

Avv. Andrea BULGARELLI
delegato alle vendite immobiliari dal tribunale di Modena
Via camatta, 1 – 41121 Modena
Tel. 059/245458 – Fax. 059/9120298
e-mail: andrea@bulgarellivescovini.it
PEC: andrea@pec.bulgarellivescovini.it

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si dà pubblico avviso che nella esecuzione immobiliare in corso presso il Tribunale di Modena

N. 151/2022 R.G.E.

il Giudice dell'Esecuzione

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 pignorato;

visto l'art. 591 bis c.p.c., ha disposto la vendita con delega delle relative operazioni ai Professionisti Delegati notaio Fabrizio DE PASQUALE e avvocato Andrea BULGARELLI, della piena proprietà di:

1) area cortiliva comune in VIALE GIUSEPPE DI VITTORIO, 25 riportato nel C.F. di NOVI DI MODENA al Fg.27 p.IIa 200 sub. 3, ctg. Bene comune non censibile, piano TE interessata da COSTITUZIONE del 27/02/1986 in atti dal 08/06/1998 (n.2480.1/1986);

2) atrio, vano scala e cabina ascensore in VIALE GIUSEPPE DI VITTORIO, 25 riportato nel C.F. di NOVI DI MODENA al FI.27 p.IIa 200 sub. 4, ctg. Bene comune non censibile, piano TE-1°-2° interessato da COSTITUZIONE del 27/02/1986 in atti dal 08/06/1998 (n.2480.1/1986);

3) laboratorio in VIALE GIUSEPPE DI VITTORIO, SNC riportato nel C.F. di NOVI DI MODENA al Fg .27 p.IIa 200 sub. 5, ctg. D/7, piano TE-2°, r.c. euro 1.268,93

4) autorimessa in VIALE GIUSEPPE DI VITTORIO, SNC riportata nel C.F. di NOVI DI MODENA al Fg. 27 p.IIa 200 sub. 6, ctg. C/6, classe 04, piano TE-2°, metri quadri 27, r.c. euro 64,14

5) appartamento in VIALE GIUSEPPE DI VITTORIO, SNC riportato nel C.F. di NOVI DI MODENA al Fg .27 p.IIa 200 sub. 7, ctg. A/2, classe 03, piano TE-2°, metri quadri 221, vani 9, r.c. euro 859,90

6) appartamento in VIALE GIUSEPPE DI VITTORIO, SNC riportato nel C.F. di NOVI DI MODENA al Fg. 27 p.IIa 200 sub. 8, ctg. A/2, classe 03, piano TE-2°, metri quadri 195, vani 8, r.c. euro 764,36

come da allegato "A" e come meglio descritto nella relazione del C.T.U.

Il C.T.U. a seguito di sopralluogo effettuato in data 07.07.2023, ha accertato che lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** rispetto a quanto rappresentato negli elaborati catastali e in quelli dello stato legittimo. Dal sopralluogo sono emerse le seguenti discrepanze:



- al piano terra è stata demolita la parete che separava l'autorimessa dal laboratorio, così da ampliare quest'ultimo. Nel bagno sono state realizzate due tramezze per ricavati due servizi separati e un antibagno.

- al piano primo il distributivo risulta sostanzialmente conforme a meno della dimensione del vano ascensore e di lievi differenze sulla posizione delle tramezze, dei pilastri e delle porte.

- al piano secondo nel soggiorno sono state ricavate quattro stanze distribuite da un corridoio che si collega con il corridoio a nord. Due di queste sono areate da una finestra, mentre le altre due risultano cieche. Il corridoio a nord è stato diviso in due parti tramite la realizzazione di un tamponamento.

Tali difformità non possono essere considerate tolleranze ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 21.10 2004 n. 23/2004 e presentano caratteristiche tali da **richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi, sanzioni e rimessa in pristino con demolizione** che ne possono limitare la commerciabilità.

I beni sopra descritti saranno posti in vendita in un unico lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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.

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;

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 ove esso sia occupato dal debitore o detenuto da terzi senza titolo; i relativi oneri saranno a carico della procedura (cfr. art. 560 c.p.c.). In ogni caso le spese per lo sgombero dei locali (ove richiesto) da beni mobili utilitari, suppellettili rimangono a carico dell'aggiudicatario.

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 G.E., o dal cancelliere o dal G.E., sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio o in altro luogo dallo stesso indicato, salvo quanto qui diversamente e specificamente stabilito.

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.

In particolare, in espletamento dell'attività delegata dal Giudice dell'Esecuzione l'Avv. Andrea BULGARELLI:



- fissa l'udienza del giorno **8 ottobre 2024** alle ore 09,30 per l'esperimento di vendita stabilendo le seguenti condizioni:

1) La vendita avrà luogo in Modena presso la CCAA di Modena in Via Ganaceto, 113.

