



TRIBUNALE di MODENA

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

VERBALE DI UDIENZA CON TRATTAZIONE SCRITTA


Nel procedimento n. r.g.e. 206/2023, il Giudice dell'esecuzione dott. Umberto Ausiello, lette le note di trattazione scritta depositate per l'udienza del 14/10/2025;

Letta la relazione depositata dal custode in data 08/05/2025, nella quale si dà atto che l'immobile pignorato si trova nella disponibilità dell'IVG a seguito di apertura forzata effettuata in data 18/09/2024.

Letta la relazione depositata dall'esperto stimatore che ha indicato in **euro 42.500,00** il valore da porre a base d'asta;

Presa visione della relazione depositata dal notaio predelegato, dott. Uber TACCONI, e riscontrata la corrispondenza tra quanto oggetto di pignoramento e il diritto reale di cui sono titolari gli esecutati;

Rilevato che non vi sono creditori iscritti a cui non sia stato dato avviso ex art. 498 c.p.c.;

Preso atto della richiesta formulata dal precedente perché il GE autorizzi la vendita dei beni pignorati;

PQM

- AUTORIZZA la vendita come da separato provvedimento, che si allega a far parte integrante del presente verbale;

Si comunichi.

Modena, 12/11/2025

Il Giudice dell'Esecuzione
dott. Umberto Ausiello



TRIBUNALE DI MODENA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

n° 206 /2023 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;

Sentite le parti, e vista l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente;

Esaminata la documentazione ex art. 567 c.p.c., nonché la relazione del notaio all'uopo incaricato;

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

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

Preso atto che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile *ratione temporis* ex art. 569 bis c.p.c.;

Visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;

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 le vendite **devono svolgersi in modalità telematiche** "salvo che ciò sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori ed il sollecito svolgimento della procedura"; nel caso in esame non sono emerse né sono state prospettate le circostanze derogatorie suddette;

Dato atto della nomina a custode giudiziario dell'IVG-Modena, in sostituzione del debitore, al momento dell'emissione del decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;

Considerato che l'immobile si trova nella disponibilità del custode a seguito di apertura forzata effettuata in data 18/09/2024 di tal che non se ne ordina la liberazione;

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

PQM

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

LOTTO UNICO € 42.500,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: pari al 75% del suddetto prezzo-base;

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 **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L.**, che vi provvederà a mezzo del suo portale, <https://ivgmodena.fallcoaste.it>, indicato nell'avviso di vendita; il gestore nominato - non appena ricevuta la comunicazione del presente provvedimento da parte del professionista delegato (B) - 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);

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/CONFERMA LA DELEGA CONFERITA A

A) il notaio dott. Uber TACCONI, già delegato per le attività preliminari;

B) il professionista avv. Lara FERRARI

al compimento delle operazioni di vendita, **ex art. 591 bis c.p.c.** di seguito partitamente indicate;

DISPONE che il/i professionista/i delegato/i, per quanto di competenza, osservate scrupolosamente le circolari ed istruzioni diramate, provveda/no **a depositare:**

- **entro 30 giorni** dalla comunicazione dell'ordinanza di delega (termine prorogato di 10 giorni, ai fini della verifica del tempestivo versamento delle anticipazioni, ove la scadenza di tal ultimo termine sia successiva) un **rapporto riepilogativo iniziale**

1. C. AUGUSTO C. IMPERATO F.----- D. ADRIAN DEB. DEB. CA. DI EIRMA. CILIAI EICATA S. S. 1414. 2. 2270. 3. 2255. 4. 1214. 5. 1706. 6. 7454. 7. 7714. 8. 74

- 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.**

in € 3.000,00 (di cui € 1000,00 per acconto ai professionisti delegati, pari a € 500,00 ciascuno; il residuo per anticipazioni relative agli adempimenti pubblicitari, di cui € 100,00 per lotto per pubblicazione su PVP per ogni vendita, e per spese di gestione della vendita telematica nonchè € 200,00 per spese di tenuta del conto) il fondo spese che il creditore procedente, ai sensi dell'art.2 comma 6 DM 227/2015, è tenuto a versare **sul conto corrente della procedura ENTRO 30 giorni dalla comunicazione a mezzo pec dell'IBAN da parte del delegato (B)**, ricorrendo giustificati motivi per detta anticipazione

anche in considerazione dei costi della pubblicità obbligatoria (**termine da osservarsi a pena di improcedibilità dell'esecuzione**);

laddove il delegato non riceva dal precedente le somme indicate, 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;**

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 lotto¹), 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).

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 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 precedente 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,

¹ 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

[illegible]

Il professionista delegato provvede:

-

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 **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;
9. a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza;
10. 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;
11. 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;
12. **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**;
13. 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;
14. 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;

15. 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 provenienza², indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta;
16. 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;
17. 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;
18. **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);
19. 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;
20. 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**

² L'effettivo riaccredito avverrà nei tempi previsti dal sistema bancario.

comunque atto nel progetto di distribuzione (in voce separata, 'spese a carico dell'aggiudicatario');

21. 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.);
22. 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;
23. 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;
24. 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%*
25. 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 entro 15 gg. rimette gli atti al GE per le opportune valutazioni, ivi inclusa la fissazione di udienza per la rivendita.

NB: l'inosservanza ai compiti di cui ai punti 24 e 25 comporta la revoca dell'incarico ex art. 591bis, comma 11°, c.p.c

Il professionista delegato (A) provvede:

6. 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) e quella 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);

3. prima della predisposizione della bozza di **riparto finale**, in caso di incapacienza 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.

4. **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;

c) 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);

d) **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.**

e) 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).

5. **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;
6. 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, **rapporto 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.);

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** (nè 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:**
 - a. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
 - b. 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;
 - c. gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario;
 - d. l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati;
 - e. 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

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. **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

Formulario No. A191E10 LIMBECTO Emulsion No. ADI08ADEC DES CA RI CIDMA CUIAI ICICATA Cuiin#. 7002700661205551451170467051771774

-

telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;

- n) 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 a di 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

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.
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 esecutati**. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.
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.

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

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, formulando le proprie motivate deduzioni.

----- Dn: A11C1C11 Q11MPB7D Emaaaa Dn: AD11BAPDQ DED CA NI CIDMA NI1A1 IC1C1A7A Cc1c1H#. 3c370c01c2c5b116117c174E1771d7d

L'importo del rilancio minimo è così determinato:

- 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.**

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.).

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.

- C -

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

7dE177A7A

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 (sito Ufficiale Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.);

www.ivgmodena.it/ (sito Ufficiale dell'IVG di Modena);

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 (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.**, via Scali D'Azeglio 2/6 - 57123 Livorno (tel. 0586-20141; mail: pubblicazione@astegiudiziarie.it; sito web: 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; 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:

Modena, 12/11/2025

Allegati collazionati alla presente ordinanza:
A) modalità di prenotazione delle visite;

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.

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 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, 12/11/2025

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Umberto Ausiello