



# TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

## SEZ. III–UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RG 435 / 2021 E.I.

**DECRETO DI PROSECUZIONE DELLE VENDITE CON SOSTITUZIONE MODALITA' VENDITA (TELEMATICA) E ADEMPIMENTI PUBBLICITARI; ISTRUZIONI AL DELEGATO**

### IL GE

Esaminati gli atti e letta la relazione del delegato;

dato atto dell'esito infruttuoso dei primi due esperimenti di vendita esperiti;

**condivisa l'opportunità di differire il terzo esperimento di vendita**, tuttavia, previa **sostituzione delle modalità di vendita delegata come da ordinanza allegata (vendita telematica asincrona/ pubblicità modificata/ adempimenti del professionista delegato)**, ferme le modalità di prenotazione delle visite già indicate nella precedente ordinanza;

**precisato che**, nel caso di incapienza (anche sopravvenuta) del fondo spese (o attivo derivante anche da frutti civili o incameramento cauzioni per decadenze), il professionista delegato (B), salvo che non ritenga di rimettere gli atti al GE ex art. 164 bis disp. att. c.p.c. (per infruttuosità delle vendite), è onerato di **richiedere con la massima sollecitudine** l'integrazione del fondo spese (con indicazione dell'esatto importo) **assegnando, con comunicazione a mezzo pec al creditore procedente (o in surroga) termine massimo di 30 giorni (non prorogabile) per l'integrazione delle anticipazioni funzionali ad almeno due esperimenti di vendita consecutivi, a pena di improcedibilità ove disatteso** (relazionando, entro 7 giorni dalla scadenza di detto termine, al GE nel caso di inerzia del/i creditore/i);

### PQM

**DISPONE** la prosecuzione delle operazioni di vendita delegata previa **SOSTITUZIONE DELL'ORDINANZA DI DELEGA EX 591 bis c.p.c.** nei termini di seguito indicati;

**INDICA SIN D'ORA il seguente arco temporale entro cui il delegato è tenuto a procedere, previa richiesta di integrazione del fondo spese ove necessario (se del caso, anche nelle more tra una vendita e l'altra, se sufficiente il fondo spese almeno per un esperimento di vendita) ad assicurare la **celebrazione di due (eventuali) esperimenti di vendita senza incanto consecutivi** :**

-(III) esperimento di **vendita senza incanto** entro **dicembre 2024**, al **prezzo base, ridotto di ¼ rispetto a quello della precedente vendita senza incanto** celebrata, con esito negativo (nel caso di decadenza dall'aggiudicazione, al medesimo prezzo base della vendita culminata nell'aggiudicazione e successiva decadenza);

- (IV) esperimento di **vendita senza incanto** entro e non oltre **marzo 2025** (con riduzione del **25%** del prezzo base della precedente vendita con esito negativo);

### **DISPONE**

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

### **NOMINA**

**gestore della vendita telematica** la Società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA**, che vi provvederà a mezzo del suo portale, **www.astetelematiche.it**, indicato nell'avviso di vendita; il gestore nominato – non appena ricevuta la comunicazione del presente provvedimento da parte del professionista delegato (B)<sup>1</sup> - dovrà inviare al delegato l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10 n. 2 del D.M. 32/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore (la indicata dichiarazione sarà allegata al rapporto riepilogativo iniziale del professionista delegato);  
**referente della procedura**, incaricato delle operazioni di vendita, il professionista delegato (B);

**ALLEGA al presente provvedimento la NUOVA ORDINANZA DI DELEGA EX ART. 591 bis c.p.c. in sostituzione della precedente**, in punto di adempimenti pubblicitari, modi e termini della vendita senza incanto e successive fasi.

Modena, 15/07/2024

Si comunichi alle parti, al delegato ed all'IVG a cura della cancelleria

**Si notifichi a cura del delegato B** unitamente all'avviso di vendita alla parte esecutata (solo ove non costituita) ed agli eventuali creditori iscritti non costituiti

IL GE Roberta Vaccaro

---

<sup>1</sup> Si compili l'apposito form presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) alla pagina Home > Servizi > Dichiarazione art. 10 dm 32/15

**NUOVA ORDINANZA DI DELEGA EX ART. 591 bis c.p.c. (VENDITA TELEMATICA)**

**IL GE**, ad integrazione o sostituzione (nel caso di incompatibilità) di quanto in precedenza disposto, **DISPONE** che il/i professionista/i delegato/i, per quanto di competenza, osservate scrupolosamente le circolari ed istruzioni diramate, provveda/no **a depositare**:

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

- **entro dieci giorni** dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione ed emissione dei mandati di pagamento un **rapporto riepilogativo finale** delle attività svolte (con documentazione attestante l'integrale esecuzione del riparto ed estinzione del conto corrente della procedura).

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

Entro sette giorni dall'ultima vendita celebrata ed in vista dei nuovi adempimenti pubblicitari, **nel caso di incapienza del fondo**, il delegato (**B**) chiederà il versamento delle anticipazioni funzionali **a due ulteriori esperimenti di vendita (€ 1100,00 se lotto unico + € 200 per ogni ulteriore lotto<sup>2</sup>)**, da corrispondersi **sul conto corrente della procedura** a cura del creditore precedente (o del creditore munito di titolo interessato, ove inerte il primo) entro 30 giorni dalla comunicazione a mezzo pec da parte del primo (termine a pena di improcedibilità dell'esecuzione).

