

## **Notaio Francesca Marone**

DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MODENA

**Piazza Borelli n. 2 – 41026 Pavullo Nel Frignano (MO)**

**Tel. 0536/324842**

**e-mail: notaio@notaiomarone.it**

**PEC: francesca.marone@postacertificata.notariato.it**

---

### **2° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Si da pubblico avviso che nel giudizio di divisione in corso presso il Tribunale di Modena  
**N. 1251/2008 R.G.**

il Giudice Istruttore Dott.ssa Susanna Zavaglia ha disposto la vendita, secondo le modalità ordinarie, fatta propria la relazione in data 8 giugno 2022 dell'esperto stimatore quanto alla determinazione del valore del compendio ed alla vendita in un unico lotto, con delega delle relative operazioni al Professionista Delegato, **Notaio Francesca Marone**, della consistenza immobiliare costituita da villetta singola, con area cortiliva circostante, sviluppatasi su due piani fuori terra oltre al sottotetto non abitabile, posta in prossimità del centro della frazione del comune di Novi di Modena denominata "Rovereto", e riportata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio - Sezione Catasto Fabbricati - di detto comune al fol. **55**, p.lla **94**, subb.:

- **1**, Piazza Papa Giovanni XXIII n. 11, p. T, cat. C/6, cl. 6, mq. 18, sup. cat. totale mq. 23, R.C. euro 58,57;

- **3**, Piazza Papa Giovanni XXIII n. 11, p. T-1, cat. A/7, cl. 3, vani 9, sup. cat. totale mq. 137, totale escluse aree scoperte mq. 137, R.C. euro 836,66;

- **4**, Piazza Papa Giovanni XXIII n. 11, p. 1, cat. A/10, cl. 1, vani 1, sup. cat. totale mq. 36, R.C. euro 165,27.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del C.T.U. allegata agli atti - alla quale si rinvia - compresa la situazione urbanistica ed edilizia.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà avvalersi della sanatoria edilizia prevista dalle aggiornate disposizioni vigenti in materia urbanistica ed edilizia alla data della vendita entro 120 (centoventi) giorni dalla comunicazione dell'atto di trasferimento.

I beni sopra descritti saranno posti in vendita **in un solo lotto**.

I beni sopra descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e sue successive modifiche), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e quote condominiali dovute come per legge.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo (eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta per qualsiasi motivo non considerati, oneri di qualsiasi genere quali urbanistici o per l'adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dai dividendi per qualsivoglia motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, con riduzione forfettaria del prezzo).

La vendita è da intendersi a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

Il compendio immobiliare viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di

pignoramenti e sequestri, gravami che saranno cancellati a cura e con oneri economici a carico della procedura.

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno effettuate dal professionista delegato, dottoressa Francesca Marone, Notaio in Pavullo Nel Frignano, la quale all'uopo:

**- fissa l'udienza del giorno 21 marzo 2025 alle ore 10.00** per il primo esperimento di vendita per il lotto unico;

stabilendo le seguenti condizioni:

1) La vendita avrà luogo presso il **Tribunale di Modena, Corso Canalgrande n. 77 Modena;**

2) **Il prezzo base** della vendita è fissato in Euro **236.250,00 (duecentotrentaseimiladuecentocinquanta)** per il lotto unico;

3) **Gli interessati a presentare l'offerta possono prenotare le visite all'immobile con richiesta da formularsi al Custode IVG esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche;**

4) Ogni offerente - tranne i soggetti per legge non ammessi alla vendita - dovrà depositare in busta chiusa presso la 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 essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. **Nessun'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.** L'offerta dovrà contenere;

a) **Offerta irrevocabile d'acquisto in bollo** da euro 16,00 con l'indicazione, **a pena di inefficacia, del prezzo che dovrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base come sopra stabilito, ovvero pari o superiore ad euro 177.187,50 (centosettantasettemilacentottantasette virgola cinquanta) per il lotto unico;**

b) 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 maggio 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 dovrà essere allegata visura camerale aggiornata della società);

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è stata proposta;

d) il termine di pagamento del saldo prezzo non potrà comunque essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione (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 del codice fiscale, nonché **ASSEGNO CIRCOLARE non trasferibile** intestato a "**Tribunale di Modena - R.G. 1251/2008**" di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione (a pena di inammissibilità dell'offerta). E' consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da primarie banche o

società assicuratrici in favore della causa divisionale, individuata come “Tribunale di Modena – R.G. 1251/2008”. Si precisa che tale fideiussione verrà escussa soltanto in caso di aggiudicazione e successiva decadenza, a cura del delegato, previo specifico ordine del Giudice Istruttore;

5) 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;**

6) Le buste saranno aperte dal professionista delegato, alla presenza dei soli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nel presente avviso 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 rispetto del rilancio minimo (5% del prezzo base arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo); 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 i seguenti criteri:

- qualora venga presentata una sola offerta, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore degli immobili 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 potrà procedere all'aggiudicazione a favore dell'unico offerente, a condizione che non siano state presentate, nei termini e nei 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 semprechè ritenga *che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con la 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 prevenga nuovamente una sola offerta al prezzo base ridotto di 1/4, procederà all'aggiudicazione. Tuttavia, qualora il professionista delegato ritenga sussistere *fumus* di una turbativa d'asta (nella presentazione di offerte irregolari o tardive), egli è tenuto a rimettere immediatamente al Giudice Istruttore 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 con **rilanci minimi di euro 12.000 (dodicimila)** ed avrà termine allo spirare di un minuto dall'ultima offerta, senza che ne sia seguita una migliore.

