

Decreto nomina ctu n. cronol. 112/2024 del 22/02/2024

RG n. 4638/2023

Decreto nomina ctu n. cronol. 111/2024 del 22/02/2024

Decreto nomina ctu n. cronol. 110/2024 del 22/02/2024

TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

SEZIONE III CIVILE

RG 4638/2023

(DIVISIONE ENDO-ESECUTIVA)

All'udienza del 22/02/2024, innanzi al GI dott.ssa R. Vaccaro, sono presenti:

- per parte attrice

sino alle ore 11.39 nessuno compare per i comproprietari convenuti

_____ cui risulta ritualmente notificato l'atto di citazione rispettivamente (con ordinanza divisionale) in data 3.08.23 e 11.08.2023 (per compiuta giacenza, indirizzo di residenza confermato da certificato aggiornato di residenza del 5.12.2023);

L'attrice rappresenta di aver notificato il progetto divisionale ai comproprietari contumaci (ricevuta la notifica in data 11.01.2024 dalla comproprietaria non esegutata _____ perfezionatasi per compiuta giacenza nel duplice indirizzo, di residenza e presso l'immobile pignorato, la notifica al comproprietario esegutato Castiello) e, in assenza di osservazioni, chiede approvarsi il suddetto progetto, con scioglimento della comunione mediante vendita dell'intero, attesa la non comoda divisibilità del bene, al prezzo di stima di € 78.000,00 indicato nella perizia in atti (redatta nel processo esecutivo *a quo* RGE 403/2021 e non contestata), attesa la evidente non comoda divisibilità del bene e l'assenza di istanza di assegnazione della quota da parte del comproprietario non esegutato (contumace)

Il Giudice

dato atto della rituale notifica del progetto divisionale ai comproprietari convenuti _____

_____ già verificata la rituale citazione in giudizio all'udienza del 20.12.2023);

in assenza di contestazioni alla perizia di stima a firma Ing, Gianni Torlai depositata in seno alla procedura esecutiva RGE 403/2021

dà lettura della seguente

ORDINANZA ex art. 785 e ss. c.p.c.

Il GI,

letti gli atti e sentite le parti;

premesse che il compendio immobiliare oggetto del presente giudizio divisionale (scaturente dall'esecuzione immobiliare RGE 403/2021), ha ad oggetto:



porzione di fabbricato censita in Catasto Fabbricati del Comune di Novi di Modena (Mo) al foglio 24, mappale 41, sub 25; cat A/3; cl. 2; v. 9; sup tot mq. 280; RCE 357,90 e area censita in Catasto Terreni di Novi di Modena al foglio 24; particella 36; area urbana, sup. mq. 140.

detto compendio immobiliare è nella contitolarità, per la quota di ~~1/4 della piena~~ proprietà ciascuno, dell'esecutato ~~_____~~

(comproprietaria non eseguita, contumace);

considerato che, in base alle risultanze della perizia di stima il compendio immobiliare per cui è causa **non è comodamente divisibile o separabile in natura ex art. 720 c.c.** ;

ritenuto che, sul punto, non sono sorte contestazioni dalle parti costituite all'udienza odierna e che nessuno dei comproprietari (contumaci) ha formulato istanza di assegnazione delle altrui quote ex art.720 cc , di tal chè deve procedersi allo scioglimento della comunione con la presente ordinanza ex art. 785 c.p.c., mediante **vendita dell'intero, in LOTTO UNICO**, al prezzo base di € **78.000,00** (cfr. perizia lotto A e all. A);

PQM

Visti gli artt. 785 e 788 c.p.c.;

DISPONE lo scioglimento della comunione ordinaria del compendio immobiliare sopraindicato e meglio descritto nella perizia acquisita agli atti (lotto A) cui si rinvia, **mediante vendita dell'intero, in LOTTO UNICO**, al prezzo base di € 78.000,00 alle condizioni e modalità di seguito indicate;

per l'effetto, 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 opportuno nominare **custode giudiziario-ausiliario del GI, l'IVG**, al quale è affidato l'incarico di monitorare lo stato di conservazione e occupazionale dell'immobile, riscuotere per la parte di competenza i relativi frutti civili e consentire l'accesso per le visite (cfr. all. 1);

