

### PRIMO AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si dà pubblico avviso che nella divisione giudiziale in corso presso il Tribunale di Modena

**N. 6447/2020 R.G.**

il Giudice istruttore,

- non ravvisati giustificati motivi per disporre il versamento rateale del prezzo;
- ritenuto improbabile che con la modalità dell'incanto la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;
- fatta propria la relazione dell'esperto stimatore quanto alla determinazione del valore del compendio ed alla suddivisione della vendita in lotti;
- visto l'art. 591-bis c.p.c.;

ha disposto la vendita con delega delle relative operazioni al sottoscritto Professionista Delegato Notaio Guido Vellani, dell'immobile costituito da:

LOTTO UNICO

Fabbricato civile ad uso abitazione da terra a tetto, con annessa area cortiliva esclusiva, sito in Savignano sul Panaro (MO), frazione Garofano, Via Parma n. 87 (in Catasto n. 86), disposto sui piani interrato, terra, primo e secondo (sottotetto), confinante in unico corpo con Via Parma, ragioni mapp. 57, ragioni mapp. 58, ragioni mapp. 280, salvo altri.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul Panaro (MO): foglio 23,

= mapp. 56, sub. 1, Via Parma n. 86, p. T, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 56, superficie catastale mq. 57, rendita euro 150,39;

= mapp. 56, sub. 2, Via Parma n. 86, p. T, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 21, superficie catastale mq. 24, rendita euro 78,09;

= mapp. 56, sub. 3, Via Parma n. 86, p. S1-T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 8,5, superficie catastale mq. 243, rendita euro 812,13.

Il CTU ha rilevato quanto segue:

*L'unica differenza sostanziale e rilevante consiste nell'allestimento come cucina della lavanderia al pianterreno, che potrà essere semplicemente eliminato con la rimozione dell'arredamento esistente.*

Il tutto come meglio descritto nella relazione del C.T.U. allegata agli atti 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 giorni dalla comunicazione dell'atto di trasferimento.

Il bene sopra descritto sarà posto in vendita **in un solo lotto**

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova/si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e quote condominiali dovute come per legge.

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice, o dal cancelliere o dal giudice, sono eseguite dal

professionista delegato presso il suo studio o in altro luogo dallo stesso indicato, salvo quanto qui diversamente e specificamente stabilito.

In particolare, in espletamento dell'attività delegata dal Giudice istruttore, il sottoscritto Notaio Guido Vellani:

### 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 24 settembre 2024 alle ore 14:30** per l'esperimento di **vendita** per il lotto unico;

innanzi al sottoscritto Notaio delegato, professionista delegato, in una delle due aule al piano terra dello stabile nella **sede della Camera di Commercio di Modena, Via Ganaceto n. 113.**

**Il prezzo base** della vendita è fissato in **Euro 257.000 (duecentocinquantasettemila)** per il lotto unico.

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 ad **euro 15.000 (quindicimila)**.

### DETERMINA

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

- A -

#### **Disciplina della vendita SENZA incanto**

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Cancelleria del Tribunale di Modena – Ufficio Esecuzioni Immobiliari **entro le ore 12,00 del giorno, non festivo, precedente l'udienza di vendita senza incanto.** Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;**

2) l'offerta deve contenere:

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, unico legittimato a partecipare all'eventuale gara, salvo offerta a mezzo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ult. comma**). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerta è presentata per il tramite di procuratore legale ovvero di procuratore legale per persona da nominare ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., la stessa è valida solo se formulata a mezzo di Avvocato munito di procura speciale notarile (cfr. *Cass. civ., sez. III, 5/05/2016, n. 8951*). Se l'offerente è persona giuridica, l'offerta dovrà essere presentata dal rappresentante legale debitamente autorizzato ai sensi del vigente statuto sociale; da instatore, risultante da visura camerale aggiornata (all'offerta deve essere allegata visura camerale aggiornata della società).

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

c. **l'indicazione del prezzo offerto CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO NELL'ORDINANZA DI VENDITA COME PREZZO BASE FINO AD ¼ ( E'**

QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE; INAMMISSIBILE l'offerta al di sotto del 75% del prezzo base), quindi **pari ad euro 192.750**;

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. 6647/2020 R.G." 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–Es.Imm. n. 6647/2020 R.G.". 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

4) Le buste saranno aperte dal professionista delegato, alla presenza dei soliofferenti, 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 Giudice.

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

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

Realizzata la vendita,

- entro 60 giorni dall'avvenuto integrale versamento del prezzo, predispone 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 (senz'altro 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 predeuzioni 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 – divisione n. 6447/2020 RG**”, iban **IT58-W-05034-12900-00000880023**;

**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 (susceptibile 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, comma. 1, c.p.c., a cura del delegato, onerato del previo e tempestivo pagamento del contributo di pubblicazione ai sensi dell'art. 18-bis DPR 115/2002.

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

[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)

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.

### **RENDE NOTO CHE**

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. **La vendita è a corpo e non a misura.** Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- **la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni (con riduzione forfettaria del prezzo);

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti sopra indicati;

- la partecipazione alle vendite giudiziarie **non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.**

Modena, lì 11 giugno 2024

Il Professionista Delegato  
NOTAIO GUIDO VELLANI