Tribunale dell'aprile 2020), entro tre giorni dal tempestivo versamento** da parte dell'aggiudicatario o assegnatario, **chiederà al GE l'autorizzazione ad emettere mandato di pagamento a favore del creditore fondiario**, nei limiti del credito azionato munito di prelazione ipotecaria ex art. 40 TUB, di importo pari al saldo prezzo **detrato un accantonamento per spese di procedura**, nella misura che sarà prudenzialmente determinata dal professionista delegato avuto riguardo alle spese ex art. 2770 c.c. ed in assenza di creditori antergrati (in ogni caso **non inferiore al 20% del prezzo totale**);
- c) **ART. 585 ULT. COMMA:** qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di **finanziamento** con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate **nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo**, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dalla Cancelleria mediante versamento in c/c o consegna di un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Modena- Procedura esecutiva n." seguito dal numero della procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei*

RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

- d) **SPESE DI TRASFERIMENTO:** l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli **oneri fiscali e tributari** e spese conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato (pari al 50% del totale- fase 3) incaricato della redazione, registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; pertanto, **al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto a versare un fondo spese, quantificato e comunicato dal delegato A entro 30 giorni dall'aggiudicazione.**

Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio indicato nel verbale di aggiudicazione comporterà la **decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione con riserva di eventuali azioni per la differenza ex art.587 comma 2 c.p.c.**; il versamento del 'fondo spese' per gli oneri di trasferimento può ammettere una proroga non superiore a 20 giorni, se tempestivamente richiesta e documentati giusti motivi (es. integrazione in considerazione del mutamento del regime fiscale).

Il **professionista delegato A** è sin d'ora autorizzato a prelevare gli importi necessari per gli adempimenti di competenza e, una volta ultimati, **a restituire all'aggiudicatario (entro 7 gg. lavorativi) le somme eccedenti gli importi utilizzati e documentati** (con riepilogo da allegare a relazione finale e trasmettere in copia all'aggiudicatario).

- e) **SPESE DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:** sono poste integralmente a carico della procedura (e, dunque, non graveranno neppure in parte sull'aggiudicatario).

Il professionista delegato è sin d'ora (senza necessità di ulteriori autorizzazioni nel corso dell'espletamento dell'incarico e con **obbligo di rendiconto semestrale e finale**) autorizzato **a prelevare, per quanto di competenza e con gestione separata** (fondo spese aggiudicatario, di competenza del delegato A; anticipazioni per vendita e restituzioni cauzioni, di competenza delegato B), dal conto corrente intestato alla procedura, a mezzo bonifico bancario o F23 o altra modalità di pagamento prescritta (esclusa la possibilità di prelievi in contanti o emissione di assegni):

- **le sole somme** espressamente assegnate **in acconto** e quelle **(per delegato B) strettamente necessarie a far fronte agli adempimenti pubblicitari** per ciascuna vendita;
- le somme necessarie alla registrazione/trascrizione del decreto di trasferimento ed adempimenti consequenziali **(per delegato A)**, con prelievo (e pagamento a mezzo F23, F24 o altre modalità prescritte) dal fondo spese versato dall'aggiudicatario e sollecita restituzione dell'eccedenza a quest'ultimo, all'esito della liquidazione disposta dal GE (è sufficiente la relazione finale da parte del notaio in sede di riparto con rendicontazione delle somme relative al fondo spese

versato dall'aggiudicatario utilizzato e restituito, al netto della liquidazione disposta dal GE).

La movimentazione contabile del conto corrente sarà documentata e rendicontata dal professionista delegato nella **relazione periodica di rito** (anche ai fini di una eventuale integrazione, tenuto conto del numero delle vendite *medio tempore* effettuate).

Ogni ulteriore operazione sul conto corrente della procedura non strettamente funzionale, per il delegato B, agli adempimenti pubblicitari ovvero alla restituzione di cauzioni agli offerenti non aggiudicatari o ancora, per il delegato A, funzionale alla registrazione/trascrizione del/i decreto/i di trasferimento/i ed oneri consequenziali, deve essere autorizzata dal GE previa istanza del delegato contenente la bozza del mandato di pagamento predisposto secondo lo schema reperibile sul sito del Tribunale (es. per assegnazione provvisoria ex art. 41 TUB o esecuzione di riparti parziali o finale).

L'istanza, contenente 'oggetto' il/i mandato/i di pagamento, deve essere avanzata in pct in un atto unico principale (non in allegato a note di deposito) affinché possa essere autorizzata in calce o a margine.

