

N. R.G. 6122/2023



TRIBUNALE di MODENA

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

VERBALE DI UDIENZA CON TRATTAZIONE SCRITTA

Nella causa n. r.g. 6122/2023, il Giudice dott. Umberto Ausiello, lette le note di trattazione scritta depositate per l'udienza del 2.05.2024

Letta la relazione depositata dal custode, nella quale si dà atto dello stato di occupazione degli immobili pignorati, nei termini che seguono:

**Lotto 1**

*Trattasi di capannone con destinazione magazzino privo di partizioni interna, con area cortiliva esclusiva non delimitata rispetto alla strada pubblica (foglio 44, mapp. 124, sub 2); capannone con destinazione magazzino suddiviso in due locali, di cui uno ospita i servizi igienici (foglio 44, mapp.124, sub 3). Gli immobili vengono rinvenuti in mediocri condizioni generali di manutenzione.*

*I cespiti si trovano nella disponibilità dell'esecutato, che ne detiene le chiavi.*

**Lotto 2**

*Trattasi di capannone con destinazione magazzino privo di partizioni interna, con area cortiliva esclusiva non delimitata rispetto alla strada pubblica (foglio 44, mapp.124, sub 4), rinvenuto in mediocri condizioni generali di manutenzione. L'immobile di cui al lotto 2 è occupato dal Comune di San Felice sul Panaro in forza di contratti di locazione transitori (per stoccaggio provvisorio di beni del conduttore a seguito degli eventi sismici del 2012) a far data dal 1 gennaio 2014, l'ultimo dei quali registrato in data 26 gennaio 2022, successivamente alla notifica del pignoramento (02 ottobre 2020) e, pertanto, non opponibile alla procedura.*

Acquisita per le vie brevi da IVG, quale gestore delle vendite, per gli esperimenti di vendita, le seguenti date:

- 19/12/2024, 09:30
- 03/04/2025, 09:00
- 03/07/2025, 09:00

Letta la relazione depositata dal CTU Ing. Alessio CATELLANI, che ha indicato:



a) In euro 155.000,00, il prezzo di stima dell'intero Lotto 1;

b) In euro 107.000,00, il prezzo di stima dell'intero Lotto 2;

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

Preso atto della richiesta formulata dall'attore perché il Giudice, disponga lo scioglimento della comunione e autorizzi la vendita dei beni pignorati;

Rilevato che non sono sorte contestazioni sul diritto allo scioglimento della comunione, che può quindi essere disposto con ordinanza ex art. 785 ss.

**PQM**

- DISPONE lo scioglimento della comunione e AUTORIZZA la vendita come da separato provvedimento, che si allega a far parte integrante del presente verbale,
- SUSSISTENDO in presupposti, ordina, come da separato provvedimento, la liberazione dell'immobile staggito;

Si comunichi.

Modena, 30/07/2024

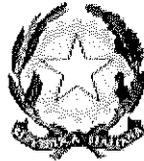
Il Giudice

dott. Umberto Ausiello



R.G. n° 6122/2023

Allegato al verbale di udienza del 2.05.2024



**TRIBUNALE DI MODENA**  
Terza Sezione civile

Il Giudice Istruttore, dott. Umberto AUSIELLO,

**premessò che**

sono state delegate le operazioni preliminari di verifica della completezza della documentazione ipocatastale e integrità del contraddittorio al Notaio delegato, che ha emesso nulla osta alla vendita, assegnando altresì un termine a parte attrice per il versamento delle anticipazioni funzionali alla vendita;

l'attore-creditore precedente ha chiesto l'avvio delle operazioni di vendita delegata;

**ritenuto, pertanto, che**

ex artt. 785 ss. c.p.c. deve essere disposto lo scioglimento della comunione mediante vendita dell'intero, non comodamente divisibile, dell'immobile ad oggetto del presente giudizio di divisione endoesecutiva, meglio descritto nella perizia estimativa acquisita in atti;

alla stregua di quanto sopra, debba procedersi ex art. 785 c.p.c., alla delega delle operazioni di vendita, indicazione del calendario delle vendite e determinazione delle relative modalità;

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

**considerato** che ai sensi dell'art. 569, 4° co., cpc. come modificato dal **comma quinto dell'art. 4, del d.l. 59/2016 conv. con mod. nella l. 119/2016** devono svolgersi in **modalità telematiche** le vendite disposte dal Giudice o dal professionista delegato 90 giorni dopo la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto ministeriale (dunque **a decorrere dal 10.4.2018**) **"salvo che ciò sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori ed il sollecito svolgimento della procedura"**;

