

n° 126 /2017 E.I.

prosegue verbale d'udienza del 11/04/2018

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Verificata la ritualità degli avvisi prescritti dalla legge;

non ravvisati giustificati motivi per disporre il versamento rateale del prezzo;

ritenuto improbabile che con la modalità dell'incanto la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;

fatta propria la relazione dell'esperto stimatore quanto alla determinazione del valore del compendio pignorato ed alla suddivisione della vendita in lotti;

disposta la vendita secondo modalità ordinarie; posto che l'effettuazione della vendita con modalità telematiche, prevista dall'art.569 co.4° cpc (come modificato dall'art.4 co.1° lett. e del DL n°59/16, convertito nella legge n°119/16, ed applicabile alle vendite forzate disposte dopo il 10 aprile 2018), comportando un incremento di costi e (soprattutto) di adempimenti a carico dei potenziali offerenti, in grado di scoraggiarne sensibilmente la partecipazione, nonché un significativo aumento dei tempi di svolgimento di ogni singola udienza ex art.572 cpc -soprattutto nel caso di semplice constatazione della mancanza di offerte- che determinerebbe l'inevitabile riduzione del numero complessivo di vendite per unità di tempo e, quindi, una generale dilatazione temporale delle procedure di vendita, allo stato risulterebbe pregiudizievole sia per gli interessi dei creditori che per il sollecito svolgimento della procedura;

visto l'art.591 bis cpc

DELEGA

A) il notaio dr. ssa Chiara Malaguti

B) il professionista avv. Alessandra Tirabassi

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

NOTA BENE: il creditore munito di titolo (creditore procedente o creditore intervenuto in surroga) dovrà depositare, sul c/c intestato a "Tribunale di Modena – Es.Imm. n. 126 / 2017 E.I." da accendersi presso BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa, agenzia di Modena, viale Trento Trieste n°37, quale istituto di credito qui designato dal Giudice, sul quale opereranno disgiuntamente i predetti



nominati nella loro qualità di professionisti delegati, le somme necessarie per l'espletamento dell'incarico conferito e per le altre necessità della procedura, pari a:

1) €1.000 (mille) a titolo di fondo spese per i professionisti delegati; così determinato ai sensi dell'art. 5 del Decreto del Ministro della Giustizia 25.5.99 n. 313, ancora applicabile in attesa dell'emanazione del successivo decreto previsto dalla vigente normativa;

2) €600 (seicento) per il lotto unico, o per il primo lotto; importo da maggiorarsi di €400 (quattrocento) per il secondo lotto, di €350 (trecentocinquanta) per ogni lotto ulteriore dal terzo al sesto e di €200 (duecento) per ogni lotto ulteriore dal settimo in poi, a titolo di fondo spese per la pubblicità, da svolgersi secondo le modalità concordate con il gestore IVG, di cui al documento allegato al presente provvedimento;

3) €100 per ciascun lotto, quale somma necessaria per il pagamento del contributo dovuto per la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, previsto dall'art.18 bis del DPR n°115/02, obbligatoria a partire dal 20 febbraio 2018;

4) €500 (cinquecento) a titolo di fondo spese per il custode professionale già nominato, relativo anche all'attività di liberazione che gli viene qui affidata;

5) €50 (cinquanta) a titolo di fondo di copertura di eventuali costi di gestione del conto corrente acceso per conto della procedura;

Tale versamento dovrà essere eseguito entro 30 giorni dalla notizia dell'avvenuta apertura del c/c, che gli dovrà essere comunicata dal delegato sub B).

Il creditore è tenuto al rispetto del suddetto termine, che potrà essere prorogato, dietro istanza da presentarsi prima della sua scadenza, soltanto per ulteriori 30 giorni, in presenza di giustificate ragioni, salva la concessione di ulteriore proroga per motivi particolarmente gravi (art.154 cpc).

Identico termine di giorni 30 è assegnato per il versamento degli acconti ulteriori, a far data dalla ricezione della richiesta da parte del delegato sub B); anche tale termine potrà essere prorogato soltanto alle condizioni indicate.

