



**TRIBUNALE ORDINARIO di MODENA**  
**SEZIONE PRIMA CIVILE**

Nella causa civile iscritta al n. r.g. **2915/2023** promossa da:

ATTORE/I

contro

CONVENUTO/I

Il Giudice dott. Susanna Zavaglia,  
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 27/06/2024,  
ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

rilevato che non c'è controversia sulla necessità della vendita del compendio immobiliare in esame, ubicato in Comune di Vignola, Via Doccia 15, costituito, come riportato nella relazione del CTU geom. Bellei, da:

- fabbricato abitativo di remota costruzione, disposto su tre piani fuori terra (foto 1,2,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22), comprendente al piano terra ingresso e vano scala, tavernetta, lavanderia, due cantine, tre ripostigli e servizio igienico, al primo piano disimpegno, soggiorno, tinello, cucinotto, due camere e bagno, al piano secondo (sottotetto) disimpegno e quattro soffitte. L'unità immobiliare risulta distinta al catasto fabbricati del Comune di Vignola al foglio 27 – particella 1 – subalterno 2 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 9,0 vani – superficie catastale mq. 223 – rendita catastale €.650,74;
- magazzino adiacente al fabbricato abitativo (foto 3,4,5,6,7,8,9,10,23,24), costituito da tre corpi di fabbrica sviluppati solo al piano terra, edificati in epoche diverse, con annesso portico sul lato sud. Unità distinta al catasto fabbricati del Comune di Vignola al foglio 27 – particella 1 – subalterno 1 – categoria D/8 – rendita catastale €.1962,54.
- corte pertinenziale disposta sui fronti nord, sud e sud/ovest distinta al catasto fabbricati dalla particella 1 del foglio 27; - terreno agricolo adiacente alla corte pertinenziale, distinto al Catasto terreni del Comune di Vignola al foglio 27 – particella 4 – qualità frutteto irriguo – classe 2 – superficie mq. 603 – reddito dominicale €.8,44 – reddito agrario €.4,98;

- ritaglio di terreno costituente parte dello stradello di accesso, distinto al catasto terreni del Comune di Vignola al foglio 27 – particella 371 – qualità frutteto – classe 1 – superficie mq. 82 – reddito dominicale €.1,86 – reddito agrario €.0,78;

ritenuto, sulla scorta di considerazioni di ordine testuale e sistematico, che la fase della vendita divisionale sia assoggettata all'intero apparato normativo proprio del processo esecutivo;

ritenuto opportuno procedere alla nomina di un Notaio per il compimento delle relative operazioni di vendita e alla nomina di un custode professionale in vista delle future vendite;

#### NOMINA,

quale Notaio delegato alla vendita nella presente divisione, il dott. Francesco Capezzuto, noto all'Ufficio

DISPONE che il Notaio qui nominato provveda:

1) nei successivi 50 gg.

- al deposito di relazione sullo stato delle operazioni delegate;
- ad aprire apposito conto corrente intestato a “Tribunale di Modena – n° R.G.” presso BPER Banca - Sede Centrale in Modena, Via S. Carlo n. 8 /BPM – Filiale di Via Mondatora n. 15;
- a richiedere alle parti in causa, in solido tra loro, il fondo spese di euro 4.700,00, di cui euro 2.000,00 quale fondo spese per il Notaio delegato; euro 600,00 quale fondo spese per il custode professionale come di seguito nominato; euro 2.100,00, quali anticipazioni necessarie per la pubblicità anche sul PVP per tre tentativi di vendita nonché a titolo di contributo per la disponibilità dei locali per le vendite;

#### NOMINA

quale custode giudiziario di tutti i beni da porre in vendita, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl, viale Virgilio 42/F – 41126 Modena (tel. 059-847301 fax. 059-885436; mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com; web: <http://mo.astagiudiziaria.com/>)

#### ASSEGNA

al custode un fondo spese di euro 600,00 che il Notaio delegato dovrà prontamente e senza bisogno di ulteriori autorizzazioni corrispondere al custode, secondo le modalità con questi direttamente concordate;

#### CONFERISCE

al custode tutti i compiti previsti dalla legge. In particolare, nel loro svolgimento, il custode dovrà:

- contattare nel più breve tempo possibile i comproprietari e gli eventuali diversi occupanti dell'immobile, rendendoli edotti del proprio ruolo e dei loro doveri e fornendo loro tutte le informazioni necessarie sul processo divisionale;
- verificare lo stato di possesso e detenzione dell'immobile, provvedendo all'identificazione dei soggetti occupanti diversi dai comproprietari e all'acquisizione dei titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile. A tal fine, si autorizza espressamente il custode a richiedere ai Pubblici Uffici e a soggetti privati:

1) ogni informazione certificato o documentazione utile all'accertamento di quanto sopra e in particolare certificato storico di residenza dei comproprietari e relativo stato di famiglia, contratti registrati riguardanti l'immobile;

2) il rilascio di ogni altra certificazione e copia di documentazione ritenuta utile (ad es. copia dei contratti relativi alle utenze nonché estratti conto dei relativi consumi).