Laddove il delegato non riceva dal precedente le somme indicate per integrazione del fondo spese, invierà a mezzo pec richiesta di versamento, entro 30 giorni, agli ulteriori creditori intervenuti muniti di titolo (ove presenti); **spirato il termine, senza versamento del suddetto fondo spese, relazionerà prontamente al GE per l'adozione dei provvedimenti consequenziali in punto di improcedibilità dell'esecuzione**;

**DETERMINA**

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate

**ATTIVITA' PRELIMINARI (delegato A)**

**Il professionista delegato** provvede:

- 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

<sup>2</sup> COSTO COMPLESSIVO ADEMPIMENTI PUBBLICITARI (escluso PVP) E DI GESTIONE DELLE VENDITE TELEMATICHE: Euro 335,00 + iva (Euro 408,70 iva inclusa), indipendentemente dal numero dei lotti, per ciascun tentativo di vendita

anteriore alla trascrizione del pignoramento), **della correttezza del pignoramento** (esatta corrispondenza dei dati catastali dell'immobile e del diritto reale pignorato tra atto di pignoramento e pedissequa nota di trascrizione nonché corrispondenza dei beni/diritti pignorati a quanto risultante dalla certificazione ex art. 567 c.p.c., ferme restando le modifiche-variazioni catastali *medio tempore* intervenute, da precisare, tali da non ingenerare incertezza sul bene) **anche in relazione al regime patrimoniale dell'esecutato** (se coniugato, dovrà essere depositato dal creditore procedente estratto per riassunto dell'atto di matrimonio comprensivo delle eventuali annotazioni ex art. 162 c.c.) ed alla ritualità degli avvisi ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. (previa verifica e ricognizione delle formalità pregiudizievoli) e ai contitolari del diritto pignorato, ai sensi dell'art. 599 c.p.c., **rimettendo immediatamente gli atti a questo giudice nell'ipotesi di ravvisate carenze o anomalie** (cfr. in via esemplificativa scheda di *due diligence* pubblicata sul sito del Tribunale);

- 2- al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, ove prescritto, nonché delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche e delle risultanze della perizia di stima;

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

Il professionista delegato provvede:

1- a determinare il valore dell'immobile a norma dell'art. 568 c.p.c. nonché all'eventuale ripartizione in lotti, tenendo anche conto della relazione dell'esperto e delle eventuali note delle parti, salvo espressa determinazione da parte del GE nell'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c.;

2- agli adempimenti previsti dall'art. 570 c.p.c., **entro 7 giorni** dalla verifica del tempestivo versamento delle anticipazioni all'uopo disposte, procedendo alla redazione **dell'avviso di vendita**, da depositare prontamente in pct e comunicare ai creditori iscritti non intervenuti, secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. **ed il modello predisposto dal GE ex art. 173 quater, ultimo comma, disp. att. c.p.c., reperibile sul sito del Tribunale di Modena** e nel rispetto delle istruzioni qui di seguito impartite;

3- a curare tempestivamente, coordinandosi con il gestore delle vendite ed il custode, **gli adempimenti pubblicitari** ex art. 490 c.p.c. indicati nella presente ordinanza; in dettaglio:

- nei 3 giorni successivi alla redazione dell'avviso di vendita, invia al gestore della pubblicità, per l'attuazione di quest'ultima, la documentazione all'uopo necessaria, ovvero l'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita (epurata di dati sensibili), la relazione di stima (epurata di dati sensibili) redatta dall'esperto ed ogni altro documento ritenuto rilevante a fini pubblicitari;

- **lo stato occupazionale dell'immobile**, sentito il custode, deve essere verificato prima della predisposizione di ogni avviso di vendita (e precisato nell'avviso), tenendo conto di eventuali liberazioni *in itinere*, coatte o spontanee, o azioni giudiziali di sfratto in corso;

-entro 3 giorni dalla richiesta in tal senso inoltratagli dal custode giudiziario, consegna a quest'ultimo copia, attestata conforme all'originale, del provvedimento di liberazione anticipata ex art. 560 c.p.c., qualora emesso;

-almeno **60 giorni prima** della scadenza del **termine fissato** per la presentazione delle offerte (termine ordinatorio prudenziale, rispetto al termine perentorio a pena di nullità di 45 giorni) dà pubblica notizia della vendita inserendo l'avviso di vendita sul **portale delle vendite pubbliche**, ex art. 490 co.1° c.p.c., previa corresponsione del relativo contributo, avendo in particolare cura, nell'inserimento dei dati, di implementare il campo "custode" (nel caso di difficoltà provveda a richiedere le istruzioni pratiche a

IVG), nonché curando, nel medesimo termine, gli ulteriori adempimenti pubblicitari ex art. 490 co. 2 e 3 c.p.c. di seguito indicati;

4- a  **fissare** (previa interlocuzione con il gestore della vendita circa i giorni ed orari delle aste)  **un termine** non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni  **per la presentazione delle offerte di acquisto** per ciascuno dei lotti per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive vendite con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta); **devono essere programmati tre esperimenti di vendita annuali** (salvo giustificati motivi di una diversa scansione temporale da rappresentare al GE);

5- a fissare  **al giorno successivo alla scadenza del termine** di cui al punto precedente (verificando di non incorrere in giorni feriali),  **ad ora fissa, la convocazione** delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti davanti a sé  **presso l'aula all'uopo dedicata dell'intestato Tribunale** per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sulla/e offerta/e e l'eventuale gara tra gli offerenti (cfr. *infra* sulla modalità della gara);

6- alla ricezione delle buste contenenti le offerte in modalità telematica, tramite il sistema telematico del gestore della vendita;

7- all'apertura, presso il luogo sopra indicato, delle buste depositate telematicamente dagli offerenti – onerati del relativo collegamento al portale del gestore - alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti comparsi;

8- all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

8.1- a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza;

9- alla deliberazione sull'unica offerta ammissibile secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c. e di seguito esplicitate, provvedendo quindi alla aggiudicazione o alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione;

10- ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la  **modalità asincrona** di seguito disciplinata;

11-  **a redigere il verbale delle operazioni di vendita**, depositandone in pct, senza ritardo, copia informatica unitamente agli allegati, a quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito) ed agli adempimenti pubblicitari, contestualmente aggiornando con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche;  **in caso di gara, il verbale di chiusura delle operazioni di vendita potrà essere redatto dal professionista anche da remoto con l'eventuale assistenza del gestore della vendita**;

11 bis- è auspicabile, nel caso di esito infruttuoso della vendita, che nel verbale di asta deserta sia riportata, nella parte conclusiva, anche la data della successiva vendita senza incanto (già programmata *ex ante* entro un termine non superiore a novanta giorni ex art. 591 co. 2 c.p.c.), con indicazione del prezzo base (operata la riduzione di prezzo indicata nella presente ordinanza) e offerta minima ammissibile;

12- nell'ipotesi di vendita di più lotti,  **a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c.**, ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti ( e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura a titolo di frutti, cauzioni confiscate e somme versate in conversione, etc.. ),  **sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese**, riferendone immediatamente al GE; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per i compensi per spese legali del creditore procedente dei valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 (minimi per i creditori intervenuti) al momento dell'aggiudicazione; qualora i più lotti siano posti in vendita contemporaneamente, ad esaminare la necessità della cessazione della vendita forzata seguendo l'ordine

numerico dei lotti, non facendo poi luogo alla aggiudicazione successiva quando si sia già, per effetto della vendita precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente;