PQM

NOMINA custode giudiziario nei limiti di cui sopra dell'**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;

DELEGA

A) il notaio dott. FRANCESCO CAPEZZUTO, per le verifiche preliminari e predisposizione del decreto di trasferimento e adempimenti consequenziali e di rito (cfr. infra punto 10 della delega);

B) il professionista avv. ANGELA TEDESCHINI, per il compimento delle operazioni di vendita (eccettuate quelle sub a) *ex art. 591 bis c.p.c.* secondo le modalità indicate al terzo comma dell'articolo 569 del codice di procedura civile, di seguito indicate;

DISPONE che i professionisti delegati, per quanto di competenza, osservate scrupolosamente le circolari pubblicate sul sito del Tribunale, provvedano a depositare:

1- **entro 30 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di delega** (o nel maggior termine necessario ad attestare l'avvenuto versamento delle somme), **“un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte”** nel quale indicare, le verifiche preliminari nonché **il conto corrente intestato al giudizio divisionale in epigrafe “Tribunale di Modena – DIVISIONE endo-esecutiva n. \$\$numero_ruolo\$\$ / \$\$anno_ruolo\$\$ RG.” presso BPER Banca spa, sede di Modena, via San Carlo nn°8-20 frattanto aperto su iniziativa della cancelleria esecuzioni immobiliari;**

il codice IBAN del suddetto conto corrente sarà comunicato dal delegato B all'attore- creditore procedente entro 10 giorni dall'apertura (il delegato B è onerato di sollecitare, ove necessario, la pronta apertura del suddetto conto corrente a cura della cancelleria);

- a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale e **con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico (con allegato estratto conto della procedura);**

ASSEGNA all'attore- creditore procedente e le parti interessate termine sino al **30.03.2024** per effettuare sul suddetto conto le anticipazioni funzionali alla vendita ed acconto delegato, nella specie (**lotto unico**) pari forfettariamente ad € 3000,00 (€ 1000,00 acconto delegati , € 200 spese



Decreto nomina ctu n. cronol. 112/2024 del 22/02/2024

RG n. 4638/2023

Decreto nomina ctu n. cronol. 111/2024 del 22/02/2024

Decreto nomina ctu n. cronol. 110/2024 del 22/02/2024

tenuta conto, € 100,00 contributo Camera di Commercio di Modena per ciascuna vendita, **il residuo per spese pubblicità per tre esperimenti di vendita);**

.....

INDICA SIN D'ORA il seguente arco temporale entro cui il delegato B, verificato il tempestivo versamento delle anticipazioni di cui sopra (diversamente relazionando al GI per i provvedimenti conseguenziali) è tenuto a procedere ad un eventuale triplice esperimento di vendita, contattato il referente all'uopo indicato dall'IVG (ANDREA FRANCESCHINI ; servizipubblicitari@ivgmodena.it; cell. 3703102594):

- I esperimento di vendita senza incanto entro **giugno/luglio 2024** (al prezzo base sopraindicato);
- II entro **ottobre/novembre 2024** (con riduzione del 25% del prezzo base del precedente)
- III entro **febbraio 2025** (con riduzione del 25% del prezzo base del precedente)

Le vendite dovranno svolgersi innanzi al **professionista delegato B)**, in una delle aule dello stabile nella disponibilità della **Camera di Commercio, sito in Modena, Via Ganaceto n. 113.**

Entro 7 giorni dall'eventuale esito infruttuoso dell'ultimo degli esperimenti di vendita sopra calendarizzati (o prima, nel caso di incapienza sopravvenuta del fondo spese tra una vendita e l'altra), il delegato chiederà a parte attrice il versamento di ulteriore fondo spese da corrispondersi entro 30 giorni dalla comunicazione (termine non prorogabile) e richiederà al referente all'uopo indicato dall'IVG le date per due ulteriori esperimenti di vendita senza incanto, indicando nella relazione semestrale il calendario delle vendite espletate ed espletande (oltre a rendicontare partitamente le somme utilizzate del fondo spese; cfr. *funditus* circolare).

