



TRIBUNALE DI MODENA

SEZ. III–UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

n° 151 /2022 E.I.

VERBALE DI UDIENZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA (569 c.p.c.) ED EMISSIONE DI ORDINANZA DI DELEGA EX ART. 591-BIS C.P.C.

Oggi, **06/12/2023**, alle ore __11.36__, dinanzi al GE, Roberta Vaccaro, sono comparsi:

l'avv. A. Della Gaggia, in sostituzione dell'avv. Calabresi per il creditore procedente in surroga, ora KNICKS SPV s.r.l.;

per l'IVG, custode giudiziario, l'avv. M. Garuti;

Nessuno è comparso per parte debitrice.

Il legale del creditore procedente chiede che venga autorizzata la vendita, anche alla stregua del nulla-osta del notaio delegato;

il custode giudiziario si riporta alla relazione depositata il 28.09.2023 e rappresenta che, in relazione al compendio pignorato, il locale destinato a laboratorio, foglio 27, mapp. 200, sub 5 e l'appartamento al piano secondo, foglio 27, mapp. 200, sub 8, sono detenuti dalla Sig.ra _____, in forza di cessione di contratto di locazione, registrata in data 01 novembre 2021, in virtù della quale la stessa subentrava nel contratto originariamente stipulato tra l'esecutata e Confezione _____, registrato al n. 2370, serie 3T in data 24 maggio 2018, antecedente alla notifica pignoramento (26 giugno 2022) e, pertanto, opponibile alla procedura; detto contratto prevede la durata di anni 6+6 con decorrenza dal 21 maggio 2018, scadenza al 20 maggio 2030 ed un canone di locazione annuo pari ad Euro 9.600,00, da corrispondere in rate mensili anticipate di Euro 800,00 ciascuna; l'appartamento al piano primo, foglio 27, mapp. 200, sub 7, è occupato dalla stessa Sig.ra _____ senza titolo opponibile alla procedura, non essendo questi beni ricompresi nel suddetto contratto di locazione; con riguardo all'autorimessa di cui al sub 6, non oggetto del contratto locazione, si precisa che, come indicato nella relazione di stima, costituisce di fatto un unico locale con il laboratorio di cui al sub 5 (oggetto del contratto di cui sopra), a seguito di demolizione della parete divisoria; è stata effettuata la segnalazione al Provveditorato del Lavoro come indicato dal GE;

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dato atto di quanto sopra;



letti gli atti del processo esecutivo in epigrafe;

vista l'istanza di vendita depositata dal creditore precedente;

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

verificata la ritualità degli avvisi ex art. 498 c.p.c.;

sentite le parti;

visto l'art. 591 *bis* c.p.c. nonché gli artt. 503, 569 e ss. c.p.c.;

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;

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;

che, dunque, sussistono, alla luce di quanto sopra, i presupposti (pregiudizio per spedito svolgimento della procedura ed interesse dei creditori) per derogare, allo stato e salvo successive valutazioni, allo svolgimento delle vendite con modalità telematiche, 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, altresì, che in base al disposto dell'art. 559-4° comma c.p.c. va disposta la nomina a custode giudiziario dell'IVG in sostituzione del debitore, salvo che ciò non sia già stato effettuato, come nella specie (al momento del decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.);

considerato che il complesso immobiliare in esame è detenuto, in parte, in forza di contratto di locazione opponibile, in parte *sine titulo*;

che in relazione all'appartamento al piano primo, foglio 27, mapp. 200, sub 7, occupato senza titolo opponibile alla procedura, può procedersi all'emissione dell'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., mentre in relazione ai beni detenuti in forza di contratto di locazione nonché l'autorimessa pertinente (unita di fatto al laboratorio) detenuta sine titulo, il custode è onerato di relazionare prontamente sul mancato pagamento dei canoni (quantificandoli) per la valutazione dei provvedimenti conseguenziali;



PQM

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

LOTTO UNICO ___ € **376.000** _____

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE (pari al 75%)

Fissa l'udienza per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c. per il giorno

9.04.2024 alle ore 9.30

innanzi al **professionista delegato B)**, in una delle aule dello stabile nella disponibilità della **Camera di Commercio, sito in Modena, Viale 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** non potrà essere inferiore a: € **10.000,00** _____

DICHIARA, allo stato, non probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà del bene, determinato a norma dell'art. 568.