13- a provvedere alla **immediata restituzione delle cauzioni** agli offerenti non aggiudicatari, con ordine all'Istituto di Credito convenzionato (sin d'ora autorizzato) di provvedere al riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici non resisi aggiudicatari sui conti correnti di provenienza<sup>3</sup>, indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta;

14- a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis cpc, unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale;

15 - a comunicare all'aggiudicatario, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo (comunque già indicato nel verbale di vendita, detratta la cauzione) e delle spese per il trasferimento da versare sul conto della procedura nel termine **perentorio (non prorogabile)** indicato in ordinanza;

16- **ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c.** (nell'ipotesi di cui all'art. 585 co. 2 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma, previa stima prudenziale delle spese di procedura e crediti antergati, se del caso previo conferimento con il GE);

17- ad avvisare tempestivamente (entro 7 giorni) il giudice, nel caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine indicato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (precisando nell'istanza, rubricata '**istanza di decadenza ex art. 587 c.p.c.**', la data della vendita e di scadenza del termine per il saldo prezzo, i dati anagrafici completi dell'aggiudicatario, l'importo di aggiudicazione e della cauzione versata); in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario cfr. *infra* sulle modalità di assegnazione provvisoria del saldo prezzo;

18- a **eseguire in autonomia – dovendo intendersi autorizzato – le restituzioni delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari, i pagamenti delle imposte (delgato A), le restituzioni agli aggiudicatari delle somme residue** che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento (delegato A), dandone comunque atto nel progetto di distribuzione (in voce separata, 'spese a carico dell'aggiudicatario');

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

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

**21-** a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, esaminando le prescritte relazioni inviate al GE sullo stato occupazionale dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione; verifichi la permanenza del titolo esecutivo nei confronti di tutti gli esecutati, la permanenza dei diritti reali minori (es. usufrutto) esistenti sul bene o vincoli, così da poter prendere i necessari provvedimenti/relazionare al GE o aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita;

---

<sup>3</sup> L'effettivo riaccredito avverrà nei tempi previsti dal sistema bancario.

22 - a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita da espletarsi tutti senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base secondo le seguenti prescrizioni:

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

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

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

Il professionista delegato (A) provvede:

1- ad assolvere, entro il termine per il saldo prezzo agli oneri di identificazione e verifica della clientela ai sensi e per gli effetti della disciplina antiriciclaggio di cui al D.LGS. n. 231/2007, sia pure entro i limiti di esigibilità correlati alla procedura di vendita forzata, effettuando, se del caso e prima della redazione della minuta del decreto di trasferimento, la segnalazione di operazione sospetta alla competente Autorità (segnalazione che, per ragioni di necessaria riservatezza, non dovrà essere previamente autorizzata dal Giudice dell'Esecuzione);

2- entro 30 giorni (prorogabili a 60 nei casi di particolare complessità) dall'avvenuto integrale versamento del saldo prezzo e fondo spese, effettuati gli aggiornamenti necessari e **previa verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma c.p.c. (cfr. supra e infra)** a trasmettere telematicamente al G.E la bozza del decreto di trasferimento (**secondo lo schema pubblicato sul sito del Tribunale**), con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile, unitamente a contabile attestante il tempestivo versamento del saldo prezzo e fondo spese, alle ispezioni ipotecarie e visure catastali aggiornate, allegando, se prescritto, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale ovvero aggiornato all'attualità (acquisito dallo stesso professionista);

la bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi civili, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento (**esclusa la cancellazione di domande giudiziali o altre formalità costitutive di diritti reali o vincoli**);

2.1 ove ne ricorrano i presupposti, il delegato è tenuto ad effettuare la denuncia prevista dell'art. 59 DLGS 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla suddetta normativa (Codice dei beni culturali e del paesaggio);

**3- previa interlocuzione con il custode giudiziario**, laddove **risulti già emesso l'ordine di liberazione**, il decreto di trasferimento andrà predisposto soltanto dopo la ricezione, da parte del custode stesso, della comunicazione via PEC attestante l'avvenuta liberazione; nel caso, invece, di immobile stabilmente occupato dalla parte esecutata e nucleo familiare (art. 560 co. 3 c.p.c.), per il quale non risulti già emesso ordine di liberazione anticipata, allegherà le modalità attuative dell'ingiunzione di rilascio a

cura del custode, secondo lo schema pubblicato sul sito del Tribunale, **salvo esonero dal rilascio da parte dell'aggiudicatario;**

4- esegue le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., “*il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata*”) e voltura catastale del decreto di trasferimento; dà comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento; **trasmette all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento;** compie, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ogni altro incombenza, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene.

**4.1-** esegue inoltre, entro 30 giorni dalla pubblicazione del decreto di trasferimento (60 giorni nei casi di particolare complessità), **la cancellazione delle formalità** indicate nel decreto di trasferimento pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586 c.p.c., con la precisazione che:

a) i costi di cancellazione delle formalità sono **a carico della procedura;**

b) i costi fiscali del trasferimento, ed ogni altra spesa a questo correlata (ad esempio, spese postali per le comunicazioni, acquisizione di CDU aggiornato) saranno a carico dell'aggiudicatario od assegnatario; così come a suo carico sarà il 50% del compenso dei delegati (fase 3), secondo legge.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove prescritto, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.P.R. 445/2000 – l'attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;
- **la dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs 231/2007 (cfr. modello pubblicato sul sito del Tribunale), eventualmente rettificata, ricevuta entro il termine del saldo prezzo;**

#### **FASE DISTRIBUTIVA (DELEGATO B)**

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

1. a depositare istanza di liquidazione dei compensi (secondo lo schema reperibile sul sito del Tribunale) e contestualmente assegnare ai creditori **termine massimo di 20 giorni** per il deposito di nota spese e documentazione giustificativa (nel caso di riparto parziale va richiesto, a carico della procedura, un acconto in misura ricompresa tra 1000,00 e 2000,00 considerato il realizzo, ferma la richiesta di liquidazione dei compensi relativi alla fase 3 per la quota del 50% a carico dell'aggiudicatario);