Visto l'art. 213 c.p.c., pacificamente applicabile anche al processo divisionale, ASSEGNA agli enti preposti termine massimo di giorni 30 dalla richiesta del suindicato ausiliario del giudice per evaderla;

- verificare fin dal primo accesso lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, delle sue pertinenze e impianti avendo cura di acquisire rappresentazione fotografica da tenere a disposizione dell'Ufficio;

- richiedere ai comproprietari ogni notizia utile in relazione alla gestione del periodo ricompreso fra il pignoramento e la sostituzione del custode, invitandolo al deposito del relativo rendiconto;

- contattare l'amministratore di condominio degli immobili pignorati, al fine di richiederli:

- 1) ogni informazione e documentazione utile e in particolare la comunicazione delle convocazioni delle assemblee aventi ad oggetto le deliberazioni rilevanti per la conservazione delle parti comuni e/o dell'immobile pignorato, ovvero quelle relative ad innovazioni o spese straordinarie al fine di valutare l'opportunità di partecipazione diretta ovvero l'acquisizione dei relativi verbali

- 2) la pronta segnalazione delle violazioni degli obblighi condominiali da parte dei comproprietari e dei suoi familiari conviventi;

- segnalare immediatamente ai Servizi sociali del Comune territorialmente competente ed ai fini dell'adozione delle opportune misure, possibili situazioni di emergenza sociale o sanitarie legate alla presenza di minori, di invalidi e/o di persone con malattie o deficit funzionali o cognitivi;

- compiere periodici accessi all'immobile, di cui dare conto in relazioni periodiche. In caso di novità significative (tra cui anche la cessazione della stabile abitazione da parte del debitore) e/o di constatate violazioni dei doveri e divieti di cui al punto seguente, la relazione dovrà essere depositata senza indugio;

- ove l'immobile sia abitato dai comproprietari consegnare loro e ai loro familiari conviventi informativa sui loro doveri rilevanti ai sensi dell'art. 560 c.p.c. (ovvero al fine di mantenere l'occupazione dell'immobile e delle sue pertinenze sino all'emissione del decreto di trasferimento) e in particolare:

- 1) obbligo di conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia e di mantenerne e tutelarne l'integrità, curandone la manutenzione ordinaria e segnalando ogni situazione di minaccia o danno alla sua conservazione o integrità anche giuridica; in particolare: adozione di accorgimenti per evitare furti o intrusioni (es. sostituzione o riparazione di serrature); manutenzione degli impianti e dei giardini; sostituzione o riparazione di parti deteriorate o danneggiate; coltivazione diligente del fondo; potatura ordinaria delle piante e degli alberi; segnalazione al custode e denuncia in sede penale e/o amministrativa dei comportamenti pregiudizievoli dei terzi (es. atti vandalici, intrusioni, atti di spoglio o molestie nel possesso, pretese servitù);

- 2) divieto di rimozione o asportazione di accessori e beni mobili pertinenziali (es. termosifoni, impianto di condizionamento, caldaie, pavimenti, porte, sanitari), di espanto o taglio indiscriminato di piante o alberi, di demolizione o danneggiamento dell'immobile, delle sue pertinenze e delle parti comuni anche condominiali, di modifiche non autorizzate dello stato di fatto o di diritto, di distrazione dei frutti sia naturali che civili (canoni di locazione, indennità di occupazione etc.);

- 3) dovere di rendicontazione del periodo anteriore alla nomina del custode professionale con particolare riferimento alla riscossione di canoni o altri corrispettivi (es. compensi per locazioni turistiche), nonché per il periodo successivo con riferimento alle manutenzioni effettuate, alla gestione del bene, alla riscossione di canoni/corrispettivi nel caso di intervenuta autorizzazione alla locazione, fornendo altresì al custode tutta la documentazione di supporto al fine di dimostrare la diligente amministrazione; dovere di riversare al custode tutti i canoni, indennità o corrispettivi riscossi;

