TRIBUNALE DI MODENA

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura ***N. 102/2021*** **R.G.** Esecuzioni Immobiliari

*** * * * ***

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

- per il creditore BPER l'Avv. Giovanna CELLA, in sostituzione dell'Avv. Stefano BARGELLINI;
- Il funzionario Gabriella AMIDEI per Agenzia dell'Entrate RISCOSSIONE;
- L'Avv. Maria Cristina URBANI per il Custode IVG;
- L'esperto stimatore Geom. GADDI Matteo;

Il Custode precisa che l'immobile è attualmente occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura;
Il creditore procedente chiede che il giudice voglia disporre la vendita dell'immobile pignorato;

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dato atto di quanto sopra, dispone come da ordinanza che segue.

Il Giudice dell'Esecuzione

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d

TRIBUNALE DI MODENA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

n° 102/2021 E.I.

Procedura esecutiva contro [redacted]

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

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

letti gli atti del processo esecutivo in epigrafe;

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

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

rilevato che alla stregua delle precisazioni formulate dal notaio predelegato è opportuno che nell'avviso di vendita venga specificato che prodromico al trasferimento dovrà essere effettuata a cura dell'aggiudicatario una rettifica della intestazione catastale dell'immobile;

verificata la ritualità degli avvisi prescritti dalla legge;

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

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

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

considerato che ai sensi dell'art.569, 4° co., cpc. come

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d

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

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

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

viste le relazioni del custode e dell'esperto stimatore, considerato l'attuale stato di occupazione degli immobili pignorati in forza di titolo opponibile alla procedura, non ordina la liberazione come da separato provvedimento;

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

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

DELEGA

A) il notaio dott.ssa Caterina SIANO **già delegato per le attività preliminari**

B) il professionista Avv. MARCO ARIANI

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

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

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

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d

riportati **gli estremi identificativi del conto corrente intestato alla procedura nelle more aperto mediante l'ausilio della cancelleria**. A tale fine, **entro 20 giorni** dall'accettazione dell'incarico, il professionista delegato B avrà cura di richiedere alla cancelleria l'apertura di detto c/c presso il Banco BPM S.p.A. – Filiale di Modena, Via Mondatora n. 14;

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

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

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

Entrambi i delegati sono tenuti, per quanto di competenza, all'osservanza scrupolosa delle **circolari pubblicate sul sito del Tribunale** nonché al deposito telematico degli atti e dei verbali da loro rispettivamente formati senza indugio e, comunque, entro tre giorni dalla loro redazione.
In nessun caso i delegati sospendono o ritardano le operazioni su invito o richiesta di parte senza previa espressa disposizione, in tal senso, del G.E.; in particolare, i professionisti nominati dovranno compiere senza ritardo, comunque **entro il termine di diciotto mesi**, salvo proroga da richiedere prima della scadenza, tutte le operazioni delegate di cui all'allegato A), esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite -se non per ordine del giudice dell'esecuzione- ovvero di ritardarne la fissazione.
Ogni ritardo nello svolgimento delle attività loro rispettivamente delegate verrà considerato ad essi imputabile, salvo allegazione e prova documentale dell'assenza di colpa, e valutato ai sensi dell'art.179 ter, co.3° disp. att. c.p.c., e negativamente ai fini di ulteriori deleghe.
L'accettazione della presente delega implica l'utilizzazione sistematica delle procedure informatiche di formazione, trasmissione, deposito e consultazione degli atti, previste dalla normativa in materia di processo civile telematico.

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d

A tal proposito, si rammenta ai professionisti che sono abilitati al rilascio ed all'autenticazione delle copie di atti e documenti presenti nel fascicolo telematico, compreso il decreto di trasferimento.
Ciò in forza, da ultimo, del co.9 bis dell'art.16 bis del DL 18 ottobre 2012 n°179, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n°221; comma introdotto dall'art.52 del DL 24 giugno 2014, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n°114, che prevede quanto segue:
"*Le copie informatiche, anche per immagine, di atti processuali di parte e degli ausiliari del giudice nonché dei provvedimenti di quest'ultimo, presenti nei fascicoli informatici dei procedimenti indicati nel presente articolo, equivalgono all'originale anche se prive della firma digitale del cancelliere. Il difensore… il professionista delegato…. possono estrarre con modalita' telematiche duplicati, copie analogiche o informatiche degli atti e dei provvedimenti di cui al periodo precedente ed attestare la conformità delle copie estratte ai corrispondenti atti contenuti nel fascicolo informatico. Le copie analogiche ed informatiche, anche per immagine, estratte dal fascicolo informatico e munite dell'attestazione di conformità a norma del presente comma, equivalgono all'originale. Il duplicato informatico di un documento informatico deve essere prodotto mediante processi e strumenti che assicurino che il documento informatico ottenuto sullo stesso sistema di memorizzazione o su un sistema diverso contenga la stessa sequenza di bit del documento informatico di origine. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano agli atti processuali che contengono provvedimenti giudiziali che autorizzano il prelievo di somme di denaro vincolate all'ordine del giudice*";