2. entro i successivi **10 giorni** dalla scadenza del termine di cui al punto che precede, a formare un **progetto di distribuzione, anche parziale** laddove vi siano ulteriori lotti in vendita (nel qual caso per importi non superiori al **novanta per cento** delle somme da ripartire), **comunicandolo a mezzo pec** alle parti ed assegnando alle stesse termine di **15 giorni per eventuali osservazioni** (il delegato procederà a

sollecitare e verificare l'avvenuto deposito dell'istanza di liquidazione dell'esperto stimatore, ai fini del conguaglio, entro i termini assegnati);

2.1 prima della predisposizione della bozza di **riparto finale**, in caso di incapienza dell'attivo della procedura per la soddisfazione di tutti i creditori, a richiedere al GE, ove ne sussistano i presupposti, l'emissione del **decreto di condanna ex artt. 587, 2° co e 177 disp att. c.p.c.** (cfr. schema pubblicato sul sito del Tribunale) in relazione agli aggiudicatari decaduti e, all'esito, ad attribuire il relativo credito a favore dei creditori cui spetta, secondo l'ordine di graduazione.

**3. entro i successivi 15 giorni dalla scadenza del termine per le osservazioni:**

a) **nel caso di osservazioni** o richieste di modifica della bozza di riparto inviata, il delegato depositerà al Giudice **istanza di fissazione udienza ex artt. 598 e 512 c.p.c.**, allegando alla stessa:

- la bozza iniziale inviata, le osservazioni ricevute ed eventuali bozze alternative che tengano conto delle richieste pervenute, se ritenute condivisibili, ovvero **le motivazioni per le quali non si è ritenuto di accogliere le stesse;**

-le comunicazioni di invio della bozza del progetto, le note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ed all'estratto conto della procedura (laddove gli adempimenti siano ancora in corso evidenzierà al Giudice le tempistiche per il loro espletamento); presenzierà, quindi, all'udienza per rendere eventuali chiarimenti e per la eventuale approvazione del progetto di distribuzione.

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

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

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

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

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

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

compresa la documentazione contabile comprovante **l'estinzione del conto corrente intestato alla procedura**).

### STABILISCE

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

- A-

### **DISCIPLINA GENERALE DELLA VENDITA: AVVISO DI VENDITA**

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

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

**Nel predetto avviso** dovrà essere:

- indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;

- precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

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

- indicato che la vendita forzata **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni (e decurtazione di prezzo operata);

- ribadito che il **termine per il saldo prezzo è termine perentorio, come tale non prorogabile (né soggetto a sospensione feriale**, come chiarito dalla più recente giurisprudenza di legittimità), e che non è mai causa di remissione in termini ex art. 153 c.p.c. l'eventuale ritardo nell'erogazione delle somme da parte della banca mutuante incaricata dall'aggiudicatario;

- **evidenziato che**: I. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

II. se l'immobile è ancora occupato dal debitore e relativo nucleo familiare o da terzi senza titolo opponibile, la liberazione dell'immobile sarà attuata, **salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario**, a cura del custode giudiziario e spese della procedura; segnatamente, nel caso di

immobile occupato dal debitore e relativo nucleo familiare l'ordine di liberazione, salvo quanto previsto dal nono comma dell'art. 560 c.p.c., sarà emesso contestualmente al decreto di trasferimento ed attuato dal custode secondo le disposizioni fornite dal GE, senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 c.p.c., nell'interesse, ma senza spese a carico, dell'aggiudicatario; in ogni caso le spese di sgombero dai beni mobili ivi abbandonati (spirato il termine di 30 giorni dalla diffida alla rimozione da parte del custode) e rifiuti sono a carico dell'aggiudicatario, salvo diverse istruzioni del GE (previa istanza del custode), in casi di necessità e urgenza a fini della vendita e/o nelle more delle operazioni di vendita a tutela della pubblica incolumità;

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

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

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

- B -

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

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

#### **1 COME SI PRESENTA L'OFFERTA TELEMATICA**

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

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

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

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

- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma IV o, in alternativa, quello di cui al comma V, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta**

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

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

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma I di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche

stabilite a norma dell'art. 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 15**

##### **Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

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

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

#### **2- SOGGETTI LEGITTIMATI (OFFERENTI)**

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 573 c.p.c. **SI STABILISCE**, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. CHE L'OFFERTA TELEMATICA POSSA ESSERE PRESENTATA UNICAMENTE **DALL'OFFERENTE** (O DA UNO DEGLI OFFERENTI O DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA PERSONA GIURIDICA OFFERENTE o altro ente dotato di soggettività giuridica) O **DAL PROCURATORE LEGALE** (ANCHE) A NORMA DELL'ART.579 UL.CO.C.P.C. , sino alle ore **23.59** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "*Offerta telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite

pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia **[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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

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

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

\*\*\*

### **3- CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta, **in bollo**<sup>4</sup>, dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**, salvo offerta da procuratore legale – *id est* avvocato- per persona da nominare). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;

---

<sup>4</sup> Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamenti online tramite PagoPA- utenti non registrati > Bollo su documento sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. **La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC** con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

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

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

#### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

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

cioè di avvocato;

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

#### **4- MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

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

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

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

#### **5- ASSISTENZA**

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

#### **6- ESAME DELLE OFFERTE**

**6.1** Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è **IRREVOCABILE**; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

**6.2** Le buste telematiche saranno aperte dal delegato **nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita**; in relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*" dispone che **il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti**. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

**6.3** Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse **almeno 30 minuti prima** dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

**6.4** Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

**6.5.** La **deliberazione sulle offerte** avverrà con le seguenti modalità:

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

Qualora siano state presentate **due o più offerte di acquisto**, si procede **in ogni caso** ( e quindi anche in presenza di istanza di assegnazione) **a una gara tra gli offerenti**, partendo dall'offerta più alta e nel

rispetto dei rilanci minimi ammissibili come indicati nell'avviso di vendita (in ossequio alle istruzioni dell'ordinanza di delega e/o previsioni espresse del GE)

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

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

Nei casi dubbi il delegato è tenuto a rimettere gli atti al GE.