In caso di mancato rispetto del termine assegnato o prorogato da parte del creditore procedente, il delegato sub B) dovrà contattare senza indugio gli altri creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo (ad eccezione di Equitalia, che non può assumere le vesti di procedente nel processo esecutivo ordinario) onde verificarne l'intenzione di sostituirsi al procedente nell'attività di impulso della procedura.

A tal fine, è fin d'ora assegnato a costoro termine di giorni 30, decorrenti dalla ricezione della suddetta comunicazione, per la comunicazione al delegato sub B) della propria intenzione di surroga, nonché termine di ulteriori 15 giorni al creditore surrogatosi per procedere al versamento dovuto in luogo del procedente, secondo le modalità già stabilite; termini soggetti a proroga alle condizioni indicate.

Il delegato sub B) dovrà prontamente segnalare al G.E., alternativamente, l'inutile decorso:

a) del termine assegnato (o prorogato) al procedente, in assenza di creditori surrogabili;

b) del termine assegnato (o prorogato) a costoro per la surroga;

c) del termine assegnato (o prorogato) al creditore surrogatosi al procedente per il versamento.

In detti casi il G.E., sentite le parti (art.172 disp att cpc), , dichiarerà l'estinzione del processo esecutivo per inattività delle parti onerate della sua prosecuzione, ex art.630 cpc

1) il professionista delegato sub A), entro trenta giorni dalla ricevuta comunicazione della nomina, provvede al controllo della proprietà dei beni pignorati (anticipando a tal fine le spese necessarie, ove il fondo spese non sia ancora disponibile) e deposita in via telematica atto di conferma che nulla osta alla vendita, ovvero di informazione dei problemi riscontrati (esemplificativamente: appartenenza dei beni pignorati in tutto od in parte a terzi, titolarità in capo al debitore esecutato di quota inferiore o di diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento; emergenza di creditori iscritti cui non sia stato notificato l'avviso ex art. 498 c.p.c.), evidenziando altresì ogni altra



situazione che, pur non ostando alla vendita, debba opportunamente essere pubblicizzata a fini di trasparenza (ad esempio, costi sproporzionati delle future cancellazioni);

2) il professionista delegato sub B), se nulla osta alla vendita:

2.1) prende a base il valore dell'immobile già determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la relazione dell'esperto, ovvero come diversamente disposto nel presente provvedimento, e, entro 60 giorni dalla delega:

2.2) provvede agli adempimenti previsti dall' art. 570 c.p.c., nonché a dar corso agli adempimenti pubblicitari di cui appresso;

2.3) fissa il termine –che dovrà essere non inferiore a 90 gg. e non superiore a 120 dalla data del provvedimento di delega– per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art.571 cpc;

2.4) avvisa che l'offerente deve presentare presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale dichiarazione in bollo contenente, a pena di inefficacia, l'indicazione di prezzo, tempo e modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, a valida documentazione che ne comprovi i poteri o la legittimazione (procura speciale o **visura** camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

2.5) avvisa che l'offerta è efficace solo se:

-è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito;

-l'offerente presta cauzione tramite versamento eseguito con qualunque modalità sul c/c intestato alla procedura, in misura non inferiore ad 1/10 del prezzo proposto; specificando che, ai fini del rispetto del termine assegnato, farà fede la data contabile dell'operazione di versamento.

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. 126 / 2017 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;

2.6) avvisa che l'offerta deve essere depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale, in busta chiusa, all'esterno della quale il cancelliere annota il nome, previa identificazione, di chi materialmente effettua il deposito, il nome del G.E., quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

2.7) specifica che la documentazione attestante il versamento della cauzione effettuato sul c/c intestato alla procedura esecutiva, ovvero l'originale della fideiussione cauzionale, deve essere inserita nella suindicata busta;

2.8) stabilisce ed avvisa che, divenuta definitiva l'aggiudicazione, unitamente al saldo prezzo dovrà essere depositata una somma a titolo di anticipo spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 20% del prezzo di aggiudicazione;

2.9) apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti. Si rammenta che tale data per legge (art.569 co.3° seconda parte cpc) coincide con il giorno successivo –da intendersi non festivo- alla scadenza del termine assegnato per la presentazione delle offerte;

2.10) provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c.;

2.11) a tal fine:

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

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



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

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

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

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

-in caso di pluralità di offerenti che aderiscano all'invito alla gara, questa avverrà con rilanci minimi sull'offerta più alta pari al 5% del prezzo base arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo, ovvero pari ad €.50.000, ove il prezzo base sia pari o superiore ad €.1.000.000, ed avrà termine allo spirare di un minuto dall'ultima offerta, senza che ne sia seguita una migliore.