Nel caso di esito infruttuoso del primo esperimento di vendita, indica sin d'ora la data di due eventuali successivi esperimenti di vendita senza incanto, secondo le medesime modalità, ma con **prezzo base ridotto del 25% per ciascun esperimento e rilancio di € 8000,00.**

II vendita senza incanto: ___ **09.07.2024** ___ ore ___ **9.30** ___

III vendita senza incanto: ___ **8.10.2024** ___ ore ___ **9.30** ___

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 precedente ;

DELEGA

A) il notaio dott. **FABRIZIO DE PASQUALE** , già delegato per le attività preliminari;

B) il professionista avv. **ANDREA BULGARELLI**

al compimento delle operazioni di vendita, **ex art. 591 bis c.p.c.**, degli immobili pignorati meglio descritti nella relazione di stima, determinando l'oggetto e modalità di espletamento delle rispettive attività delegate **nell'allegato A)** alla seguente ordinanza (da intendersi parte integrante dell'ordinanza medesima);

DISPONE che i professionisti delegati, per quanto di competenza, osservate scrupolosamente le circolari pubblicate sul sito del Tribunale, 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**” nel quale indicare, altresì, **il conto corrente intestato alla procedura frattanto aperto su iniziativa della cancelleria presso BPER, sede di Modena;**

a tal fine, **entro 10 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;

- 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 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 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.

DETERMINA in **€ 3000,00** (di cui € 1000,00 per acconto ai professionisti delegati , pari a € 500,00 ciascuno; il residuo per anticipazioni funzionali a tre esperimenti di vendita lotto unico ed € 100,00 quale contributo per prenotazione aule presso Camera di commercio di Modena per ciascuna vendita 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 ordinatorio a pena di improcedibilità dell'esecuzione, ove disatteso**).

Entro 7 giorni dall'eventuale esito infruttuoso dell'ultima delle vendite sopra calendarizzate, ove incapiente il residuo fondo spese, **il delegato (B)** chiederà il versamento (integrativo) delle anticipazioni funzionali **a due ulteriori esperimenti di vendita (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. quanto al contributo PVP).

Indi, il delegato richiederà 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 (prezzo di vendita al di sotto di € 5000,00 o ridotto del 90% rispetto al prezzo di stima).

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.**

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

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 precedente** la data fissata per il loro esame e per la vendita, **ad eccezione dei giorni festivi** (nel qual caso dovranno essere depositate entro l'ultimo giorno anteriore al giorno di scadenza). 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 da Avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 C.p.c., in essa deve essere specificato che l'Avvocato non partecipa in proprio, ma per persona da nominare (unitamente alla nomina, nel termine di legge, dovrà depositare procura speciale notarile). 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 POTRÀ 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 O SUPERIORE 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, **salvo autorizzazione al pagamento rateale in numero massimo di 6 mesi (cfr. infra)**;
- 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. 151/ 2022 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. 151/ 2022 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;

- g. 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

- 3) le buste saranno aperte dal professionista delegato B, alla presenza dei soli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nell'avviso 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 nell'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, avrà luogo la vendita con incanto**).

Nei casi dubbi il delegato rimette gli atti al GE.

- 4) 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);
- 5) 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, di regola, 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 nel 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 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:** 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 i successivi 30 giorni dopo l'aggiudicazione .



Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio (non suscettibile 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 o, su indicazione del delegato A, sul conto corrente intestato alla procedura; il delegato A 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 (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.**, 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.entitribunali.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). **Uguale 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;

AVVERTE

- ▶ 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.;**

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;*

Manda alla cancelleria per la comunicazione al/i professionisti delegati, con **onere a carico del delegato B di provvedere alla notifica della presente ordinanza alla parte esecutata, se non costituita, ed agli eventuali creditori iscritti, ove non costituiti,** depositando all'esito in via telematica la documentazione comprovante l'avvenuto adempimento (unitamente alla relazione iniziale).

Il G.E.

Roberta Vaccaro