4) dovere di pagamento degli oneri condominiali ordinari (artt. 1123 c.c. e 63 disp. att. c.c.), dovere di partecipazione e diligente espressione di voto nelle assemblee condominiali aventi ad oggetto le deliberazioni rilevanti per la conservazione delle parti comuni e per la tutela della loro integrità, dovere di pagamento degli altri oneri dipendenti dalla proprietà dell'immobile che si trasmettano agli aggiudicatari (oneri reali tra cui ad es. contributi di bonifica);

5) obbligo di leale collaborazione con il custode per consentire le visite dei potenziali acquirenti; in ogni caso i comproprietari e i loro familiari dovranno garantire e concordare con il custode con congruo anticipo una disponibilità, nei 30 giorni anteriori al termine ultimo per la presentazione delle offerte, di 4 ore giornaliere consecutive per tre giorni alla settimana nella fascia oraria 9-19; divieto di ostacolare o rendere più gravoso il diritto di visita con comportamenti ostruzionistici, di minaccia o comunque miranti a scoraggiare all'acquisto i visitatori;

6) divieto di dare in locazione l'immobile o sue parti o pertinenze (o in ogni caso di costituire diritti di godimento altrui) senza preventiva autorizzazione del Giudice;

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo anche a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione ordinaria o straordinaria;

- aggiornare e riscuotere i canoni di locazione ovvero altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile, nonché dare disdetta di tutti i contratti di godimento del bene;

- installare o sostituire dispositivi di sicurezza e serrature, secondo necessità, al fine di evitare illecite intrusioni nell'immobile;

- segnalare a questo Giudice eventuali comportamenti dei comproprietari e/o degli occupanti tali da rendere difficoltosa o più onerosa la custodia del bene o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;

- depositare rendiconto con cadenza almeno annuale; con la precisazione che la necessità di rendicontazione sorge soltanto in caso di riscossione di frutti dell'immobile;

- posto in vendita l'immobile, accompagnare a visitare i beni esclusivamente gli interessati all'acquisto che ne abbiano fatto richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche (pvp), curando di fissare orari differenziati e adottando ogni opportuna cautela per evitare contatti fra i medesimi; 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 informerà delle effettive visite coloro che occupano gli immobili almeno due giorni prima dell'accesso. Si precisa che eventuali visite agli immobili pignorati al di fuori della loro messa in vendita dovranno essere espressamente autorizzate dal Giudice;

- fornire ogni informazione utile ad eventuali acquirenti in ordine alle modalità di partecipazione alla procedura d'acquisto, nonché alle caratteristiche ed alla consistenza del bene, eventualmente anche attraverso apposite schede rese disponibili all'utenza sui propri siti;

- dopo l'aggiudicazione dell'immobile

consentire, se richiesto, l'accesso in loco al perito indicato dall'aggiudicatario, nel rispetto dei diritti degli eventuali occupanti, al solo fine del perfezionamento delle operazioni di finanziamento relativo all'acquisto;

segnalare al Giudice e denunciare immediatamente eventuali danneggiamenti e/o asportazioni di accessori compiuti dai comproprietari o dai loro familiari.

RAMMENTA ai comproprietari:

che sono tenuti a fornire al custode la collaborazione necessaria per l'esecuzione dell'incarico, consentendo l'accesso in loco e consegnando tutta la documentazione che venga loro richiesta - ad esempio relativa allo stato urbanistico e occupazionale degli immobili oggetto d'indagine;

#### DISPONE

che le parti, in solido tra loro, provvedano al versamento dell'importo per anticipazioni e fondi spese previamente indicato **entro il termine del 15/09/2024**; nei 15 giorni successivi il Notaio delegato depositerà apposita relazione per dare conto dell'avvenuto o mancato versamento; nel caso di omesso versamento, nei 30 giorni successivi le altre parti potranno dichiarare se intendono surrogarsi all'inadempiente (depositando nel fascicolo apposita dichiarazione), provvedendo al relativo versamento;

#### AVVISA

le parti che l'omesso versamento delle anticipazioni nei termini e con le modalità sopra indicate verrà considerato inattività rilevante ai sensi degli artt. 630 e 631 bis c.p.c., con conseguente estinzione della presente divisione;

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 per derogare, allo stato e salvo successive valutazioni, allo svolgimento delle vendite con modalità telematiche;

#### 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. Francesco Capezzuto, sopra nominato.

Dispone che il compendio immobiliare, come descritto nella perizia di stima del geom. Stefano Bellei, da intendersi qui integralmente richiamata, sia posto in vendita senza incanto:

per il LOTTO UNICO a un prezzo base non inferiore a €. 135.000 (euro centotrentacinquemila/00)

#### 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 29/11/2024, alle ore 14.30, innanzi al Notaio delegato, professionista delegato (o quella diversa eventualmente da egli ricalendarizzata), 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 al 5% del prezzo base d'asta indicato.