In esito alla gara, procederà senz'altro alla aggiudicazione in favore del vincitore, ove l'offerta conclusiva sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita.

Ove l'offerta conclusiva resti comunque inferiore a tale valore, procederà all'aggiudicazione ove non siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo ai sensi dell'art.588 cpc; altrimenti, non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione;

2.12) comunica l'atto contenente le predette determinazioni delle modalità di vendita al debitore ed ai creditori costituiti almeno 45 gg. prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto. In tale atto dovrà avvisare il creditore che ha chiesto la vendita dell'obbligo, previsto a suo carico dall'art.569 ult. co° cpc, di notificarlo ai creditori iscritti non costituiti almeno 15 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto;

2.13) redige l'avviso di vendita applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'art. 173-*quater* di queste;

2.14) nel redigere l'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c., specifica –tra l'altro– che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E., o dal cancelliere o dal G.E., sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio o in altro luogo dallo stesso indicato –che, per quanto riguarda il luogo ove si procede all'esame delle offerte ex art.572 cpc ed alla gara tra gli offerenti ex art.573 cpc sarà obbligatoriamente l'aula del Tribunale indicata nelle istruzioni di cancelleria disponibili per i delegati- fermo restando che le offerte devono essere presentate presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale;

2.15) nell'avviso di vendita specifica (comunque omesse le generalità del debitore) le date, il prezzo base e l'aumento, nonché tutte le altre circostanze di cui sopra;

2.16) dà pubblica notizia della vendita inserendo un avviso contenente tutti i dati che possano interessare il pubblico sul portale delle vendite pubbliche (art.490 co.1° cpc, nel testo vigente dal 20 febbraio 2018) almeno 45 gg. prima del termine per la presentazione delle offerte;

2.17) entro lo stesso termine, dà inoltre pubblicità dell'avviso sui siti Internet resi disponibili dal gestore, di cui all'allegato documento esplicativo delle modalità pubblicitarie. All'avviso vanno



allegati l'ordinanza di vendita, la relazione di stima redatta dall'esperto ed ogni altro documento ritenuto rilevante a fini pubblicitari. L'inserimento è a cura del gestore dei siti internet;

2.18) nel caso in cui le vendite siano andate deserte, procede a nuovi tentativi di vendita al prezzo ribassato -salvo diversa specifica indicazione del GE- di un quarto ovvero, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, della metà; previamente richiedendo l'anticipazione delle relative spese come indicato in premessa; a tal fine assegnando termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta giorni per la presentazione di nuove offerte di acquisto, e seguendo per il resto le modalità, anche pubblicitarie, già indicate nei precedenti punti.

Si precisa che i tentativi di vendita ulteriori dovranno susseguirsi fino alla vendita, senza interlocutorie rimessioni degli atti a questo G.E.; salva la comunicazione dell'inutile decorso dei termini assegnati per l'anticipazione delle spese di pubblicità, secondo le modalità indicate in premessa;

2.19) in ogni caso, inoltre:

- provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c., ;
- provvede sull'eventuale istanza di assegnazione di cui all'art. 589 c.p.c., ai sensi degli artt. 590, 591 co.3° c.p.c. In caso di assegnazione a favore di terzo, provvede altresì a ricevere la dichiarazione di nomina del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile e la dichiarazione di costui di volerne approfittare, ex art.590 bis cpc;
- provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;
- provvede a restituire gli originali delle fideiussioni cauzionali agli offerenti non risultati aggiudicatari, ovvero ad ordinare alla banca la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari;
- provvede a comunicare all'esperto che ha stimato il compendio posto in vendita l'avvenuta aggiudicazione, od assegnazione, di ogni lotto, ed il relativo prezzo;