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



che fino al completamento delle verifiche in corso ad opera di questo Ufficio sul corretto e trasparente espletamento delle procedure di vendite telematiche è opportuno, per evitare un rallentamento della fase di vendita, procedere con le modalità finora utilizzate;

che, dunque, sussistono, alla luce di quanto sopra, i presupposti (pregiudizio per spedito svolgimento della procedura ed interesse dei creditori) per derogare, allo stato e salvo successive valutazioni, allo svolgimento delle vendite con modalità telematiche;

ritenuto, altresì, che appare opportuna **confermare la nomina, a custode giudiziario-ausiliario del GI, dell'IVG**, al quale affidare l'incarico di monitorare lo stato di conservazione e occupazionale dell'immobile nella fase delle vendite e consentire l'accesso per le visite (cfr. all. 1);

**PQM**

**DICHIARA lo scioglimento della comunione;**

**CONFERMA LA NOMINA** quale custode giudiziario dei beni del presente giudizio divisionale, in sostituzione dei comproprietari limitatamente ai compiti sopra indicati, **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl, viale Virgilio 42/F - 41100 Modena;**

**ASSEGNA** al custode un fondo spese di **€ 300,00** a carico dell'attore-creditore procedente (se già acquisito, il delegato dovrà prontamente corrispondere l'acconto al custode a mezzo bonifico bancario e con causale "fondo spese custode" su richiesta di quest'ultimo);

\*\*\*\*\*

**DELEGA** per il compimento delle operazioni di vendita, secondo le modalità indicate al terzo comma dell'articolo 569 del codice di procedura civile, come sotto precisate, il **notaio, dott.ssa CHIARA MALAGUTI**, già delegato alle verifiche preliminari.

**Dispone** che il compendio pignorato, come descritto nella perizia di stima all. A, da intendersi qui integralmente richiamata, sia posto in vendita, **in 2 lotti senza incanto:**

- per il lotto Lotto 1, a prezzo base non inferiore ad **€ 155.000,00** (Euro centocinquantamila/00) per l'intero;
- per il Lotto 2 a prezzo base non inferiore ad **€ 107.000,00** (Euro centosettemila/00) per l'intero;

**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 19/12/2024,**



ore 09:30 innanzi al **Notaio delegato, professionista delegato**, in una delle due 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 **5.000 per il lotto 1; 4.000 per il lotto 2.**

**In caso di esito infruttuoso del primo esperimento di vendita**, si indicano, sin d'ora, qui di seguito, le date per ulteriori due esperimenti di vendita senza incanto, secondo le medesime modalità, ma con **prezzo base ridotto del 25% per ogni successivo esperimento di vendita, con rilanci proporzionalmente ridotti del 25% rispetto a quello inizialmente determinato, arrotondati per eccesso.**

**II vendita senza incanto: 03/04/2025, alle ore 09:00**

**III vendita senza incanto: 03/07/2025, alle ore 09:00**

\*\*\*\*\*

**AUTORIZZA** il delegato a prelevare dal conto corrente intestato alla procedura le somme espressamente assegnate in acconto e quelle strettamente necessarie rispettivamente alle vendite ed all'emissione/registrazione/trascrizione del decreto di trasferimento (esclusa la possibilità di prelievi in contanti o emissione di assegni; autorizzata l'emissione di mandati di pagamento con bonifico o F23/F24 ove prescritto per gli adempimenti pubblicitari o adempimenti consequenziali all'emissione del decreto di trasferimento). La movimentazione contabile del suddetto conto corrente sarà documentata dal professionista delegato nella **relazione semestrale di rito.**

**DISPONE**, in particolare, che il professionista provveda:

1. al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (e continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la trascrizione della domanda giudiziale di divisione, ritualmente effettuata), nonché della integrità del contraddittorio nei confronti degli iscritti ex art.1113 c.c.. e contitolari del diritto pignorato, rimettendo gli atti a questo giudice nell'ipotesi di riscontro negativo;
- 2- alla **determinazione del valore dell'immobile** a norma dell'articolo 568 terzo comma c.p.c e come meglio descritto **nella ctu in atti.**, nonché all'indicazione **dell'offerta base (pari al prezzo di stima) e di quella minima ammissibile (pari al prezzo base di stima ridotto di ¼)** tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'articolo 569, primo comma, e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'articolo 173-bis, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile;
- 3- agli adempimenti pubblicitari previsti dall'articolo 490 c.p.c. come riformato con DL n. 83 del 27.06.2015 **convertito con modificazioni nella L. 6 agosto 2015 n.132** e ss. modifiche, come di seguito indicati;
- 4- alla deliberazione sull'offerta 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., con **previa determinazione nell'avviso di vendita del rilancio in misura non inferiore a quella sopra indicata**, fatta eccezione per l'emissione del decreto di trasferimento, provvedimento riservato al giudice dell'esecuzione;