## **7- SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA**

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

**L'importo del rilancio minimo** è così determinato:

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

Qualora vengano effettuate offerte in aumento **negli ultimi 10 minuti** della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di **ulteriori 10 minuti** in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento, ma comunque **fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti)**; la **deliberazione finale** sulle offerte, all'esito della gara, avrà luogo **entro il giorno successivo al suo termine**, prorogata, se cadente di sabato o festivi, al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte

in aumento, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; **all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata entro e non oltre 7 giorni.**

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

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

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

\*\*\*

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

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

– C –

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

- a) **TERMINE PER IL SALDO PREZZO:** il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta (se inferiore a 90 giorni) o, in caso di mancata indicazione del termine, **entro il termine perentorio (non prorogabile né soggetto a sospensione feriale) di 90 giorni** dall'aggiudicazione, mediante versamento a mezzo bonifico sul conto corrente intestato a **“Tribunale di Modena– RGE n.”** seguito dal numero della procedura ed eventuale lotto; insussistenti giustificati motivi per procedere alla rateizzazione del saldo prezzo;

**b) CREDITORE FONDIARIO:**

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

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

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

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

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

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

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

- **le sole somme** espressamente assegnate **in acconto** e quelle **(per delegato B) strettamente necessarie a far fronte agli adempimenti pubblicitari** per ciascuna vendita;

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

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

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

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

– D –

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE**

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

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

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

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (sito Ufficiale Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.);

[www.ivgmodena.it](http://www.ivgmodena.it) (sito Ufficiale dell'IVG di Modena);

[www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG);

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

[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (con precisazione che è esclusa ogni intermediazione privata)

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

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

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

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

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

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

- verificare la correttezza della pubblicità, richiedendo il prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;

- indicare correttamente i dati di fatturazione e provvedere al pagamento degli adempimenti pubblicitari e costi di gestione della vendita telematica, entro il termine di avvio del servizio richiesto, secondo le istruzioni fornite dalle società incaricate;
- provvedere a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 c.2 c.p.c.;
- inserire sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

\* \* \*

### A V V E R T E

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

### I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, **non è necessaria alcuna forma di intermediazione** e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk*, via mail e/o presso la sede eventualmente indicata nell'avviso di vendita.

Modena, 15/07/2024

Il G.E. Roberta Vaccaro

***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** (il delegato **prima di pubblicare l'avviso di vendita sul PVP** presterà la **dovuta attenzione all'opuscolo diramato da IVG** e richiederà chiarimenti su come compilare il campo delle visite, nel caso di dubbi, a IVG) e non possono essere rese note a persone diverse dal Custode.

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

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

Modena, 15/07/2024

Il GE Roberta Vaccaro



# TRIBUNALE DI MODENA

## SEZ. III–UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

n° 435 /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, **22/11/2023**, alle ore 10.51, dinanzi al GE, Roberta Vaccaro, sono comparsi:  
l'avv. [REDACTED] per il creditore procedente;  
la sig.ra [REDACTED] quale delegato del creditore intervenuto Agenzia Entrate-Riscossione;  
per l'IVG, custode giudiziario, l'avv. [REDACTED]  
ai fini della pratica forense il dott. [REDACTED]  
Nessuno è comparso per parte debitrice.

Il legale del creditore procedente, depositata la documentazione integrativa richiesta anche in relazione agli avvisi disposti con ordinanza del 19.08.2023, chiede che venga autorizzata la vendita; il creditore intervenuto Agenzia delle Entrate-Riscossione (ipotecario) si associa ma precisa, come da nota del 21.11.2023, che non è legittimato a dare impulso all'esecuzione in surroga del creditore procedente; il custode giudiziario si riporta alla relazione depositata il 17.11.2023 e rappresenta che l'immobile è occupato dal Sig. [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso abitativo a canone libero, registrato in data 2 gennaio 2023, successivamente alla notifica del pignoramento (20 dicembre 2021), pertanto non opponibile alla procedura; nulla risulta corrisposto da quest'ultimo, benché diffidato. L'autorimessa è occupata dallo stesso Sig. [REDACTED] senza alcun titolo; in relazione al sequestro preventivo opponibile alla procedura, come documentato dal creditore procedente, il processo penale è in istruttoria con prossima udienza fissata al 10.01.2024;

### **IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

Dato atto di quanto sopra;  
esaminati la documentazione ex art. 567 c.p.c. e l'elaborato peritale, nonché la relazione del notaio delegato incaricato;  
verificata la ritualità degli avvisi ex art. 498 c.p.c.;  
sentite le parti;

richiamato integralmente il contenuto dell'**ordinanza del 19.08.2023** (cui rinvia anche per le verifiche, precisazioni in sede di avviso di vendita e oneri di costante verifica dello stato del processo penale ed esito da parte del delegato, con rischio di evizione);

dato atto degli avvisi notificati (cfr. deposito del 25.10.2023) al coniuge e nuovamente a mezzo pec del 15.09.2023 al **creditore iscritto** [REDACTED] (**allo stato non costituito**) e delle precisazioni su carenza di impulso, fermo il diritto a partecipare alla distribuzione, in grado ipotecario, del creditore intervenuto Agenzia delle Entrate-Riscossione;

**ritenuto che, alla luce di quanto precisato con ordinanza del 19.08.2023, nelle more del processo penale in premessa *manente* sequestro penale preventivo opponibile alla procedura, la presente esecuzione sia procedibile (con chiarimenti, avvisi e oneri di cui alla citata ordinanza);**

vista l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente;

visto l'art. 591 *bis* c.p.c. nonchè 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 la liberazione dell'immobile staggito, siccome detenuto da **terzi senza titolo opponibile alla procedura**, ferma la comunicazione a cura del custode giudiziario all'Organo

giudiziario che ha disposto il sequestro preventivo (ma non sostituito l'esecutata nella disponibilità del bene) dell'ordine ex art. 560 c.p.c. per opportuna conoscenza;

PQM

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

**LOTTO UNICO** \_\_\_ € \_\_\_ **153.000,00** \_\_\_

**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. , considerata **la pendenza del processo penale di cui sopra e sequestro preventivo penale opponibile**, per il giorno

**9.04.2024\_ alle ore 9.00**

innanzi al **professionista delegato B)**, in una delle aule dello stabile nella disponibilità della **Camera di Commercio, sito in Modena, Viale GANACETO n.113;**