2.20) provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni; quest'ultimo deve contenere le circostanze di luogo e tempo in cui la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione -o dell'assegnazione, con la specificazione se richiesta per sé o a favore di terzo- con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, 2° co. c.p.c.;

2.21) fissa all'aggiudicatario per il versamento del prezzo -dedotta la cauzione già prestata mediante versamento (e non quella prestata mediante fideiussione), e maggiorato di un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo di anticipo delle spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale- il termine perentorio di giorni 90 dalla data dell'aggiudicazione.

Fissa analogo termine al creditore assegnatario per il versamento del prezzo, determinato ex art.589 co.1 cpc, o dell'eventuale conguaglio, determinato ex art.589 co.2 cpc, con pari maggiorazione di un importo pari al 20% del prezzo di assegnazione, a titolo di anticipo delle spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale. 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 cpc).

Determina, all'occorrenza, la somma dovuta a titolo di anticipo spese di trasferimento in misura inferiore al suddetto 20% del prezzo di aggiudicazione od assegnazione, ove tale percentuale risulti in concreto esuberante rispetto ad una stima, prudenziale e di massima, di tali spese. Tale facoltà andrà esercitata di concerto con il delegato A), successivamente all'aggiudicazione od all'assegnazione, purché prima della scadenza del termine assegnato per il versamento finale.

Provvede in autonomia sulle eventuali istanze di proroga del termine per il versamento finale avanzate dall'aggiudicatario o dall'assegnatario, tenendo presente che, trattandosi di termine



perentorio ex lege, è possibile esclusivamente la rimessione in termini dell'istante che dimostri di essere incorso in decadenza per causa non imputabile (art.153 co.2° cpc).

2.22) cura che le somme versate dall'aggiudicatario o dall'assegnatario siano depositate sul c/c bancario già acceso intestato alla procedura esecutiva; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, fermo restando il versamento sul c/c del 20% del prezzo di aggiudicazione od assegnazione a titolo di anticipo spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale nel termine assegnato, al versamento su c/c sarà sostituito – ex art. 41, 4° co. D.Lgs. 1.9.93 n. 385 – il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro lo stesso termine e detratto un accantonamento per spese di procedura passate e future a carico della massa, nella misura che sarà prudenzialmente determinata dal professionista delegato;

2.23) 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;

2.24) dà in ogni caso notizia al Giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita, nonché dei provvedimenti presi ai sensi dell'ultimo e penultimo capoverso del precedente punto 2.21);

2.25) 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.

3) il professionista delegato sub A)

3.1) entro 60 giorni dall'avvenuto integrale versamento del prezzo, predispone il decreto di trasferimento e lo trasmette al Giudice allegando allo stesso, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;

3.2) esegue le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento; dà comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento; esegue inoltre, entro 60 giorni dalla pronuncia del decreto di trasferimento, le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che:

a) gli importi occorrenti –borsuali e compensi– saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

b) il professionista delegato è abilitato al rilascio ed all'autenticazione delle copie di atti e documenti presenti nel fascicolo telematico, compreso il decreto di trasferimento.

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

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



non si applicano agli atti processuali che contengono provvedimenti giudiziari che autorizzano il prelievo di somme di denaro vincolate all'ordine del giudice”;

4) il professionista delegato sub B)

A) in caso di vendita conclusiva della fase liquidatoria (vendita dell'unico lotto, ovvero contestuale di tutti i lotti, ovvero dell'ultimo lotto)

4.1) entro 15 giorni dalla pronuncia del decreto di trasferimento, con unico atto, nella cui premessa dovrà espressamente indicare l'avvenuta pronuncia del decreto di trasferimento ed i suoi estremi identificativi, e che dovrà essere immediatamente comunicato ai creditori, nonché integralmente comunicato –o in alternativa notificato- al debitore:

-procede alla formazione del progetto provvisorio di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori, sulla base dei documenti già presenti nel fascicolo, provvedendo al suo deposito in via telematica;

