

Dott.ssa Chiara Malaguti
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI MODENA
Viale Martiri della Libertà n. 30 – 41121 Modena
Tel. 059/222673
Pec: chiara.malaguti@postacertificata.notariato.it

II AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
DA INTENDERSI SOSTITUTIVO DI QUELLO DATATO 17/2/2025

Si dà pubblico avviso che nel giudizio di divisione endoesecutiva in corso presso il Tribunale di Modena

N. 6122/2023 R.G.

il G.I., Dott. Umberto Ausiello,

- premesso che l'attore-creditore procedente ha chiesto l'avvio delle operazioni di vendita delegata;
- ritenuto che, *ex artt. 785 ss. c.p.c.*, deve essere disposto lo scioglimento della comunione mediante vendita dell'intero, non comodamente divisibile, dell'immobile ad oggetto del giudizio di divisione endoesecutiva, meglio descritto nella perizia estimativa;
- visto l'art. 591 *bis* c.p.c. nonché gli artt. 503, 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto opportuno, per evitare un rallentamento della fase di vendita, derogare allo svolgimento delle vendite con modalità telematiche e, pertanto, utilizzare le modalità di vendita finora utilizzate;
- ritenuto, altresì, che appare opportuno confermare la nomina, a custode giudiziario-ausiliario del G.I., dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl, al quale è affidato l'incarico di monitorare lo stato di conservazione e occupazionale dell'immobile nella fase delle vendite e consentire l'accesso per le visite;
- dichiarato lo scioglimento della comunione;
- fatta propria la relazione dell'esperto stimatore quanto alla determinazione del valore del compendio pignorato ed alla suddivisione della vendita **in 2 lotti**;

ha disposto la **vendita senza incanto in due lotti** - con delega delle relative operazioni al **Notaio Dott.ssa Chiara Malaguti** - di:

LOTTO 1

Il lotto 1 è costituito dalla piena proprietà di due capannoni, al piano terra, ad uso magazzino, con rispettive aree cortilive pertinenziali di proprietà esclusiva, posti in Comune di San Felice

Sul Panaro (MO), Via Roncaglia nn. 33 e 35, identificati al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 44 mappali:

124 sub. 2 cat. D/8 R.C. Euro 1.820,00 Via Aldo Roncaglia n. 35 piano T (privo di partizioni interne);

124 sub. 3 cat. D/8 R.C. Euro 735,00 Via Aldo Roncaglia n. 35 piano T (suddiviso in due locali di cui uno ospita servizi igienici);

oltre ai diritti proporzionali di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato con particolare riferimento all'area comune ai mappali 124/2 e 124/3 identificata al Catasto Fabbricati di San Felice sul Panaro al foglio 44 mappale 124 sub. 1 Via Aldo Roncaglia n. 35 piano T quale BCNC.

I cespiti si trovano nel possesso dell'IVG.

LOTTO 2

Il lotto 2 è costituito dalla piena proprietà di un capannone al piano terra ad uso magazzino con area cortiliva pertinenziale di proprietà esclusiva posto in Comune di San Felice sul Panaro (MO) Via Roncaglia nn. 33 e 35, identificato al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 44 mappale:

124 sub. 4 cat. D/8 R.C. Euro 1.850,00 Via Aldo Roncaglia n. 35 piano T (privo di partizioni interne).

L'immobile è nel possesso dell'IVG.

Quanto alla conformità urbanistico-edilizia, il perito stimatore, nella propria CTU datata 8/7/2022, ha dichiarato che *“La proprietà è conforme, nell'attuale stato di fatto, ai titoli abilitativi sopra citati a meno di lievi tolleranze ricomprese nell'art. 19 bis della L.R. 23/2004; lo stato di fatto rilevato è coerente con le planimetrie catastali agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate”*.

La proprietà non è parte di un condominio, pertanto non sussistono spese condominiali.

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal Notaio delegato presso il proprio studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega e/o nel presente avviso.