Così procederà sino all'aggiudicazione, salvo sussistenza dei presupposti per rimettere anticipatamente gli atti al GI per manifesta infruttuosità della vendita, valutate le circostanze del caso.

All'esito dell'emissione del D.T. presenterà senza ritardo istanza di liquidazione dei compensi, richiedendo istruzioni sulla fase distributiva (allo stato, non delegata)

Il professionista sopra nominato dovrà compiere senza ritardo, comunque **entro il termine di diciotto mesi**, salvo proroga da richiedere prima della scadenza, tutte le operazioni a lui delegate, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere gli incanti ovvero di ritardarne la fissazione.

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, nonché cancellazione delle



formalità pregiudizievoli (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 B, d'intesa con il professionista A, 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. sul compendio oggetto del presente giudizio divisionale (dunque anche nei confronti dei comproprietari non esecutati), rimettendo immediatamente gli atti a questo Giudice nell'ipotesi di riscontro negativo;
- 2- qualora non previamente fissato dal Giudice, 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 dal ctu e posta alla base del progetto divisionale; **alla determinazione del rilancio minimo**, nel caso di gara, tra un minimo **di € 500,00 ed un massimo di € 10.000,00**, secondo una valutazione prudenziale che tenga conto del prezzo base della singola vendita e dell'obiettivo di assicurare la massima partecipazione anche alla gara;
- 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, fatta eccezione per l'emissione del decreto di trasferimento, provvedimento riservato al giudice dell'esecuzione;
- 5- sin d'ora si dichiarano insussistenti i presupposti di legge per la fissazione di eventuali 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-a procedere alla **restituzione immediata 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 dell'offerente o, qualora previsto, mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate;

10- alla **predisposizione della bozza del decreto di trasferimento**, munita delle ispezioni ipotecarie e visure catastali 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;

11- alla bozza del decreto di trasferimento allegherà istanza di liquidazione dei compensi (e spese, anche sostenute per trascrizione/registrazione e cancellazioni) a carico della massa ed a carico dell'aggiudicatario, secondo le indicazioni sopra fornite;

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 la Cancelleria del Tribunale di Modena – Ufficio Esecuzioni Immobiliari **entro le ore 12,00 del giorno precedente** la data fissata per il loro esame e per la vendita, **ad eccezione dei giorni festivi** (nel qual caso dovranno essere depositate entro l'ultimo giorno anteriore al giorno di scadenza). Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;**
- 2) **l'offerta deve contenere:**
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile**



intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, unico legittimato a partecipare all'eventuale gara, salvo offerta a mezzo 'procuratore legale', id est avvocato, 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 da Avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 C.p.c., in essa deve essere specificato che l'Avvocato non partecipa in proprio, ma per persona da nominare (unitamente alla nomina, nel termine di legge, dovrà depositare procura speciale notarile). Se l'offerente è persona giuridica, l'offerta dovrà essere presentata dal rappresentante legale debitamente autorizzato ai sensi del vigente statuto sociale; da 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. **P'indicazione del prezzo offerto CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO NELL'ORDINANZA DI VENDITA COME PREZZO BASE FINO AD ¼ (E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE);**
 - 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 è prorogabile, in quanto perentorio, e soggiace, però, alla sospensione dei termini feriali);
 - e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima o ctu;
 - 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-Giudizio divisionale RG ___/___ 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;**
 - 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'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà effettuarsi nel termine di **sessanta secondi** dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rialzo, sarà senz'altro ordinato l'incanto;
 - 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);

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

- 6) le buste saranno aperte dal professionista delegato, alla presenza dei soli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nell'avviso di vendita (conformemente alle istruzioni della presente ordinanza); qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte **valide**, si procederà a **gara** sulla base dell'offerta più alta, nel rispetto del **rilancio minimo** fissato nell'ordinanza (o avviso) 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 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**).