5- **ad ammettere l'incanto solo qualora, previa autorizzazione del GI, ritenga** probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà del bene, determinato a norma dell'art. 568, escludendo sin d'ora la fissazione di nuove vendite con incanto;

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

7- sul versamento del prezzo nel termine perentorio sotto indicato, rimettendo prontamente al GI ai fini della decadenza dall'aggiudicazione, entro 7 giorni dall'inutile spirare del termine assegnato; 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- ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'articolo 508 c.p.c.;

9- alla **predisposizione della bozza del decreto di trasferimento**, munita delle ispezioni e visure aggiornate (e CDU ove prescritto), **entro 30 giorni** dall'avvenuto versamento del saldo prezzo e del fondo spese per oneri di trasferimento; alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato ai sensi dell'articolo 586 c.p.c.; la domanda divisionale non deve essere cancellata ma ne va annotato l'esito;

11- ad ordinare alla banca o all'ufficio postale la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari. La restituzione dovrà effettuarsi nelle mani del depositante o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate.

\*\*\*\*\*

DETERMINA

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

- A -

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- 1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Cancelleria del Tribunale di Modena - Ufficio Esecuzioni Immobiliari **entro le ore 12,00 del giorno, 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, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

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

- a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, unico legittimato a partecipare all'eventuale gara, salvo offerta a mezzo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ult. comma).

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerta è presentata 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 istitutore, 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  $\frac{1}{4}$  ( 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 NON soggiace alla sospensione 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. 6122/2023 E.I."** di importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione (a pena di inammissibilità dell'offerta);

- 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, 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 nuova vendita" (es. esclusione -in fase di vendita- di ulteriori offerte, perché inammissibili o tardive; plurime richieste di interessamento di potenziali acquirenti *et similia*). In tal caso, fisserà una nuova vendita senza incanto alle stesse condizioni della precedente e, all'esito, nel caso pervenga nuovamente una sola offerta al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$ , procederà all'aggiudicazione. Tuttavia, qualora il professionista delegato ritenga sussistere il *fumus* di una turbativa d'asta (nella presentazione di offerte irregolari o tardive), egli è tenuto a rimettere immediatamente al GE gli atti per le valutazioni di competenza (aggiudicazione ovvero autorizzazione a fissare una nuova vendita senza incanto).

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

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

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



Nei casi dubbi il delegato rimette gli atti al GE.

- 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.

Realizzata la vendita,

- entro 60 giorni dall'avvenuto integrale versamento del prezzo, predisporre il decreto di trasferimento avendo cura di ripetere la descrizione del diritto e dell'immobile trasferito contenuta nell'ordinanza di vendita (e, per l'effetto, nella relazione di stima) e lo trasmette al Giudice allegando allo stesso, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale (senza necessità quindi di richiedere un nuovo CDU);

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

a) i costi di cancellazione vengono lasciati a carico dei condividenti per le formalità gravanti su ciascuno di loro. Conseguentemente, autorizza il notaio delegato al diretto prelievo dell'occorrente dall'attivo depositato sul conto corrente, con obbligo di rendiconto; i costi di cancellazione verranno poi imputati, in sede di distribuzione divisionale, alle quote spettanti a ciascuno dei condividenti cui la formalità si riferisce;

b) i costi fiscali del trasferimento, ed ogni altra spesa a questo correlata (ad esempio, spese postali per le comunicazioni) saranno a carico dell'aggiudicatario od assegnatario; così come a suo carico sarà parte del compenso del delegato, secondo legge; successivamente

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

- entro 15 giorni dalla pronuncia del decreto di trasferimento, con unico atto, nella cui premessa dovrà espressamente indicare l'avvenuta pronuncia del decreto di trasferimento ed i suoi estremi identificativi, e che dovrà essere a sua cura immediatamente comunicato alle parti costituite, nonché integralmente comunicato -o in alternativa notificato- ai comproprietari (esecutati e non) rimasti contumaci:

-assegna alle parti costituite termine di giorni 30 per l'eventuale deposito di istanza di prioritario rimborso delle spese sostenute nell'interesse comune dei condividenti, in uno con la relativa nota;