**Stabilisce** per il caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c. che ciascuna offerta **in aumento** non potrà essere inferiore a: € \_\_\_ **4000,00** \_\_\_

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

**Nel caso di esito infruttuoso del primo esperimento di vendita**, indica sin d'ora la data di due eventuali successivi esperimenti di vendita senza incanto, secondo le medesime modalità, ma con **prezzo base ridotto del 25% per ciascun esperimento e rilancio di € 3000,00.**

**II vendita senza incanto:** \_\_\_ **9.07.2024** \_\_\_ ore \_\_\_ **9.00** \_\_\_

**III vendita senza incanto:** \_\_\_ **8.10.2024** \_\_\_ ore \_\_\_ **9.00** \_\_\_

\*\*\*

**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. **NICOLETTA RIGHI** , già delegato per le attività preliminari;

B) il professionista avv. **MARZIA GARUTI (con onere di monitorare lo stato del processo penale prima di ogni vendita e cura degli adempimenti pubblicitari e dare trasparenza alle precisazioni di cui all'ordinanza del 19.08.2023)**

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 il 30.01.2023** *“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** (conto da aprirsi nei **primi 10 giorni di gennaio 2024, considerate le peculiarità della procedura e date della vendita**)

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

- **entro dieci giorni** dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione ed emissione dei mandati di pagamento un **rapporto riepilogativo finale** delle attività svolte (con documentazione attestante l'integrale esecuzione del riparto ed estinzione del conto corrente della procedura).

I professionisti nominati dovranno compiere senza ritardo, comunque **entro il termine di diciotto mesi**, salvo proroga da richiedere prima della scadenza, tutte le operazioni delegate di cui all'allegato A), esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite -se non per ordine del giudice dell'esecuzione- ovvero di ritardarne la fissazione.

**DETERMINA** in **€ 3000,00** (di cui € 1000,00 per acconto ai professionisti delegati, pari a € 500,00 ciascuno; il residuo per anticipazioni funzionali a tre esperimenti di vendita lotto unica 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 il 30.01.2024** **previa comunicazione dell'IBAN da parte del delegato B**, ricorrendo giustificati motivi per detta anticipazione anche in considerazione dei costi della pubblicità obbligatoria (**termine ordinatorio a pena di improcedibilità dell'esecuzione, ove disatteso**).

**Entro 7 giorni** dall'eventuale esito infruttuoso dell'ultima delle vendite sopra calendarizzate, ove incapiente il residuo fondo spese, **il delegato (B)** chiederà il versamento (integrativo) delle anticipazioni funzionali **a due ulteriori esperimenti di vendita (pubblicità commerciale + PVP+ contributo per aule vendite)**, da corrispondersi **sul conto corrente della procedura** a cura del creditore procedente (o del creditore munito di titolo interessato, ove inerte il primo) entro 30 giorni dalla comunicazione a mezzo pec da parte del primo (termine non prorogabile a pena di estinzione ex art. 631 bis c.p.c. quanto al contributo PVP).

Indi, il delegato richiederà al **referente all'uopo indicato dall'IVG**

**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 instatore, 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. 435/ 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. 435/ 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;

– B –

#### **DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

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

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

della procedura ed eventuale lotto; qualora ricorrano giustificati motivi, da rappresentare con documentazione allegata all'offerta e **nel solo caso in cui non si proceda alla gara** (nel qual caso non sussistono giusti motivi per la rateizzazione), il professionista delegato è autorizzato a disporre che **il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, entro il V<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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/](http://www.ivgmodena.it/) (sito Ufficiale dell'IVG di Modena);

[www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG);

[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (con precisazione che è esclusa ogni intermediazione privata)

[www.entitribunali.kataweb.it](http://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](mailto:segreteria.mo@astagiudiziaria.com); sito web: <http://www.ivgmodena.it/>) è individuata come "GESTORE" delle forme di pubblicità su internet e sui quotidiani/periodici sopra indicati.

Gli adempimenti che precedono dovranno essere richiesti alla società sopra indicata dal **professionista delegato B**, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, **almeno 60 giorni prima della data della vendita** (termine idoneo a consentire l'ordinato espletamento degli adempimenti conseguenziali nel rispetto di quello- a pena di nullità- sopra indicato di 45 giorni). **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 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, 22/11/2023

IL GE Roberta Vaccaro

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, 22/11/2023

Il GE Roberta Vaccaro



## TRIBUNALE DI MODENA

### *Ufficio esecuzioni immobiliari*

PROCEDURA ESECUTIVA 435 / 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. ;

**letta** la relazione del custode depositata in data 17.11.2023\_;

**considerato che nella specie l'immobile pignorato è occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura**; segnatamente l'appartamento è occupato dal Sig. Belgacem Gaddour, in forza di contratto di locazione ad uso abitativo a canone libero, registrato in data 2 gennaio 2023, successivamente alla notifica del pignoramento (20 dicembre 2021), pertanto non opponibile alla procedura; l'autorimessa è occupata dallo stesso Sig. Belgacem Gaddour, senza alcun titolo;

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**

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

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

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

\*\*\*\*

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

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

- a) Munito di copia del presente provvedimento si recherà prontamente sul luogo della custodia;
- b) Qualora l'immobile sia già libero da persone, provvederà ad acquisirne immediatamente il possesso, mediante sostituzione della serratura di accesso;
- c) Qualora l'immobile sia occupato dalla parte esecutata, la renderà edotta dell'avvenuta emissione dell'ordine e gli intimerà verbalmente di liberare l'immobile da persone e cose, **consegnandogli apposita informativa**; secondo le circostanze, **assegnerà un termine all'occupante per il rilascio spontaneo non inferiore a 30 e non superiore a 60** giorni dall'emissione dell'ordine (di norma 30 giorni). Dovrà redigere verbale di quanto accertato sul luogo e delle dichiarazioni 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) Concorderà 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. ).