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

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

DETERMINA in **€ _1400,00_** (di cui € 500,00 per acconto, il residuo per anticipazioni funzionali a due esperimenti di vendita,

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d517744d7

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

****

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

per il LOTTO UNICO ad un prezzo base non inferiore a € 56.000,00

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

FISSA

per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art.573 c.p.c., **l'udienza del giorno 19.01.2023, alle ore 15.00** innanzi al **professionista delegato B),** in una delle aule dello stabile nella disponibilità della **Camera di Commercio, sito in Modena, Via Ganaceto n. 113.**

Stabilisce per il caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. che ciascuna offerta in aumento rechi una maggiorazione non inferiore a € 2.500,00

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

II vendita senza incanto: 20.04.2023 ore 15.00

E**ntro 7 giorni dall'esito infruttuoso dell'ultimo degli esperimenti di vendita sopra calendarizzati, il delegato chiederà il versamento di un ulteriore fondo spese (pubblicità commerciale + PVP+ contributo per aule vendite), da corrispondersi sul conto corrente della procedura a cura del creditore procedente (o del creditore munito di titolo interessato, ove inerte il primo) entro 30 giorni dalla comunicazione a mezzo pec da parte del primo**

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d

(termine non prorogabile a pena di estinzione *ex* art. 631 *bis* c.p.c.).

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

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

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

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

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

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

****

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

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

****

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

- A -

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d

Disciplina della vendita **SENZA** incanto

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

2) **l'offerta deve contenere:**

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, unico legittimato a partecipare all'eventuale gara, salvo offerta a mezzo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ult. comma**).
Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerta è presentata per il tramite di procuratore legale ovvero di procuratore legale per persona da nominare ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., la stessa è valida solo se formulata a mezzo di Avvocato munito di procura speciale notarile (cfr. *Cass. civ., sez. III, 5/05/2016, n. 8951*). Se l'offerente è persona giuridica, l'offerta dovrà essere presentata dal rappresentante legale debitamente autorizzato ai sensi del vigente statuto sociale; da institore, risultante da visura camerale aggiornata (all'offerta deve essere allegata visura camerale aggiornata della società).

b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c. **l'indicazione del prezzo offerto** CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO NELL'ORDINANZA DI VENDITA COME PREZZO BASE FINO AD ¼ (E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE; INAMMISSIBILE l'offerta al di sotto del 75% del prezzo base);

d. il termine di pagamento del saldo prezzo non potrà **comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione**, a pena di decadenza (detto termine soggiace alla sospensione

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d

dei termini feriali);

e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

f. **all'offerta dovrà essere allegata** una fotocopia del documento di identità dell'offerente e codice fiscale, nonché **ASSEGNO CIRCOLARE, non trasferibile** intestato a "**Tribunale di Modena–Es.Imm. n. $$numero_ruolo$$/ $$anno_ruolo$$ E.I.**" di importo pari al **10 % del prezzo offerto**, a titolo di cauzione (a pena di inammissibilità dell'offerta);

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

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

Qualora venga presentata **una sola offerta**, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza/avviso di vendita (*id est*, al prezzo base), anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, ma comunque pari o superiore all'offerta minima ammissibile, il professionista delegato procede all'aggiudicazione a favore dell'unico offerente, **a condizione che non siano state presentate, nei termini e modi di cui agli artt. 588 e 589 c.p.c. istanze di assegnazione** (per una somma almeno pari al prezzo base della vendita) **da parte dei creditori** (nel qual caso procederà all'assegnazione) e sempreché ritenga "***che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una***

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d

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 ¼, procederà all'aggiudicazione. Tuttavia, qualora il professionista delegato ritenga sussistere il *fumus* di una turbativa d'asta (nella presentazione di offerte irregolari o tardive), egli è tenuto a rimettere immediatamente al GE gli atti per le valutazioni di competenza (aggiudicazione ovvero autorizzazione a fissare una nuova vendita senza incanto).

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

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

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

Nei casi dubbi il delegato rimette gli atti al GE.

5) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà **quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario**, se contenuto nel termine massimo di cui alla presente ordinanza (diversamente sarà ridotto al termine massimo ivi indicato);

6) nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

– B –

Disposizioni relative al pagamento del prezzo e degli oneri

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d

accessori

a) TERMINE PER IL SALDO PREZZO E RATEIZZAZIONE:

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

b) CREDITORE FONDIARIO:

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

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d

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

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

d) SPESE DI TRASFERIMENTO:

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

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d

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

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

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

– C –

Disciplina della pubblicità delle vendite

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

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d

www.ivgmodena.it/ (sito Ufficiale dell'IVG di Modena);
www.astagiudiziaria.com (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG);
www.immobiliare.it (**con precisazione che è esclusa ogni intermediazione privata)**
www.entietribunali.kataweb.it
L' avviso deve contenere in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni:

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

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

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

3) pubblicazione degli avvisi per estratto sul **Bollettino mensile** edito dall'IVG di Modena (iscritto al ROC, periodico di settore equiparato al quotidiano ai sensi dell'art. 490 ultimo comma c.p.c.).
Tale pubblicazione, stampata a colori su carta patinata con una tiratura di 10.000 copie, viene distribuita gratuitamente presso le edicole della provincia, i principali uffici pubblici ed è messa a disposizione del pubblico presso la sede dell'IVG di

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d

Modena;

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

Gli adempimenti che precedono dovranno essere richiesti alla società sopra indicata dal **professionista delegato B,** in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, **almeno 60 giorni prima della data della vendita** (termine idoneo a consentire l'ordinato espletamento degli adempimenti conseguenziali nel rispetto di quello- a pena di nullità- sopra indicato di 45 giorni). **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 procedente o di chi ha effettuato l'anticipazione, e rendicontazione finale unitamente al rendiconto del custode in vista del riparto finale o di estinzione della procedura).

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

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

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

- indicare correttamente i dati di fatturazione;

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

RENDE NOTO CHE

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al *testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*) con

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d

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'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a **quindici giorni** prima dell'incanto;
- che, in base a quanto disposto dall'art.161*bis* disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
- che, qualora il creditore a carico del quale sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provveda al tempestivo versamento di quanto dovuto, **troverà applicazione l'art. 631 bis c.p.c..**

FISSA

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d

per la verifica delle attività delegate l'udienza del 19.09.2023 alle ore 13.00 , avvisando le parti e i delegati che tale udienza, laddove nelle more sia stato approvato il progetto di distribuzione, non sarà tenuta.

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

Allegati collazionati alla presente ordinanza:
A) dettaglio delle attività delegate ex art. 591 bis c.p.c.;
B) modalità di prenotazione delle visite;

Modena, 22.09.2022

Il Giudice dell'Esecuzione

RGE_102/2021_____

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

Cfr. *Circolare Omnia* pubblicata sul sito del Tribunale

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

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

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

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d

ATTIVITA' DELEGATE al professionista sub A)

Il professionista delegato sub A) provvede:

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

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

REDAZIONE MINUTA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO E ADEMPIMENTI CONSEGUENZIALI

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

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

3- esegue le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento; dà comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento; esegue, inoltre, entro 60 giorni dalla pubblicazione del decreto di trasferimento (non necessaria l'attestazione di mancata opposizione), **la cancellazione delle formalità** indicate nel

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d

decreto di trasferimento pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi che:

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

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

ATTIVITA' DELEGATE al professionista sub B)

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

Il professionista delegato B provvede:

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

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

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

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

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

4**) corrisponde alla Camera di Commercio di Modena, quale**

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d517744d7d

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

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d

del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni;

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- **l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e con oneri economici a carico della procedura**;
- l'aggiudicatario potrà richiedere (al momento dell'aggiudicazione) la liberazione a cura del custode ove esso sia occupato dal debitore o detenuto da terzi senza titolo; i relativi oneri saranno a carico della procedura (cfr. art. 560 c.p.c.).

B) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA:

Il delegato B provvede:

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

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

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

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

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

-in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d

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

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

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

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

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

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

5- nel caso di prima **asta deserta**, provvede, ove già non calendarizzato, **entro i successivi 15 giorni** alla fissazione del nuovo esperimento di vendita senza incanto con **riduzione di ¼ del prezzo base**; curando gli adempimenti conseguenziali; applicherà la

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d

medesima riduzione di prezzo (1/4) per i successivi esperimenti di vendita; **il rilancio minimo**, nel caso di gara, sarà fissato (ove non indicato direttamente dal GE) tra un minimo di € 500,00 ed un massimo di € 20.000,00 secondo valutazione prudenziale del delegato avuto riguardo al prezzo base di vendita ed offerta minima ammissibile (tendenziale 3-5% del prezzo base, arrotondato in eccesso);

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

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

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

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

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

10- nell'ipotesi di vendita di più lotti, il professionista **dovrà cessare le operazioni di vendita**, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att., ove per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo giudice;

11- a fissare il termine per il versamento saldo del prezzo, detratta la cauzione, che dovrà avvenire entro e non oltre **90 giorni** dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dalla

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d

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

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

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

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

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

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d517744d7d

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

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

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

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

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

IL DELEGATO B provvede:

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

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

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

- ai sensi dell'articolo 596 c.p.c., anche nelle more della pubblicazione del decreto di trasferimento (**ma dopo il deposito della minuta del decreto, entro i 30 giorni successivi**) **assegnerà**