- 7) 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; 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; "*se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto*", il professionista delegato è autorizzato a "*far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588*" (cfr. art. 573 comma 2); nei casi dubbi rimette gli atti al Giudice;

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

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

- 3) **Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono poste integralmente a carico della procedura e nella specie, ove ricadenti sulla sola quota pignorata, graveranno sulla sola quota parte dell'attivo di spettanza del comproprietario esecutato**

– 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/ (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.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; 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 (termine ordinario) della data della vendita, onde consentirne il pronto espletamento. Ugualmente è a dirsi per la pubblicità da effettuare sul PVP.

Il professionista delegato 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.

STABILISCE quale **luogo di svolgimento** delle suddette operazioni delegate, **lo studio del professionista delegato** ad eccezione di:

- luogo di presentazione delle offerte (cfr. *supra*, presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Modena);
- luogo di apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti, presso una delle aule dello stabile nella disponibilità della **Camera di Commercio, sito in Modena, via GANACETO 113** (in tal caso previa prenotazione dell'aula con sollecitudine, anche per un triplice esperimento di vendita, per il tramite dell'IVG e con il pagamento del contributo previsto).

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 l'adozione dei provvedimenti consequenziali in punto di cancellazione dall'albo, *ratione temporis* applicabili.

MANDA alla cancelleria per l'apertura del conto corrente intestato al presente giudizio divisionale

Si comunichi al/i delegato/i designati ed all'IVG.

IL GI Roberta Vaccaro.

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.



Decreto nomina ctu n. cronol. 112/2024 del 22/02/2024

RG n. 4638/2023

Decreto nomina ctu n. cronol. 111/2024 del 22/02/2024

Decreto nomina ctu n. cronol. 110/2024 del 22/02/2024

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

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

Modena, 22.02.2024

Il GI Roberta Vaccaro





IL TRIBUNALE DI MODENA

Sezione III civile

Il Giudice, dott.ssa Roberta Vaccaro,

sentito per le vie brevi il notaio delegato, all'esito delle verifiche preliminari dallo stesso espletate; rilevato che il prezzo di stima del bene per l'intero, come richiamato nell'ordinanza di vendita mediante delega, è € 174.171,00 e non già € 78.000,00 come erroneamente indicato (relativo alla sola quota di spettanza del comproprietario esecutato);

ritenuto, poi, opportuno che il custode IVG, d'intesa con il già esperto stimatore, acquisisca dalla P.A. competente informazioni sull'eventuale sussistenza di un vincolo di destinazione del bene (a fronte dei finanziamenti concessi per pratica MUDE) e relativa decorrenza/durata per l'opportuna informativa in sede di vendita forzata;

PQM

A rettifica dell'ordinanza resa in data 22.02.2024,

DISPONE lo scioglimento della comunione ordinaria del compendio immobiliare ivi indicato e meglio descritto nella perizia acquisita agli atti (lotto A) cui si rinvia, **mediante vendita dell'intero, in LOTTO UNICO, al prezzo base di € 174.171,00, anziché € 78.000,00 come erroneamente indicato,** alle condizioni e modalità ivi indicate

DISPONE che l'IVG, sentito l'esperto stimatore (non nominato ctu nel presente giudizio, cui comunque compete la liquidazione dei compensi per l'attività espletata a carico della massa) ed avvisata la competente P.A. sulla pendenza dell'esecuzione e presente giudizio divisionale, depositi **entro 20 giorni** (se del caso, differendo il primo esperimento di vendita, ove necessario) relazione integrativa sull'eventuale sussistenza di un vincolo di destinazione del bene (a fronte dei finanziamenti concessi per pratica MUDE) e relativa decorrenza/durata per l'opportuna informativa in sede di vendita forzata.

Si comunichi con urgenza all'IVG, ai delegati ed alle parti.

Modena, 26/03/2024

IL Giudice Roberta Vaccaro