-fissa l'audizione dei creditori e del debitore per l'approvazione del progetto, in udienza da tenersi non prima di 105 giorni e non oltre 120 giorni successivi alla pronuncia del decreto di trasferimento;

-fissa ai creditori il termine di 60 gg. per il deposito telematico delle dichiarazioni di credito e delle note delle spese sostenute, con gli eventuali allegati;

4.2) nei 30 giorni successivi al deposito dell'ultima dichiarazione di credito, redige il progetto di distribuzione definitivo, depositandolo in via telematica;

4.3) è fatta salva la possibilità di anticipare successivamente l'audizione dei creditori e del debitore, in dipendenza dell'anticipato deposito delle dichiarazioni di credito e del conseguente progetto definitivo, in udienza da tenersi in ogni caso non prima di 60 giorni successivi alla pronuncia del decreto di trasferimento;

4.4) entro 30 giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, ai sensi dell'art. 598 c.p.c., ovvero dalla pronuncia dell'ordinanza emessa dal GE ex art.512 co.1° cpc, ordina il pagamento delle singole quote.

B) in caso di vendita non conclusiva della fase liquidatoria (vendita di uno o più lotti, con lotti residui ancora invenduti)

4.5) entro 15 giorni dalla pronuncia del decreto di trasferimento, con atto, nella cui premessa dovrà espressamente indicare l'avvenuta pronuncia del decreto di trasferimento ed i suoi estremi identificativi, provvederà -ex artt.591 co.3° e 485 cpc- a convocare le parti dinanzi a sé presso il suo studio o in altro luogo dallo stesso indicato, onde decidere in contraddittorio se procedere al riparto parziale.

Tale atto dovrà essere a sua cura immediatamente comunicato ai creditori, nonché integralmente comunicato –o in alternativa notificato- al debitore.

4.6) All'esito di detta udienza, da celebrarsi entro 60 giorni dalla pronuncia del decreto di trasferimento, ove si determini a procedere al riparto parziale –omessa la formazione del progetto provvisorio di distribuzione:

-fissa l'audizione dei creditori e del debitore per l'approvazione del progetto, in udienza da tenersi non prima del 10° giorno e non oltre il 30° giorno successivo alla scadenza del termine per il deposito del progetto di distribuzione parziale;

-fissa ai creditori il termine di 60 gg. per il deposito telematico delle dichiarazioni di credito e delle note delle spese sostenute, con gli eventuali allegati;

avendo cura di comunicare tale provvedimento alle parti non comparse in udienza.

4.7) nei 30 giorni successivi al deposito dell'ultima dichiarazione di credito, redige il progetto di distribuzione parziale, depositandolo in via telematica;



4.8) è fatta salva la possibilità di anticipare l'audizione dei creditori e del debitore, in dipendenza dell'anticipato deposito delle dichiarazioni di credito e del conseguente progetto parziale, in udienza da tenersi in ogni caso non prima del 10° giorno successivo a detto deposito;

4.9) entro 30 giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, ai sensi dell'art. 598 c.p.c., ovvero dalla pronuncia dell'ordinanza emessa dal GE ex art.512 co.1° cpc, ordina il pagamento delle singole quote;

4.10) ove si determini a non procedere a riparto parziale, darà atto nel relativo verbale d'udienza che le somme verranno distribuite con il successivo riparto parziale –da effettuarsi sempre secondo le modalità indicate ai punti 4.5) ss- ovvero con il riparto finale –che verrà effettuato con le modalità indicate ai punti 4.1) ss.

5) il professionista delegato sub B) dovrà, inoltre, relazionare il Giudice dell'Esecuzione periodicamente (e comunque almeno ogni sei mesi) circa lo stato di attuazione della presente delega;

6) entrambi i delegati sono tenuti al deposito telematico degli atti e dei verbali da loro rispettivamente formati senza indugio e, comunque, entro tre giorni dalla loro redazione;

7) in nessun caso i delegati sospendono o ritardano le operazioni su invito o richiesta di parte senza previa espressa disposizione in tal senso del G.E.;

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

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

MANDA

alla cancelleria per la comunicazione ai professionisti delegati della presente ordinanza di delega.