- D -

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita sarà data pubblica notizia da parte del professionista delegato (B), mediante:

1) inserimento dell'avviso di vendita e ordinanza di delega (epurata dei dati sensibili) nel termine ordinatorio di cui sopra (60 giorni prima) ed in ogni caso **almeno 45 giorni prima (a pena di nullità)** del termine fissato per il deposito delle offerte alla vendita senza incanto, **sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.**; il professionista delegato (B), unico soggetto legittimato, è onerato del previo e tempestivo pagamento del contributo di pubblicazione ai sensi dell'art. 18 bis DPR 115/2002;

2) pubblicazione dell'avviso di vendita, ordinanza di delega e dell'elaborato peritale, completo di tutti i suoi allegati, nel termine ordinatorio di cui sopra (60 giorni prima) ed in ogni caso **almeno 45 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte e **fino al giorno della vendita senza incanto** sui **siti internet** (tutti iscritti nell'elenco dei siti internet autorizzati ex art.173 ter disp att cpc):

www.astegiudiziarie.it (sito Ufficiale Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.);

www.ivgmodena.it/(sito Ufficiale dell'IVG di Modena);

www.astagiudiziaria.com (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG);

nonché, quale pubblicità commerciale **ex art. 490 co. 3 c.p.c.**, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella

" scheda riassuntiva " su:

www.immobiliare.it (con precisazione che è esclusa ogni intermediazione privata)

All'avviso deve essere corredata la seguente documentazione (**epurata dei dati sensibili**):

- ordinanza di vendita;
- perizia;
- fotografie;
- planimetrie;
- ogni altra notizia ritenuta rilevante a fini pubblicitari;

Le società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.**, via Scali D'Azeglio 2/6 - 57123 Livorno (tel. 0586-20141; mail: pubblicazione@astegiudiziarie.it; sito web: www.astegiudiziarie.it) e **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl**, viale Virgilio 42/F - 41126 Modena (tel. 059-847301 fax. 059-885436; mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com; sito web: <http://www.ivgmodena.it/>) sono individuate come "**GESTORE**" delle forme di pubblicità su internet sopra indicati.

Gli adempimenti che precedono dovranno essere richiesti alle società sopra indicate dal **professionista delegato B**, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, **almeno 60 giorni prima della data della vendita** (termine idoneo a consentire l'ordinato espletamento degli adempimenti pubblicitari, nel rispetto di quello- a pena di nullità- sopra indicato di 45 giorni).

Il professionista delegato B dovrà aver cura e quindi è responsabile di:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008 e ss. modifiche;
- verificare la correttezza della pubblicità, richiedendo il prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;
- indicare correttamente i dati di fatturazione e provvedere al pagamento degli adempimenti pubblicitari e costi di gestione della vendita telematica, entro il termine di avvio del servizio richiesto, secondo le istruzioni fornite dalla società incaricate;
- provvedere a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 c.2 c.p.c.;
- inserire sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

Visto l'art. 569, co. 6, c.p.c., **FISSA** in giorni **trenta** il termine per la notificazione, **a cura del creditore** che ha chiesto la vendita, della

presente ordinanza ai **creditori di cui all'art. 498 c.p.c.** che non sono comparsi.

A V V E R T E

- a. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a **venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto** nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- b. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, **non è necessaria alcuna forma di intermediazione** e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk*, via mail o presso la sede indicati nell'avviso di vendita. Manda alla cancelleria per la comunicazione al/i professionisti delegati, con **onere a carico del delegato (B) di notificare la presente ordinanza, unitamente al primo avviso di vendita, alla parte esecutata, se non costituita**, depositando all'esito in via telematica la documentazione comprovante l'avvenuto adempimento.

Si comunichi.

Modena, 15/10/2024

Il Giudice dell'Esecuzione
dott. Umberto Ausiello

Allegati collazionati alla presente ordinanza:

A) modalità di prenotazione delle visite;

Disposizioni per lo svolgimento delle visite agli immobili

Le visite degli interessati agli immobili posti in vendita sono effettuate esclusivamente tramite il Custode IVG; eventuali visite agli immobili pignorati al di fuori della loro messa in vendita dovranno essere espressamente autorizzate dal Giudice dell'esecuzione.

Il Custode concorderà con gli occupanti una disponibilità, nei 30 giorni anteriori alla data di scadenza per la presentazione delle offerte, in modo che siano consentite le visite per quattro ore consecutive per tre giorni alla settimana nella fascia oraria 9-19; il Custode informerà in ogni caso l'occupante degli effettivi accessi per far visionare gli immobili almeno 5 giorni prima.

Le richieste di visita possono essere formulate dagli interessati esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche e non possono essere rese note a persone diverse dal Custode.

Il Custode è tenuto ad effettuare le visite degli interessati nei 30 giorni anteriori alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, potendo tuttavia a propria discrezione fissare date anteriori se richiesto; deve essere in ogni caso garantita la visita a chi abbia effettuato la prenotazione tramite il pvp entro il decimo giorno anteriore al termine per la presentazione delle offerte, mentre per prenotazioni successive il custode consentirà la visita se compatibile con le proprie esigenze organizzative.

Il Custode accompagnerà gli interessati all'acquisto a visionare i beni curando di fissare orari differenziati ed adottando ogni opportuna cautela per evitare contatti fra i medesimi e dovrà prontamente segnalare al Giudice ogni circostanza o condotta sintomatica di interferenze nelle vendite.

Modena, 15/10/2024

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Umberto Ausiello