In caso di esito infruttuoso del primo esperimento di vendita, il Notaio delegato provvederà a fissare nuovi esperimenti di vendita, con prezzo base ridotto del 25% per ogni successivo esperimento di

vendita, e rilanci proporzionalmente ridotti del 25% rispetto a quello inizialmente determinato, arrotondati per eccesso, previa eventuale consultazione della disponibilità delle date con il custode IVG.

\*\*\*\*\*

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. 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  $\frac{1}{4}$ );

2- 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;

3- 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;

4- ad ammettere l'incanto solo qualora, previa autorizzazione del Giudice, 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;

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

6- sul versamento del prezzo nel termine perentorio sotto indicato, rimettendo prontamente al Giudice 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;

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

8- alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento, munita delle ispezioni e visure aggiornate (e CDU ove prescritto), entro 60 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;

9- ad ordinare alla banca la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari. 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerta è presentata per il tramite di procuratore legale ovvero di procuratore legale per persona da nominare ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., la stessa è valida solo se formulata a mezzo di Avvocato munito di procura speciale notarile (cfr. Cass. civ., sez. III, 5/05/2016, n. 8951). Se l'offerente è persona giuridica, l'offerta dovrà essere presentata dal rappresentante legale debitamente autorizzato ai sensi del vigente statuto sociale; da institore, risultante da visura camerale aggiornata (all'offerta deve essere allegata visura camerale aggiornata della società).

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

c. l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo indicato nell'ordinanza di vendita come prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base; inammissibile l'offerta al di sotto del 75% del prezzo base);

d. il termine di pagamento del saldo prezzo non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, a pena di decadenza (detto termine soggiace alla sospensione 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– N.R.G. 8255/2016" di importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione (a pena di inammissibilità dell'offerta); è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da primarie banche o società assicuratrici in favore della procedura esecutiva, individuata come "Tribunale di Modena– N.R.G. 8255/2016". Si precisa che tale fideiussione verrà escussa soltanto in caso di aggiudicazione e successiva decadenza, a cura del Notaio delegato, previo specifico ordine del Giudice;

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

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 comproprietari (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 Giudice 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 Giudice).

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, avrà luogo la vendita con incanto).

Nei casi dubbi il delegato rimette gli atti al GE.

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



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

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 dividendi 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 dividendi 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 dividendi, 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 eseguiti, ed inoltra al giudice la relazione finale dell'attività delegata, contenente altresì l'attestazione di chiusura del conto corrente intestato alla procedura.

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 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).

– 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– N.R.G. 8255/2016" seguito dal numero della procedura ed eventuale lotto;

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 (suscettibile di sospensione feriale dall'1 al 31 agosto, ma non di proroga) indicato nel verbale di aggiudicazione comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione con riserva di eventuali azioni per la differenza ex art. 587 comma 2 c.p.c.;

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).

– C –

### Disciplina della pubblicità delle vendite

1) inserimento dell'avviso di vendita, almeno 45 giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte alla vendita senza incanto, sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c., a cura del delegato B, onerato del previo e tempestivo pagamento del contributo di pubblicazione ai sensi dell'art. 18 bis DPR 115/2002;

2) pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita senza incanto sui siti internet (tutti iscritti nell'elenco dei siti internet autorizzati ex art.173 ter disp att cpc):

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

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

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

[www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it)

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

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

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

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

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

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

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

Gli adempimenti che precedono dovranno essere richiesti alla società sopra indicata dal professionista delegato 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 e la trasmissione degli atti al Presidente del Tribunale ai sensi dell'art. 179-ter comma 3 disp. att. c.p.c. razione temporis applicabile (id est, ante novella ex art. 5 bis DL 59/2016 conv. con modif. nella L. 119/2016, in attesa dell'emanazione del decreto del Ministero di Giustizia attuativo della citata novella).

Manda alla Cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza alle parti, al custode IVG e al Notaio delegato, qui nominati.

Modena, 24 luglio 2024

Il Giudice  
dott. Susanna Zavaglia