**Il Giudice dell'Esecuzione
Michele Cifarelli**



n° 126 /2017 E.I.

prosegue verbale d'udienza del 11/04/2018

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Confermata 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 (telefono 059847301; fax. 059-885436; mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com; web: <http://modena.astagiudiziaria.com/>)**, con conferimento di tutti i compiti previsti dalla legge, come riprodotti in apposito elenco consultabile in cancelleria e, in particolare, con autorizzazione ad accedere all'immobile pignorato, anche al fine di consentire la visita del cespite agli interessati all'acquisto, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro;

ASSEGNA

al custode un fondo spese di €.500 (relativo anche all'attività di liberazione di cui appresso), che il creditore procedente –ovvero il creditore che in sua vece abbia in questa fase dato impulso alla procedura- dovrà versare sul c/c acceso per la procedura contestualmente alle altre anticipazioni richieste nell'ordinanza di delega, e che il delegato B) dovrà prontamente e senza bisogno di ulteriori autorizzazioni corrispondere al custode, secondo le modalità con questi direttamente concordate.

DA' ATTO

che tutte le spese occorrenti al custode per lo svolgimento dell'attività delegata, necessaria al processo, sono soggette ad anticipazione a cura della parte che ha dato impulso alla vendita, ex art.8 del DPR n°115/02, con diritto di ripetizione in sede distributiva ex artt.95 cpc e 2770 cc; salva la facoltà del custode di richiederne il rimborso direttamente al delegato in fase di distribuzione.

L'anticipazione sarà dovuta entro trenta giorni dalla richiesta, che potrà precedere o seguire l'esborso, ma che dovrà previamente essere autorizzata dal giudice.

Il Giudice dell'esecuzione
Michele Cifarelli



n° 126 /2017 E.I.

prosegue verbale d'udienza del 11/04/2018

ORDINE DI LIBERAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dato atto che all'odierna udienza è stata disposta la vendita del compendio pignorato; rilevato che, ai sensi dell'art. 560 comma 3° c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione -salvo il caso di occupazione da parte di terzi muniti di titolo opponibile alla procedura, cui il presente provvedimento non è rivolto- deve ordinarne la liberazione al più tardi al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione;

ritenuto opportuno disporre sin d'ora la liberazione dei beni, differendone l'attuazione al compimento dell'udienza ex art.572 cpc fissata in relazione al primo tentativo di vendita; posto che:

-in caso di esito positivo, con il meccanismo dell'ordine attuale con esecuzione differita a partire da tale data si realizza, per altra via, l'intento del legislatore di imporre l'immediata liberazione del bene al più tardi all'atto dell'assegnazione od aggiudicazione;

-in caso di esito negativo, risulterà in concreto evidente che lo stato di occupazione ha avuto effetto disincentivante rispetto ai potenziali acquirenti, ed è quindi necessario porvi rimedio, al fine di realizzare una più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed efficace svolgimento della procedura, nonché la migliore soddisfazione dell'interesse del debitore a non veder svilita la propria garanzia patrimoniale;

visto l'art. 560 c.p.c.

ORDINA

a ciascun debitore esecutato nonché a qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, gli immobili oggetto di pignoramento, di consegnare tali beni, liberi da persone e cose, al custode **Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl**;

DISPONE

che il predetto custode dia attuazione al provvedimento, secondo le disposizioni sotto riportate; dando atto che il presente provvedimento:

-non deve essere munito della formula esecutiva, non deve essere oggetto di precetto e, in base ad esso, non deve essere intimato il rilascio nelle forme e nei modi di cui all'art. 608 c.p.c.;

-è attuato a cura del custode, senza alcun intervento o richiesta all'Ufficiale Giudiziario.

ai sensi degli artt. 560 e 68 c.p.c. e 14 Ord. Giudiziario,

ORDINA

alla forza pubblica di prestare assistenza e ausilio al custode giudiziario **Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl** per le attività di liberazione dell'immobile pignorato.

Il Giudice dell'esecuzione



Michele Cifarelli

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, dovrà attenersi alle seguenti istruzioni.