- qualora il prezzo raggiunto, all'esito della gara, sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (ancorchè 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 ultimo comma c.p.c.), nel qual caso si 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 dei cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza sull'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'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 Giudice Istruttore;

7) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il

deposito del saldo prezzo e delle spese sarà quello indicato nell'offerta dell'aggiudicatario, se contenuto nel termine massimo di cui alla presente ordinanza (diversamente sarà ridotto al termine massimo ivi indicato);

8) 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;

9) l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio in Modena, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Modena;

10) agli offerenti non risultati aggiudicatari saranno immediatamente restituiti gli originali degli assegni circolari non trasferibili e/o gli originali delle fideiussioni cauzionali;

**11) CONDIZIONI DI VENDITA:**

a) l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata mediante versamento, entro il **termine perentorio di 90 giorni dalla data di aggiudicazione**, nel conto corrente intestato alla procedura, ovvero **sul conto corrente bancario IBAN IT11V0538766920000002330108 intestato a "Tribunale di Modena - Giudizio Divisionale n. 1251/2008 presso "BPER BANCA"** e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo, presso il recapito del professionista delegato, con avvertimento che in mancanza, si procederà a norma dell'art. 587 c.p.c.;

b) entro il medesimo termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere un anticipo delle spese di trasferimento (quali registrazione, trascrizione, voltura e le altre previste a carico dell'aggiudicatario) del compenso del professionista delegato a suo carico, nella misura che verrà determinata successivamente all'aggiudicazione, sulla base di stima prudenziale e di massima, salvo conguaglio e conteggio finale, con le stesse modalità previste per il saldo prezzo, depositando quindi la contabile presso lo studio del professionista delegato. L'importo così determinato verrà comunicato all'aggiudicatario (nelle forme con questi direttamente concordate al momento dell'aggiudicazione) entro e non oltre i trenta giorni successivi all'aggiudicazione. **Il mancato pagamento 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.** Si esclude sin da ora la sussistenza di giustificati motivi per dar luogo al versamento rateale del prezzo. Il mancato versamento del fondo spese per gli oneri di trasferimento nel termine assegnato può ammettere una proroga non superiore a 20 giorno, se tempestivamente richiesta, ricorrendo giusti motivi (es. integrazione in considerazione del mutamento del regime fiscale), a pena di revoca dell'aggiudicazione.

c) analogo termine di 90 giorni dalla data di assegnazione viene fissato al creditore assegnatario per il versamento nel conto corrente intestato alla procedura esecutiva del prezzo, determinato ex art.589 co.1 c.p.c., o dell'eventuale conguaglio, determinato ex art. 589 co.2 c.p.c., con maggiorazione di un importo a titolo di anticipo delle spese di trasferimento e compenso del delegato a suo carico determinato come al punto b);

d) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'Istituto mutuante con le modalità indicate dalla cancelleria mediante versamento sul c/c della procedura o consegna di un assegno bancario circolare non trasferibile intestato **"Tribunale di Modena - Giudizio Divisionale n. 1251/2008"**. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al

professionista delegato l'atto di assenso ad iscrizione ipotecaria con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il professionista delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione ipotecaria. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il professionista delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre al Giudice Istruttore inserirà la seguente dizione: "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di euro \*\*\* da parte di\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito\*\*\*del\*\*\*rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*".

e) all'avvenuto saldo integrale del prezzo come sopra maggiorato, il Professionista Delegato provvederà a restituire all'aggiudicatario la fideiussione cauzionale, comunque attestandogli il definitivo venir meno dei presupposti della sua escussione;

f) L'aggiudicatario è tenuto 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);

g) le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono integralmente a carico della procedura

9) **Quanto alla pubblicità in funzione della vendita**, come previsto dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata con le seguenti modalità:

a) sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "portale delle vendite pubbliche";  
b) sui siti internet:

-- [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 dell'IVG);

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

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

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

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal custode: **Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl** (individuata come "**GESTORE**" nelle forme di pubblicità su siti internet e sui quotidiani/periodici sopra indicati), viale Virgilio 42/F – Modena tel. 059/847301 fax. 059/885436, email: [segreteria.mo@astagiudiziaria.com](mailto:segreteria.mo@astagiudiziaria.com), sito web: <http://www.ivgmodena.it/>

**Gli interessati a presentare l'offerta potranno prenotare le visite all'immobile con richiesta da formularsi al custode, Istituto Vendite Giudiziarie di Modena, esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche.**

Pavullo Nel Frignano, 27 gennaio 2025

Il professionista delegato

**Dottoressa Francesca Marone**

**Notaio in Pavullo Nel Frignano**

