



TRIBUNALE DI MODENA

SEZ. III–UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

n° 191 /2021 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, **14/06/2023** , alle ore 11.41, dinanzi al GE, Roberta Vaccaro, sono comparsi:

l'avv. A. Panichi, in sostituzione dell'avv. Giusti_per il creditore_procedente;

l'avv. Garuti per l'IVG-Custode Giudiziario;

l'esperto stimatore, Geom. Sabrina Frattini;

Nessuno è comparso per parte debitrice.

Il legale del creditore procedente, avendo corrisposto le anticipazioni richieste e depositato l'integrazione della certificazione notarile in data 11.05.2023, dalla quale risulta la riconducibilità della p.lla 93 sub 30 pignorata al sub 1 (di cui al titolo di acquisto), chiede che venga autorizzata la vendita, anche alla stregua supplemento della perizia di stima depositato;

il custode giudiziario si riporta alla relazione, precisando che il **lotto n.1** è occupato da terzi (risulta la figlia degli esecutati nel possesso, registrato un contratto di comodato a nome di altri) senza titolo opponibile; non risulta quantificata l'indennità di occupazione dal perito;

il lotto n.2 è detenuto in forza di contratto opponibile alla procedura, il cui canone è stato ritenuto congruo dal perito;

sul punto l'esperto stimatore, ad integrazione della perizia, chiarisce che in relazione al lotto n.1 l'indennità di occupazione/canone locatizio è stimata in € 400,00 valutate le caratteristiche dell'immobile ad uso abitativo; e in relazione al lotto n.2 , la quota parte di canone riferibile a parte del suddetto lotto (magazzino) locato è di € 350 mensili; il custode preso atto di quanto sopra relazionerà prontamente al GE sul pagamento dei canoni;

il creditore procedente , in relazione al lotto n.1, attesa l'assenza di titoli opponibili dei terzi occupanti, chiede l'emissione dell'ordine di liberazione;

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 procedente e dato atto delle anticipazioni corrisposte nei termini assegnati;

esaminati la documentazione ex art. 567 c.p.c. e successiva integrazione depositata l'11.05.2023 e l'elaborato peritale, anche alla stregua del nulla-osta del notaio delegato incaricato **ed il successivo supplemento di perizia depositato il 23.04.2023;**

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.);

ritenuto, che contestualmente all'adozione della presente ordinanza e con **provvedimento separato** (in allegato) debba ordinarsi, conformemente a quanto richiesto dal creditore procedente, la liberazione dell'immobile staggito di cui al **lotto n.1 della perizia di stima**, siccome detenuto da **terzi senza titolo opponibile alla procedura** (per giurisprudenza pacifica non è applicabile analogicamente al contratto di comodato – siccome a titolo gratuito- sempre inopponibile alla procedura, ancorché di data certa anteriore alla procedura, il noto principio *emptio non tollit locatum* di cui all'art. 2923 cc; norma eccezionale,

evidentemente circoscritta ai contratti di locazione o assimilabili; cfr. in tal senso Cass. 15.5.91 n.5454, Cass. 17.10.1992 n°11424);

considerato che, in relazione ad una porzione del lotto n.2, sussiste titolo opponibile alla procedura di tal ch  il custode   onerato di relazionare prontamente sul pagamento *pro quota* dei canoni (la morosit  significativa, 3 mensilit , legittimer  l'autorizzazione all'avvio di azione di convalida di sfratto per morosit );

PQM

Dispone che il compendio immobiliare, come descritto nella perizia di stima e supplemento depositato il 23.04.2023, all. A, da intendersi integralmente richiamata, sia posto in vendita **SENZA INCANTO** ad un prezzo base non inferiore a:

LOTTO 1 ___ € **89.000,00** _____

LOTTO 2 ___ € **103.000,00** _____

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

2.11.2023__ alle ore 15.30

innanzi al **professionista delegato B)**, in una delle aule dello stabile nella disponibilit  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 potr  essere inferiore a: € **3000,00 lotto n. 1; 6000,00 lotto n.2** _

DICHIARA, allo stato, non probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della met  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 modalit , ma con **prezzo base ridotto del 25% per ciascun esperimento e rilancio di € 2000,00 lotto n. 1; 4000,00 lotto n.2** _

II vendita senza incanto: __15.02.2024__ ore__15.30

III vendita senza incanto: __16.05.2024__ ore__10.00

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 ;

DELEGA

A) il notaio dott. EPIFANIO MOBILIA , già delegato per le attività preliminari;

B) il professionista dott.ssa CRISTINA SANTOJANNI

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 BPM, 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 **€ 2100,00** (di cui € 1000,00 per acconto ai professionisti delegati , pari a € 500,00 ciascuno; il residuo per anticipazioni funzionali a tre esperimenti di vendita, limitatamente a contributo PVP, € 100,00 per lotto, 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, **il delegato (B)** chiederà il versamento 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. 191/ 2021 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. 191/ 2021 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;

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 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.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 lotto n. 1 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

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

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 ed estinzione del conto) entro 10 giorni dall'approvazione del riparto finale e declaratoria di esecutività (o secondo le specifiche indicazioni fornite dal GE caso per caso);