////////////////////////////////////

Nel corso degli accessi di cui appresso, il custode verificherà la situazione al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite entro il termine di cui ai punti seguenti, in particolare, individuando l'esigenza di eventuali ausiliari che possano coadiuvarlo nelle attività di liberazione.

Il custode, in detta attività, è sin d'ora autorizzato ad avvalersi, secondo le necessità come sopra accertate, dell'ausilio della forza pubblica, dei servizi sociali, di un fabbro, di un medico legale, di un accalappiacani e di un veterinario, ponendo le relative spese a carico della procedura.

////////////////////////////////////

Non appena emesso il primo avviso di vendita, e quindi fissato il giorno per la deliberazione delle offerte e l'eventuale gara ex art.572 cpc, il custode, munito di copia del presente provvedimento, si recherà sul luogo della custodia.

a) Qualora l'immobile sia già libero da persone, il custode giudiziario provvederà ad acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi; a tal fine il Custode è autorizzato ad avvalersi di un fabbro di sua fiducia.

b) Qualora l'immobile sia occupato dalla parte esecutata:

- la renderà edotta dell'avvenuta emissione dell'ordine;
- le intimerà verbalmente di liberare l'immobile da persone e cose, entro l'inderogabile termine del 30° giorno successivo a quello previsto per la deliberazione delle offerte e l'eventuale gara ex art.572 cpc.;
- le comunicherà la data del successivo accesso previsto ai fini della verifica dell'attuazione spontanea del provvedimento; accesso che dovrà essere eseguito entro il settimo giorno dalla scadenza del termine assegnato per la spontanea liberazione;
- la avvertirà che, in mancanza di spontanea ottemperanza, l'ordine di liberazione verrà comunque attuato, avvalendosi della Forza Pubblica, entro il 60° giorno successivo alla scadenza del termine assegnato per la spontanea liberazione;
- la avviserà che, in caso di condotta non collaborativa con gli organi della procedura e con esso custode, verrà richiesto al GE di autorizzare la liberazione immediata;
- consegnerà infine alla parte esecutata copia del provvedimento di liberazione ed un documento contenente il riepilogo di quanto verbalmente comunicato;
- redigerà verbale delle attività svolte.

c) Qualora l'immobile sia occupato da terzi diversi da familiari conviventi con la parte esecutata, privi di titolo opponibile alla procedura, oltre a svolgere nei loro confronti tutte le attività descritte al precedente punto b)



-provvederà alla loro compiuta identificazione (ove non precedentemente eseguita), invitandoli ad indicare un rappresentante comune;

-provvederà quindi a notificare senza indugio a costui copia autentica dell'ordine di liberazione, avvalendosi dell'Ufficiale Giudiziario;

-a tal fine, richiederà per tempo al delegato B) o unico alla vendita la consegna di copia autentica del provvedimento.

Tale delegato dovrà provvedere all'estrazione dal fascicolo telematico della copia del provvedimento di liberazione ed alla dichiarazione di conformità della copia estratta, consegnando la copia al custode entro e non oltre 3 giorni dalla richiesta.

d) Il custode provvederà a contattare la forza pubblica competente, fornendogli copia del provvedimento di liberazione insieme a scheda riassuntiva di tutte le notizie di interesse (luogo di ubicazione dell'immobile, generalità dell'esecutato, degli occupanti ecc.) e comunicandogli il termine finale entro il quale il cespite dovrà essere liberato; provvederà quindi a concordare con la stessa forza pubblica la data e l'orario stabiliti per l'acquisizione del possesso dell'immobile entro il menzionato termine.

Gli agenti della forza pubblica dovranno essere presenti alla data e all'ora fissate e, su richiesta del custode giudiziario, provvederanno a vincere le resistenze degli occupanti e, avvalendosi delle proprie prerogative e se necessario della forza, ad accompagnarli al di fuori dell'immobile oggetto di questa procedura.

e) Il custode avviserà gli occupanti dell'immobile, nelle forme ritenute opportune, della data fissata con la Forza Pubblica per la liberazione.

f) per la data indicata il custode procurerà la presenza di un fabbro e di ogni altro ausiliario necessario ai fini della liberazione.

