

Avv. Fabrizio Bulgarelli

DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MODENA

Via Darfo Dallai n. 2/A – 41012 Carpi (Modena)

Tel. 059/8773016

e-mail: info@bulgarelliandpartners.com

pec: fabrizio.bulgarelli@ordineavvmodena.it

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si dà pubblico avviso dell'esecuzione immobiliare in corso presso il Tribunale di Modena N. **74/2021 R.G.E.I.**

È stata disposta dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Umberto Ausiello, la vendita con delega delle relative operazioni al professionista delegato B): **avv. Fabrizio Bulgarelli** ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., degli immobili come da **allegato "A"**.

L'immobile a destinazione residenziale, di cui al **LOTTO 1**, oggetto dell'esecuzione forzata sito in Comune di Modena in Viale Verdi, n. 96 è così identificato al Foglio 125, Particella 168, Subalterno 99, piano S1-6-7 categoria A2 Rendita catastale 525,49.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del C.T.U. allegata agli atti, compresa la situazione urbanistica ed edilizia.

Il bene sopra descritto, di cui al **LOTTO 1**, sarà posto in vendita **in un lotto unico** nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura.

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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità (eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta 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).

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).

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e con oneri economici a carico della procedura.

L'aggiudicatario potrà richiedere (al momento dell'aggiudicazione) la liberazione a cura del custode; i relativi oneri saranno a carico della procedura (cfr. art. 560 c.p.c.).

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, il quale all'uopo:

fissa l'udienza del giorno 27/04/2023 alle ore 12,30 per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti l'esperimento di vendita;

stabilendo le seguenti condizioni:

1) la vendita avrà luogo presso la Camera di Commercio, sito in Modena, Via Ganaceto n.113, in una delle aule dello stabile.

2) Il prezzo base della vendita è fissato ad una somma non inferiore a € 105.000,00 (centocinquemila euro), offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base):

3) DISCIPLINA DI VENDITA SENZA INCANTO

Ogni offerente – tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - a pena di inefficacia, **dovrà depositare in busta chiusa** entro le ore 12,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, presso la Cancelleria del Tribunale di Modena – Ufficio esecuzioni immobiliari, Corso Canalgrande 77 - primo piano – stanza 30, all'esterno della quale saranno annotati a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta, 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 irrevocabile d'acquisto in bollo da Euro 16,00, la quale dovrà contenere a pena di inefficacia:

- 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 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 NELL'ORDINANZA DI VENDITA COME PREZZO BASE FINO AD $\frac{1}{4}$ (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);
- 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 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– Es. Imm. n. 74/2021" di importo pari al 10 % 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 procedura esecutiva, individuata come "Tribunale di Modena – Es.Imm. n. 74/2021". Si precisa che tale fideiussione verrà escussa soltanto in caso di aggiudicazione e successiva decadenza, a cura del delegato B), previo specifico ordine del GE.

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) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

1. Le buste saranno aperte dal professionista delegato B, 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 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 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 GE 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 GE),
- 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 accompagni 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, si avrà riguardo all'offerta presentata per prima). Nei casi dubbi il delegato rimette gli atti al GE.

2. 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 al presente avviso come di seguito riportato.

3. 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.

5) CONDIZIONI DI VENDITA

a) L'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, entro 90 giorni dall'aggiudicazione, mediante versamento sul conto corrente intestato a "Tribunale di Modena- RGE n. 74/2021" seguito dall'eventuale lotto - se vi sono più lotti.

Qualora ricorrano giustificati motivi, da rappresentare con documentazione allegata all'offerta e nel solo caso in cui non si proceda alla gara (nel qual caso non sussistono giusti motivi per la rateizzazione), il professionista delegato è autorizzato a disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, entro il V^o giorno di ogni mese, in un termine non superiore a 6 mesi; l'aggiudicatario che ometta di versare "anche

una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine” (dunque entro il 15^o giorno del mese), sarà dichiarato decaduto, con conseguente perdita ‘a titolo di multa’ delle rate già versate.

Il termine per il saldo prezzo è perentorio, insuscettibile di proroghe e soggetto a sospensione feriale nel periodo 1-31 agosto.

- b) nei trenta giorni successivi all’aggiudicazione, l’aggiudicatario dovrà versare una somma pari al 50% del totale, a titolo di fondo spese di trasferimento (quali registrazione, trascrizione, voltura e le altre previste a carico dell’aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale, sul conto corrente intestato a: “TRIBUNALE DI MODENA es. immobiliare n. 74/2021 r.g.e.i.”, Banca di appoggio: BPM S.P.A. – Filiale di Modena, IBAN: IT52N050341290000000990257, inviando quindi la contabile allo studio del professionista delegato B);
- c) qualora l’immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell’art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l’aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo prezzo sul c/c della procedura;
- 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 fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall’istituto di credito mutuante con le modalità indicate dalla Cancelleria mediante versamento in c/c o consegna di un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Modena– Procedura esecutiva n. 74/2021 r.g.e.i.”. L’aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l’atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione.

6) PUBBLICITÀ IN FUNZIONE DELLA VENDITA

Come previsto dall’art 490 c.p.c. la pubblicità in funzione della vendita sarà effettuata almeno 45 giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte alla vendita senza incanto, sul portale delle vendite pubbliche; nei siti internet [http:// www.ivgmodena.it](http://www.ivgmodena.it), www.astagiudiziaria.com, www.immobiliare.it, www.entitribunali.kataweb.it, sul Bollettino mensile edito dall’IVG di Modena.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Modena Srl, viale Virgilio 42/f – 41123 Modena tel. 059/847301 fax 059/885436, email: segreteria.mo@astagiudiziaria.com, pec: ivgmo@legalmail.it - orario 9,00 – 12,00 e 14,30 – 18,00 da lunedì al giovedì, venerdì 9,00-12:00.

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 (<https://www.ivgmodena.it/visite-immobili>).

Modena, lì 01/03/2023

Il professionista delegato

Avv. Fabrizio Bulgarelli