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d

ai creditori un termine di trenta giorni per far pervenire a mezzo pec le dichiarazioni di credito e le note delle spese sostenute (con documentazione giustificativa, ivi compresi i **titoli esecutivi** se non digitalizzati o compitamente leggibili nel fascicolo telematico, e nel caso di mutuo fondiario, piano di ammortamento e note di iscrizione ipotecaria, ove non depositati in precedenza);

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

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

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

In ordine alle spese ex art. 2770 c.c. allegate dal creditore procedente il delegato B è tenuto a **procedere:**
a) alla scrupolosa verifica e computo **delle sole spese '*documentate*'** dal creditore procedente **strettamente funzionali alla conservazione e/o all'espropriazione e liquidazione** dei beni nell'interesse comune dei creditori ai fini dell'imputazione in privilegio ex art. 2770 c.c. sul prezzo dei beni interessati, escludendo quelle non dovute o non documentate (salvo spese notorie, per notifiche o c.u.);
b) alla **liquidazione delle spese legali** *stricto sensu* inerenti alla procedura esecutiva del creditore procedente (con imputazione ex art. 2770 c.c.), tenuto conto del valore della controversia (determinato, nella specie, in base all'entità del credito indicato nell'iniziale domanda- cfr. precetto e titolo esecutivo sotteso- o intervento in surroga ovvero, in caso di valore del bene sproporzionalmente inferiore al valore del credito per cui si procede, avendo riguardo al primo anziché al secondo) ed in ossequio ai parametri di cui al **DM 55 del 2014** (applicabile *ratione temporis* , ai sensi dell'art. 28, alle liquidazioni successive alla sua entrata in vigore) tabella **18, ai medi tabellari dello scaglione di riferimento, escluse maggiorazioni** (se richieste e motivate dalla particolare complessità dell'attività espletata dal creditore istante, rimetterà gli atti al GE per i provvedimenti conseguenziali).

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d

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

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

Modena, 27.09.2022

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Umberto Ausiello

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d

RGE 102/2021 ALLEGATO B)

Disposizioni per lo svolgimento delle visite agli immobili

Le visite degli interessati agli immobili posti in vendita sono effettuate esclusivamente tramite il Custode IVG; eventuali visite agli immobili pignorati al di fuori della loro messa in vendita dovranno essere espressamente autorizzate dal Giudice dell'esecuzione.
Il Custode concorderà con gli occupanti una disponibilità, nei 30 giorni anteriori alla data di scadenza per la presentazione delle offerte, in modo che siano consentite le visite per quattro ore consecutive per tre giorni alla settimana nella fascia oraria 9-19; il Custode informerà in ogni caso l'occupante degli effettivi accessi per far visionare gli immobili almeno 5 giorni prima.
Le richieste di visita possono essere formulate dagli interessati esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche e non possono essere rese note a persone diverse dal Custode.
Il Custode è tenuto ad effettuare le visite degli interessati nei 30 giorni anteriori alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, potendo tuttavia a propria discrezione fissare date anteriori se richiesto; deve essere in ogni caso garantita la visita a chi abbia effettuato la prenotazione tramite il pvp entro il decimo giorno anteriore al termine per la presentazione delle offerte, mentre per prenotazioni successive il custode consentirà la visita se compatibile con le proprie esigenze organizzative.
Il Custode accompagnerà gli interessati all'acquisto a visionare i beni curando di fissare orari differenziati ed adottando ogni opportuna cautela per evitare contatti fra i medesimi e dovrà prontamente segnalare al Giudice ogni circostanza o condotta sintomatica di interferenze nelle vendite.

Modena, 27.09.2022

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Umberto Ausiello

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d

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

TRIBUNALE DI MODENA

Ufficio esecuzioni immobiliari

_____

PROCEDURA ESECUTIVA n. R.G.E.

Il Giudice dell'esecuzione,

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

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

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

dato atto delle dichiarazioni del custode all'udienza del / **vista** la relazione del custode del ;

considerato che nella specie l'immobile pignorato non è abitato

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d

dal debitore né è occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura;

ritenuto opportuno differire **l'attuazione del presente ordine di liberazione all'esito del primo tentativo di vendita** (salva attuazione anticipata in caso di condotta ostruzionistica dell'occupante) e salvo che l'eventuale aggiudicatario esoneri la procedura dall'esecuzione dell'ordine*;* **l'attuazione immediata del presente ordine di liberazione al fine di consentire lo sgombero dei beni mobili ivi rinvenuti in sede di accesso forzoso all'immobile***;*

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

O R D I N A

Ai debitori esecutati 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

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d

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 diposizioni 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

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d517744d7d

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

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

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

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

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

Modena,

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Umberto Ausiello

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d