Quando la situazione lo richieda, il custode comunicherà per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione descrivendo le condizioni economico-familiari degli occupanti e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni; nonché la data fissata per l'acquisizione del possesso da parte del custode, invitando i medesimi ad essere presenti e ad adottare le misure ritenute necessarie e/o opportune anche ai sensi dell'art. 403 c.c..

g) Qualora, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino beni mobili che non debbono essere consegnati o documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il custode provvederà secondo quanto disposto dall'art.560 co.4° seconda parte cpc, e quindi:

-effettuata una loro ricognizione eseguendo inventario con qualsivoglia mezzo (anche mediante ripresa fotografica od audiovisiva), intimerà alla parte tenuta al rilascio o al soggetto al quale i predetti beni o documenti risultano appartenere di asportarli, assegnando all'uopo un termine di 30 giorni, ovvero più breve in caso di ritenuta urgenza (la quale si riscontra, a titolo esemplificativo, quando siano rinvenuti beni deperibili, animali, oggetti pericolosi o di rilevante valore, denaro);

-dell'intimazione -contenente altresì l'avvertimento che nell'ipotesi di mancato asporto entro il termine assegnato i beni ed i documenti si considereranno abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione- darà atto a verbale, redatto dal medesimo nella sua qualità di pubblico ufficiale;

-in caso di assenza, il verbale dovrà essere, nel più breve tempo possibile, notificato a cura del custode al soggetto intimato, nelle forme ordinarie ovvero, ove si tratti della parte esecutata, nel domicilio eletto o nella residenza dichiarata ex art. 492, comma 2° cpc o, in difetto, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari;



-una volta decorso il termine assegnato senza che il soggetto intimato abbia provveduto all'asporto nei tempi e con le modalità concordate col custode, procederà -al minor costo possibile per la procedura, considerando le condizioni di mercato- allo smaltimento o alla distruzione di beni o documenti, sempre che enti di beneficenza non siano disponibili a riceverli in donazione. Ove i beni mobili rivestano -ad avviso del custode- un significativo valore economico, provvederà alla loro vendita con le modalità competitive ritenute più opportune in relazione alla natura dei beni e considerando le esigenze di celerità della procedura, provvedendo infine al rendiconto delle somme incassate. In caso di mancata vendita, dovrà procedersi a smaltimento o distruzione.

Il Giudice dell'esecuzione

Michele Cifarelli



n° 126 /2017 E.I.

Allegato

**Modalità pubblicitarie e relativi costi
delle vendite delegate nell'ambito dei processi di esecuzione immobiliare**

GESTORE: Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl, viale Virgilio 42/F – 41126 Modena
(tel. 059-847301 fax. 059-885436; mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com; web: <http://www.mo.astagiudiziaria.com/>)

COSTI

euro 600,00 per lotto unico, o primo lotto.

euro 400,00 per secondo lotto.

euro 350,00 per ogni lotto ulteriore dal terzo al sesto.

euro 200,00 per ogni lotto ulteriore dal settimo in poi.

Tutti i prezzi esposti sono da intendersi già comprensivi di IVA

MODALITA' PUBBLICITARIA:

1) pubblicazione sui **siti internet** www.mo.astagiudiziaria.com (sito Ufficiale dell'IVG di Modena), www.astagiudiziaria.com (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG), nonché www.immobiliare.it e www.entietribunali.kataweb.it (iscritto nell'elenco dei siti internet autorizzati ex art.173 ter disp att cpc), della seguente documentazione:

- ordinanza di vendita;
- avviso 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;

2) 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;

3) una uscita settimanale a pagina intera della **pubblicità commerciale** dei siti internet, della relativa applicazione scaricabile sui dispositivi mobili, e del bollettino mensile sui seguenti quotidiani:

- Il Resto del Carlino –ed. Modena
- La Gazzetta di Modena
- Repubblica –ed. Bologna
-

4) uscita mensile su Il Sole 24 Ore di **annuncio** che pubblicizza il sito www.mo.astagiudiziaria.com e la relativa applicazione scaricabile sui dispositivi mobili.