- provvede a convocare le parti dinanzi a sé, presso il suo studio o in altro luogo dallo stesso indicato, per l'approvazione del progetto



di distribuzione divisionale fra i comproprietari del prezzo di vendita degli immobili, al netto delle prededuzioni divisionali, in udienza da tenersi non prima di 90 giorni e non oltre 120 giorni successivi alla pronuncia del decreto di trasferimento;  
successivamente, inoltra al giudice la richiesta di liquidazione del compenso;

all'esito della liquidazione, redige il progetto di distribuzione divisionale, depositandolo in via telematica almeno 10 giorni prima dell'udienza ut supra fissata;

se le parti non approvano il progetto o non si accordano in ordine alla distribuzione divisionale, rimette senza indugio gli atti al Giudice;

entro 30 giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, ovvero dalla pronuncia del giudice in caso di mancata approvazione, esegue il pagamento delle prededuzioni divisionali e delle singole quote ai comproprietari non esegutati, ed inoltra al giudice la relazione di chiusura dell'attività delegata, contenente il prospetto delle somme disponibili per la futura distribuzione nell'ambito del processo esecutivo riassunto.

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

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

Tale atto dovrà essere a sua cura immediatamente comunicato alle parti costituite, nonché integralmente comunicato -o in alternativa notificato- ai comproprietari (esegutati e non) rimasti contumaci.

All'esito di detta udienza, da celebrarsi entro 60 giorni dalla pronuncia del decreto di trasferimento, ove si determini a procedere alla distribuzione:

-fissa l'audizione delle parti per l'approvazione del progetto, in udienza da tenersi non oltre il 90° giorno successivo;

-assegna alle parti costituite termine di giorni 30 per l'eventuale deposito di istanza di prioritario rimborso delle spese sostenute nell'interesse comune dei dividendi, in uno con la relativa nota; avendo cura di comunicare tale provvedimento alle parti non comparse in udienza;

procede come da precedente punto A) alla redazione del progetto di distribuzione parziale;

- ove si determini a non procedere a riparto parziale, darà atto nel relativo verbale d'udienza che le somme verranno distribuite con il successivo riparto parziale -da effettuarsi sempre secondo le modalità indicate previamente - ovvero con il riparto finale -che verrà effettuato con le modalità previamente indicate al punto A).

C) Si precisa che il riparto andrà tendenzialmente eseguito anche nel caso in cui la vendita, pur non conclusiva della fase liquidatoria, determini lo scioglimento definitivo della comunione in relazione ad almeno un comproprietario non esegutato; potendo lo stesso differirsi al riparto finale soltanto in caso di espresso assenso di costui.

- B -

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI



**1) TERMINE PER IL SALDO PREZZO: 90 GIORNI**

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 indicato dal delegato intestato a "**Tribunale di Modena- RG divisione endo-esecutiva n.**" seguito dal numero della procedura ed eventuale lotto; **si esclude sin d'ora la sussistenza di giustificati motivi per dar luogo al versamento rateale (considerata la data di iscrizione a ruolo del giudizio divisionale in oggetto);**

**2) 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 in sede di aggiudicazione o entro non oltre i successivi 30 giorni.**

Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio indicato nel verbale di aggiudicazione comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione con riserva di eventuali azioni per la differenza ex art.587 comma 2 c.p.c.; il 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.

- 3) Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli** sono poste integralmente a carico della procedura e nella specie gravano sulla quota parte dell'attivo di spettanza del comproprietario esecutato (e, dunque, non graveranno neppure in parte sull'aggiudicatario).
- 4) Prima della redazione della minuta del decreto di trasferimento il delegato dovrà assolvere agli oneri di identificazione e verifica della clientela ai sensi e per gli effetti della disciplina antiriciclaggio di cui al D.LGS. 231/2007, operando, se del caso, la segnalazione di operazione sospetta che, per ragioni di necessaria riservatezza non dovrà essere previamente autorizzata dal Giudice dell'Esecuzione.**

- 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, onerato del previo e tempestivo pagamento del contributo di pubblicazione ai sensi dell'art. 18 bis DPR 115/2002;**
- 2) pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno **45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte e **fino al giorno della vendita senza incanto sui siti internet** (tutti iscritti nell'elenco dei siti internet autorizzati ex art.173 ter disp att cpc): www.ivgmodena.it/ (sito Ufficiale dell'IVG di Modena);**



www.astagiudiziaria.com (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG);  
www.immobiliare.it (con precisazione che è esclusa ogni intermediazione privata)

www.entietribunali.kataweb.it

L' avviso deve contenere in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni:

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

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

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

3) pubblicazione degli avvisi per estratto sul **Bollettino mensile** edito dall'IVG di Modena (iscritto al ROC, periodico di settore equiparato al quotidiano ai sensi dell'art. 490 ultimo comma c.p.c.).