Modena, 22/11/2023

IL GE Roberta Vaccaro

# TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

## SEZ. III–UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE 435 /2021

IL GE, dott.ssa Roberta Vaccaro,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 12.07.2023;

premesso che il pignoramento in epigrafe promosso da [REDACTED] **nei confronti di [REDACTED]** trascritto in data 20/01/2022 al n. 1089 part, ha ad oggetto **la piena proprietà** di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito al piano secondo e sottotetto e autorimessa pertinenziale al piano terra, posto in Comune di Bomporto (MO), frazione Sorbara, via del Salice n. 6, attualmente quanto sopra identificato al Catasto Fabbricati di **Bomporto (MO) al foglio 26, mappale 496 sub. 14 (l'appartamento) e sub. 5 (l'autorimessa);**

al momento dell'acquisto l'esecutata risultava versare in comunione legale dei beni con il coniuge [REDACTED], tuttavia, detto bene risulta acquistato come 'bene personale' ex art. 179 c.c., giusta dichiarazione in atto di compravendita a ministero Notaio [REDACTED] rep.n. 93670/16077 in data 11/02/2002;

sul suddetto compendio risultava **trascritta, anteriormente al pignoramento, domanda giudiziale di accertamento di diritti reali**, in data **07/06/2004 al n. 10668. Part** derivante da domanda giudiziale innanzi al Tribunale di Modena in data 17/05/2004 al n.rep. 2647/2004 a favore di [REDACTED] on sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, volta ad accertare e dichiarare che la porzione immobiliare oggetto della presente relazione non era stata acquistata a titolo di bene personale ai sensi del 179 secondo comma lettera F del codice civile dalla debitrice esecutata [REDACTED] **dovendosi riconoscere invece che trattavasi di acquisto dei detti coniugi in comunione legale dei beni;**

**dato atto che**, nel termine assegnato dal GE, risulta depositata dal creditore precedente la sentenza definitiva del giudizio di cui sopra, di accoglimento della suddetta domanda giudiziale, emessa in data **31.10.2008 n. 201/2009 (RG 2647/2004)** dal Tribunale di Modena a favore di [REDACTED] [REDACTED] e passata in giudicato (cfr. attestazione in atti), **ma non annotata a margine della trascrizione della domanda giudiziale in premessa (della quale in ogni caso non può disporsi la cancellazione nella presente esecuzione);**

precisato che l'art. 111 comma 4, c.p.c. dispone l'efficacia della sentenza pronunciata contro l'alienante anche nei confronti del successore a titolo particolare, salve le norme sulla trascrizione di cui agli artt. 2652 e 2653 c.c.;

in dettaglio occorre distinguere, poiché mentre le sentenze di cui all'art. 2932 c.c. sono soggette a trascrizione ai sensi dell'articolo 2643 n. 13) c.c. ai fini di cui al successivo articolo 2644 e le sentenze che accertano la sottoscrizione di una scrittura privata, di cui all'art. 2652 n. 3), c.c., non vanno trascritte, ma va reso pubblico l'atto contenuto nella scrittura privata, ai sensi degli artt. 2643



e 2644 c.c., **per le altre sentenze contemplate nell'art. 2652 c.c. , quale quella in esame, non è disposta la trascrizione** (dal momento che esse non operano un nuovo trasferimento a favore dell'originario alienante, ma eliminano gli effetti del trasferimento a favore del convenuto), ma solo **l'annotazione in margine alla trascrizione** dell'atto risoluto, rescisso, revocato, annullato, ai sensi dell'art. 2655 c.c. e a margine della nota di trascrizione della domanda giudiziale;

la conseguenza della mancata annotazione della sentenza è, secondo l'articolo 2655 c.c., **la inefficacia temporanea delle trascrizioni o iscrizioni prese contro colui che ha ottenuto la sentenza favorevole;**

**ritenuto, pertanto, che**

in mancanza di annotazione della sentenza, il pignoramento risulta ritualmente **trascritto ai danni della sola** [REDACTED] nel rispetto formale della continuità delle trascrizioni, salvo in ogni caso a rendersi opportuna la notifica di avviso ex art. 599 c.p.c. al coniuge comproprietario (circostanza che assumerà rilievo in sede distributiva, nel caso di costituzione di quest'ultimo);

non risulta allo stato intervenuto il creditore iscritto [REDACTED] (attore nel giudizio suddetto e ipotecario di primo grado sul compendio immobiliare in oggetto, in forza di ipoteca giudiziale iscritta per la piena proprietà tanto nei confronti dell'esecutata, **in data 7.06.2004 n. 3671**, quanto nei confronti del coniuge [REDACTED] **sempre per la piena proprietà, in data 7.06.2004** con la precisazione che quest'ultimo non è debitore esecutato);

**precisato sin d'ora** che ai sensi dell'art. 2668 bis c.c. la trascrizione della domanda giudiziale in epigrafe conserva il suo effetto per 20 anni dalla sua data (nella specie **in scadenza il 7.06.2024, termine spirato il quale è mera formalità cartolare, inefficace**);

**considerato, poi, che**

sul compendio immobiliare in esame risulta trascritto, **in data anteriore al pignoramento, sequestro preventivo penale il giorno 06/10/2021 n. 22303 part.** in forza di atto del Tribunale di Napoli Nord (sede di Aversa) in data 14/07/2021 rep. 4709/2021 a favore di ERARIO DELLO STATO MIN. FIN. con sede a ROMA;

esaminato il contenuto del decreto di sequestro, eventuale preludio ad una confisca per equivalente ai sensi del combinato disposto degli artt. **640 co. 2 n.1 c.p.c., 640 quater che fa rinvio al 322 ter c.p.c.** e dato atto dell'avviso all'ERARIO ex art. 498 c.p.c.;

precisato che, nella specie, riqualificata dal GIP la fattispecie penale in rilievo ai sensi dell'art. 640 co. 2 n. 1 c.p. (non già 640 bis c.p.c.), viene in rilievo un **sequestro preventivo ex art. 321 c.p.c.** prodromico alla successiva **confisca per equivalente**, per un valore corrispondente a quello che assume essere stato l'illecito guadagno, € 18.712,64, nella misura in cui dovessero risultare insufficienti le somme presenti sulla carta r.d.c. sequestrata in via diretta (per un valore corrispondente, dunque, alla differenza tra € 18.712,64 e il danaro rinvenuto sulla carta r.d.c. indicata nel provvedimento);

trovano, dunque, applicazione nella specie i seguenti principi di diritto, precisati da ultimo da **Cass. n. 28242 del 10/12/2020**, a mente dei quali:

- *“la speciale disciplina dettata dall'art. 55 del d.lgs. n. 159 del 2011 (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione), come modificata dalla l. n. 161 del 2017, è applicabile*