In particolare, le operazioni di vendita - *ex art. 591 bis c.p.c.* - degli immobili pignorati saranno effettuate dalla predetta professionista delegata ed, all'uopo, la Dott.ssa Chiara Malaguti:

- dichiara la diserzione del primo esperimento di vendita fissato per il giorno 19 dicembre 2024 per i Lotti 1 e 2;

- **fissa l'udienza del giorno 6 maggio 2025, alle ore 09:30 per il secondo esperimento di vendita senza incanto di entrambi i lotti**, stabilendo le seguenti condizioni:

1) La vendita avrà luogo innanzi al Notaio Dott.ssa Chiara Malaguti, professionista delegata, presso il Tribunale di Modena, sito in **Modena, Corso Canalgrande n. 77.**

2) **Il prezzo base della vendita è fissato in:**

- **€ 116.250,00 (Euro centosedicimiladuecentocinquanta/00) per il Lotto 1;**
- **€ 80.250,00 (Euro ottantamiladuecentocinquanta/00) per il Lotto 2.**

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) 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, 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;** 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 c.p.c.**).

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerta è presentata per il tramite di procuratore legale ovvero di procuratore legale per persona da nominare ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., la stessa è valida solo se formulata a mezzo di Avvocato munito di procura speciale notarile (cfr. *Cass. civ., sez. III, 5/05/2016, n. 8951*).

Se l'offerente è persona giuridica, l'offerta dovrà essere presentata dal rappresentante legale debitamente autorizzato ai sensi del vigente statuto sociale; da 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 POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO NEL PRESENTE AVVISO DI VENDITA COME PREZZO BASE FINO AD $\frac{1}{4}$ (E' PERTANTO VALIDA L'OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI O SUPERIORE AL 75% DEL PREZZO BASE; INAMMISSIBILE l'offerta al di sotto del 75% del prezzo base);
- d) il termine di pagamento del saldo prezzo che non potrà **comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione**, a pena di decadenza (detto termine non soggiace alla sospensione dei termini feriali);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- f) una fotocopia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente, nonché - **a pena di inammissibilità dell'offerta - ASSEGNO CIRCOLARE, non trasferibile**, intestato a **“Tribunale di Modena – Es. Imm. n. 6122/2023 E.I.” di importo pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione.

5) 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** fissato nell'ordinanza di vendita (**Euro 4.000,00 per il Lotto 1 ed Euro 3.000,00 per il Lotto 2**); 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.

In assenza di offerte, ove siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., si procederà ad assegnazione.

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 G.I. 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 G.I.).

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 G.I.

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 ordinanza di vendita (diversamente sarà ridotto al termine massimo ivi indicato).

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.

6) 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.

7) Il professionista delegato provvederà ad ordinare alla Banca o all'Ufficio Postale la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari.

La restituzione dovrà effettuarsi nelle mani del depositante o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate.

8) Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere corrisposto entro il termine indicato nell'offerta o, in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 giorni dall'aggiudicazione, mediante versamento sul conto corrente intestato a "Tribunale di Modena giudizio di divisione n. 6122/2023" acceso presso il Banco BPM S.p.A., sede di Modena, Via Mondatora n. 14, avente **IBAN: IT96W050341290000000880018; 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).**

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

10) L'aggiudicatario è tenuto, nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, a fornire alla professionista delegata le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (disciplina antiriciclaggio), con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci.

11) 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 i successivi 30 giorni;

12) 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).

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

- a) i costi di cancellazione vengono lasciati a carico dei condividenti per le formalità gravanti su ciascuno di loro;
- 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.

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

- a) inserimento dell'avviso di vendita sul "portale delle vendite pubbliche", almeno 45 giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte alla vendita senza incanto;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita sui siti internet: www.ivgmodena.it (sito ufficiale dell'IVG di Modena), www.astagiudiziaria.com (sito dell'Associazione nazionale IVG); ciò almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita senza incanto;
- c) pubblicazione, quale pubblicità commerciale *ex art. 490 co. 3 c.p.c.*, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva" su www.immobiliare.it (con precisazione che è esclusa ogni intermediazione privata); ciò almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita senza incanto.

Maggiori informazioni e chiarimenti sono reperibili sui siti internet sopraindicati nonché potranno essere forniti dal custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Modena S.r.l., Viale Virgilio n. 42/F – Modena tel. 059/847301 fax. 059/885436, email: segreteria.mo@astagiudiziaria.com, sito web <http://www.ivgmodena.it/>.

Tale società è individuata come "GESTORE" delle forme di pubblicità su internet e sui quotidiani / periodici sopra indicati.

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, 2° comma c.p.c., vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Modena, li 24/02/2025

La professionista delegata
Dott.ssa Chiara Malaguti