Tale pubblicazione, stampata a colori su carta patinata con una tiratura di 10.000 copie, viene distribuita gratuitamente presso le edicole della provincia, i principali uffici pubblici ed è messa a disposizione del pubblico presso la sede dell'IVG di Modena;

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

Gli adempimenti che precedono dovranno essere richiesti alla società sopra indicata dal **professionista delegato** in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, **almeno 60 giorni prima della data della vendita. Ugualmente è a dirsi per la pubblicità da effettuare sul PVP.**

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.

\*\*\*\*\*

**RAMMENTA** che il mancato rispetto del termine e delle direttive stabilite dal Giudice a norma dell'art. 591-bis, comma 1 del c.p.c. comporta la **REVOCA** dell'incarico;

**RINVIA**, per la verifica delle attività delegate, all'udienza del 5.06.2025, alle ore 7.00.

**DISPONE** che l'udienza sia sostituita dal deposito di note di trattazione scritta ex art. 127 c.p.c.;

*Manda alla Cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza al custode IVG e al Notaio delegato.*

Modena, 31.07.2024

Il Giudice Istruttore  
dott. Umberto AUSIELLO



ALL- A) 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.

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, 31.07.2024

Il Giudice Istruttore  
dott. Umberto AUSIELLO





TRIBUNALE DI MODENA

**III Sezione Civile**

Causa n. 6122/2023 R.G.

Il Giudice,

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 giudice 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."**;

**letta la relazione** depositata dal custode per l'udienza del 2.05.2024; **considerato che** nella specie l'immobile pignorato non è abitato 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;

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



## O R D I N A

Ai convenuti/debitori esegutati 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 esegutata, la renderà edotta dell'avvenuta emissione dell'ordine e gli intimerà verbalmente di liberare l'immobile da persone e cose, **consegnandogli apposita informativa**; secondo le circostanze, **assegnerà un termine all'occupante per il rilascio spontaneo non inferiore a 30 e non superiore a 60** giorni dall'emissione dell'ordine (di norma 30 giorni). Dovrà redigere verbale di quanto accertato sul luogo e delle dichiarazioni rese, 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 rese, effettuando poi plurimi accessi per verificare la situazione di fatto, riferendo sulla eventuale necessità di ausiliari per le operazioni di liberazione (es. medico, fabbro, addetto al canile, ecc.).
- e) Qualora non rinvenga alcuno nell'immobile **non liberato**, oppure l'occupante si rifiuti di liberarlo ovvero non abbia adempiuto nel termine già concessogli, è autorizzato ad avvalersi della **forza**



- pubblica**, alla quale renderà nota la sua qualità di Custode Giudiziario, Pubblico Ufficiale, e consegnerà copia del provvedimento, fornendo una scheda con tutte le notizie di interesse (ad es.: luogo di ubicazione dell'immobile, generalità dell'esecutato, degli occupanti ecc.).
- f) Concorderà quindi con la forza pubblica giorno ed ora dell'accesso sul luogo per la liberazione, da eseguirsi nel termine massimo di 60 giorni dalla richiesta e sempre con verbalizzazione dell'eventuale momentaneo e motivato rifiuto di concessione dell'ausilio; si renderà perciò disponibile ad accedere in ciascuno dei 60 giorni successivi alla richiesta, facendo presente le conseguenze penali dell'inadempimento all'ordine del giudice.
- g) Notizierà quindi l'occupante, anche per le vie brevi, redigendone verbale, che con l'ausilio della forza pubblica avverrà la liberazione dell'immobile nel giorno ed ora indicati e che, qualora si rendessero necessari ulteriori accessi, nessun altro avviso sarà poi rilasciato.
- h) **Richiederà quindi tempestivamente al giudice dell'esecuzione**, secondo le circostanze, la nomina del medico, del fabbro o di altro ausiliario che lo assista, **procurandone la presenza sul luogo**.
- i) **Per i beni mobili ed i documenti**, seguirà le dettagliate disposizioni dettate dall'art. 560 c.p.c., con i chiarimenti che seguono, avendo comunque cura di effettuarne un **sommario inventario, anche a mezzo di ripresa fotografica o audiovisiva**.  
in dettaglio, il custode **intima** alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine **non inferiore a trenta giorni**, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, **solo se richiesto dall'aggiudicatario**, ne dispone lo smaltimento o la distruzione.
- 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, 31.07.2024

Il Giudice  
Dott. Umberto Ausiello