*esclusivamente alle ipotesi di confisca ivi previste o da norme che esplicitamente vi rinviano (come l'art. 104 bis disp. att. c.p.p.), con conseguente prevalenza dell'istituto penalistico sui diritti reali dei terzi che, solo se di buona fede, possono vedere tutelate le loro ragioni in sede di procedimento di prevenzione o di esecuzione penale”;*

*- “ viceversa, la predetta disciplina non è suscettibile di applicazione analogica a tipologie di confisca diverse, per le quali, nei rapporti con le procedure esecutive civili, vige il principio generale della successione temporale delle formalità nei pubblici registri, sicché, ai sensi dell'art. 2915 c.c., l'opponibilità del vincolo penale al terzo acquirente in executivis dipende dalla trascrizione del sequestro (ex art. 104 disp. att. c.p.p.) che, se successiva all'acquisto, impedisce la posteriore confisca del bene acquisito dal terzo "pleno iure”;*

*- in termini Cass. pen. sez. III, 09/11/2018, n. 51043, Deri e altri, c.d. 03/10/2018, per la quale, «ai sensi dell'art. 2915 cod. civ., l'opponibilità del vincolo penale al terzo acquirente in sede esecutiva dipende dalla trascrizione del sequestro, ai sensi dell'art. 104 disp. att. cod. proc. pen., che deve essere antecedente a quella del pignoramento immobiliare, venendo così a rappresentare il presupposto per la confisca anche successivamente all'acquisto”;*

di tal ché, sino a quel momento, il bene rimane di proprietà dell'esecutato, valendo il principio per cui “i pignoramenti sul patrimonio sequestrato non possono essere sospesi e proseguono sino all'eventuale misura ablatoria definitiva”(Cass. Sez. Un. 10532/2013);

#### **ritenuto, pertanto, che**

il provvedimento di sequestro preventivo penale in esame, anteriore alla trascrizione del pignoramento, ma posteriore a tre ipoteche iscritte sull'immobile, integra, allo stato, una minaccia di evizione (della quale dare opportuna pubblicità nell'avviso di vendita) destinata a concretizzarsi soltanto qualora sopravvenga il definitivo provvedimento di confisca per equivalente e nei limiti dell'importo oggetto del sequestro, con la precisazione, tuttavia, alla stregua dei principi giurisprudenziali sopra richiamati, che la confisca sopravvenuta è **opponibile anche all'acquirente in sede di vendita forzata ( retroagendo la data della confisca definitiva al momento della trascrizione del sequestro preventivo)** salvo che l'esecuzione non risulti proseguita da creditore privilegiato in forza di **ipoteca anteriore alla trascrizione del sequestro** (nella specie, non intervenuto allo stato [REDACTED] tuttavia risulta intervenuta Agenzia delle Entrate-Riscossione), operando in detta ipotesi il **limite dell'intervenuto trasferimento del bene pignorato prima della confisca** (cfr. altresì Cass. n. 30990 del 30/11/2018);

#### **precisato, infatti, che**

come già statuito da Cass. sez. 3 n. 28145 del 7.3.2013 "*Il sequestro preventivo finalizzato alla confisca per equivalente non è impedito dall'esistenza di ipoteca gravante sul bene a tutela dei diritti di terzi, operando, per determinare la destinazione del bene stesso in caso di conflitto tra i diversi titoli, i generali principi in tema di rapporti tra creditori*";

e che compete, in ogni caso, al Giudice penale che ha disposto il sequestro, su istanza dell'aggiudicatario e qualora ne ricorrano i presupposti, la revoca di detto provvedimento e l'ordine della sua cancellazione dai registri immobiliari (non essendo previsto tale potere in capo al GE, il quale, ex art. 586 comma 1 c.p.c.);

#### **considerato, dunque, che**



se da un lato, l'alea dell'evizione è suscettibile di incidere in modo pregnante sulla stima del bene (quanto meno sino all'importo per equivalente oggetto di sequestro) ed appetibilità economica della vendita (**il processo penale risulta rinviato**, da informazioni acquisite dal creditore precedente e documentate, **al gennaio 2024**), dall'altro lato, tuttavia, risultano iscritte **ipoteche anteriori alla trascrizione del suddetto sequestro** di tal che occorre verificare la volontà dei creditori ipotecari (diversi dal precedente, chirografario) di dare impulso all'esecuzione;

in ogni caso, appare opportuno **onerare** il delegato del compito monitorare lo stato del processo penale al momento dell'avvio degli adempimenti pubblicitari ed il giorno prima di ogni vendita senza incanto, oltre che di effettuare nell'avviso di vendita una pregnante informativa sul rischio di evizione per sopravvenuta confisca per equivalente ed assenza di competenza del GE ai fini della cancellazione del sequestro penale preventivo come anche per la domanda giudiziale di cui sopra (nel 2024 in scadenza la sua efficacia);

PQM

Rinvia per l'**autorizzazione alla vendita ex art. 569 c.p.c.** all'udienza del **22.11.2023 ore 10.30**

**INVITA entro detta udienza il creditore intervenuto Agenzia delle Entrate-Riscossione** a precisare se il credito, come azionato, è **assistito dalle ipoteche legali iscritte nel 2004 e/o nel 2006** (ipoteca legale iscritta a Modena il giorno 26/10/2004 n. 7638 part. per euro 5.023,58 per un capitale di euro 2.511,79, in forza di atto amministrativo di [REDACTED] rep.n. 111664/28 a favore di [REDACTED] ipoteca legale iscritta a Modena il giorno 21/012/2006 n. 12311 part. per euro 19.911,90 per un capitale di euro 9.955,95, in forza di atto amministrativo di Uniriscossioni S.p.A. di Torino rep.n. 143564/70 a favore di [REDACTED] **e se intenda dare impulso all'esecuzione;**

**Dispone** che il creditore precedente notifichi entro il **20.09.2023**:

- **avviso ex art. 599 c.p.c.** al coniuge comproprietario dell'esecutata;
- **nuovo avviso ex art. 498 c.p.c. al creditore iscritto** (in forza di ipoteca anteriore alla trascrizione del sequestro penale in premessa) [REDACTED] unitamente alla presente ordinanza.

Si comunichi con urgenza alle parti

Modena, 19/08/2023

IL GE Roberta Vaccaro