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

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. in via solo esemplificativa 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 il delegato A è tenuto ad 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;

2.2 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 30 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, 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 dell'immobile 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- 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), secondo le istruzioni di cui all'ordinanza di delega che precede (lett. A);

3- nel caso 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), richiede all'aggiudicatario o all'assegnatario se intende ottenere la liberazione a cura e spese della procedura e riceve a verbale la relativa dichiarazione (che provvederà a comunicare al custode e al delegato A), avvisando l'aggiudicatario 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;**

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 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 prudentiale 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 **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.;** 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); **termine non soggetto a sospensione feriale (cfr. da ultimo Cass. n. 18421/2022 su natura di termine perentorio 'sostanziale' non processuale, dunque non soggetto a sospensione feriale)**;

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 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 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 all'esperto stimatore l'avvenuta aggiudicazione, od assegnazione, di ogni lotto, ed il relativo prezzo **solo al momento del versamento del saldo prezzo** (per eventuale 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 e fondo spese nel termine perentorio assegnato, provvede entro e non oltre i **successivi 7 giorni** a rimettere gli atti al GE per i provvedimenti consequenziali;

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, sentito il GE ed i creditori, e con obbligo di **accantonamento di un importo**, in misura non inferiore al 10% e comunque prudenzialmente determinato dal delegato avuto riguardo alle spese delle procedura sostenute e sostenente), ed alla sua trasmissione al giudice dell'esecuzione che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni, **provvede ai sensi dell'articolo 596 c.p.c.;**

A tal fine , anche nelle more della pubblicazione del decreto di trasferimento (ma dopo il deposito della minuta) il professionista assegnerà ai creditori un termine **di trenta giorni** per far pervenire a mezzo pec le dichiarazioni di credito e le note delle spese processuali sostenute (con documentazione giustificativa e nel caso di mutuo, piano di ammortamento ove non depositato in precedenza);

quindi, chieste **nei successivi 10 giorni ed ottenute le liquidazioni delle spese ex art. 2770 c.c. (ausiliari) dal GE**, procederà alla redazione del progetto di riparto, nel rispetto delle norme sulle cause di prelazione, depositandolo telematicamente;

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 consequenziali);

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.

Il delegato B, contestualmente al deposito del progetto di riparto, fisserà l'audizione dei creditori e del debitore per l'approvazione in udienza (anche con contraddittorio scritto o da remoto nell'attuale contesto emergenziale) da tenersi non oltre **30 giorni successivi** al deposito in cancelleria (telematicamente) del piano di riparto;

l'atto di fissazione dell'udienza di approvazione del piano di riparto con l'allegato progetto dovrà essere a sua cura immediatamente comunicato ai creditori, nonché integralmente comunicato –o in alternativa notificato- al debitore, con l'avvertimento che in mancanza di contestazioni e/o nel caso di mancata comparizione (art. 597 c.p.c.), il piano di riparto come depositato sarà approvato alla data indicata;

decorsi non oltre 20 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) il professionista delegato **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 di 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 10 giorni (salvo giustificati motivi in ragione della complessità dei pagamenti effettuati) deposita 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.**

MODENA, 14/06/2023

IL GE Roberta Vaccaro

RGE 191 /2021 ALLEGATO B)

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, 14/06/2023

Il GE Roberta Vaccaro



TRIBUNALE DI MODENA

Ufficio esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA 191 / 2021

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; quindi, la nuova disciplina della liberazione ad opera del custode e delle modalità di gestione dei beni mobili non riguarderà le sole procedure iniziate dopo il 1° marzo 2020) *“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.*”;*

letta la relazione del custode depositata in data __10.03.2023__;

considerato che, nella specie, l'immobile pignorato di cui al **lotto n.1 della perizia di stima** non è abitato dagli esecutati, ma occupato **da terzi senza titolo opponibile alla procedura**, di tal ché deve procedersi alla sua liberazione anticipata (per giurisprudenza pacifica è sempre inopponibile alla procedura il contratto di comodato, siccome a titolo gratuito, ancorché di data certa anteriore al pignoramento, non essendo applicabile analogicamente il noto principio *emptio non tollit locatum* di cui all'art. 2923 cc; norma eccezionale, evidentemente circoscritta ai contratti di locazione o assimilabili; cfr. in tal senso Cass. 15.5.91 n.5454, Cass. 17.10.1992 n°11424);

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. *ratione temporis* vigente;

ORDINA

Ai debitori esecutati nonché a qualunque altro soggetto occupi senza titolo opponibile l'immobile pignorato di cui al **lotto n.1 della perizia di stima**, 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 resegli, 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 resegli, 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) Concornerà 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; lo sgombero/smaltimento dei beni mobili è di norma a spese dell'aggiudicatario; l'immissione in possesso del bene a spese e cura della procedura;
 - 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.
 - k) **QUALSIASI SPESA** superiore alle spese correnti o seriali (es. sostituzione serratura) deve essere previamente sottoposta al vaglio del creditore procedente (acquisiti almeno tre preventivi) e, all'esito, autorizzata dal GE (che lo pone direttamente a carico del primo) a pena di inopponibilità alla procedura.

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.).