2) Il prezzo base della vendita è fissato in euro 211500,00 per il lotto unico.

3) Ogni offerente - tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - dovrà depositare in busta chiusa entro le ore 12,00 del giorno non festivo precedente quello della vendita presso il Tribunale di Modena – Ufficio esecuzioni immobiliari, Corso canalgrande, 77 – primo piano – stanza n. 1.3, all'esterno della quale devono essere annotati **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, la seguente documentazione:

a) offerta irrevocabile d'acquisto in bollo da euro 16,00 che dovrà 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 (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 $\frac{1}{4}$ (È 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 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 dall'1 al 31 agosto);

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. 151/2022" 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. 151/2022". 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;

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 sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti e a norma dell'art. 572 c.p.c. il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta secondo i seguenti criteri:

- in assenza di offerte, ove siano state presentate istanze di assegnazione nel termine di 10 giorni prima della data dell'udienza ai sensi dell'art. 588 cpc, si procederà all'assegnazione;

- in caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, si procederà senz'altro alla aggiudicazione in favore dell'offerente;

- in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, si procederà alla aggiudicazione in favore dell'offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 cpc, e purché si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, ove siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;

- in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara, ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc, si farà luogo alla vendita in favore di chi abbia presentato l'offerta migliore; tenuto conto, per la sua individuazione, dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; privilegiando, nel caso di offerte di pari valore, quella presentata per prima;

- in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc, si farà luogo alla vendita in favore di chi abbia presentato l'offerta migliore –come sopra individuata- soltanto ove la stessa sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita. Ove l'offerta migliore sia invece inferiore a tale valore, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;

- in caso di pluralità di offerenti che aderiscano all'invito alla gara, questa avverrà con rilanci minimi sull'offerta più alta, pari a € 8000,00, ed avrà termine allo spirare di un minuto dall'ultima offerta, senza che ne sia seguita una migliore. In esito alla gara, si procederà senz'altro alla aggiudicazione in favore del vincitore, ove l'offerta conclusiva sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita. Ove l'offerta conclusiva resti comunque inferiore a tale valore, si procederà all'aggiudicazione ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 cpc; altrimenti, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;

5) 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 esecuzioni immobiliari del Tribunale di Modena;

6) agli offerenti non risultati aggiudicatari saranno immediatamente restituiti gli originali delle fideiussioni cauzionali, ovvero verrà ordinata alla banca la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente da loro versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura;

7) il creditore che ha chiesto la vendita è tenuto a notificare l'avviso di vendita, ai sensi dell'art.569 ult. comma cpc, ai creditori iscritti non costituiti almeno 15 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto;



8) CONDIZIONI DI VENDITA:

a) l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata (e non quella prestata mediante fideiussione), entro il termine perentorio di 90 giorni dalla data di aggiudicazione con la precisazione che tale termine non resterà sospeso nel periodo feriale (1-31 agosto), nel conto corrente intestato alla procedura esecutiva 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.; 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^a 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^a giorno del mese), sarà dichiarato decaduto, con conseguente perdita 'a titolo di multa' delle rate già versate;

b) entro il medesimo termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione con la precisazione che tale termine non resterà sospeso nel periodo feriale (1-31 agosto), l'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere un anticipo delle spese di trasferimento (quali registrazione, trascrizione, voltura e le altre previste a carico dell'aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale, nella misura che verrà successivamente determinata dal delegato A e dal delegato B, e comunicata (nelle forme con questi direttamente concordate) almeno 20 giorni prima della scadenza del termine assegnato per il versamento finale con le stesse modalità previste per il versamento del saldo prezzo, depositando quindi la contabile presso lo studio del professionista delegato;

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.;

d) qualora il procedimento si basi su credito fondiario 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; su istanza del creditore legittimato il delegato, previa rigorosa verifica dei presupposti di legge (id est mutuo fondiario ex art. 40 TB e ss. e, in caso di fallimento dell'esecutato, che il credito del mutuante sia stato ammesso - anche in via non definitiva - allo stato passivo; cfr. CIRCOLARE dell'intestato Tribunale dell'aprile 2020), entro tre giorni dal tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario o assegnatario, chiederà al GE l'autorizzazione ad emettere mandato di pagamento a favore del creditore fondiario, nei limiti del credito azionato munito di prelazione ipotecaria ex art. 40 TUB, di importo pari al saldo prezzo detratto un accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà prudenzialmente determinata dal professionista delegato avuto riguardo alle spese ex art. 2770 c.c. ed in assenza di creditori antergati (in ogni caso non inferiore al 20% del prezzo totale);

e) 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. 151/2022. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto richiesta, le somme erogate



potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

f) 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;

g) il professionista delegato A 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 le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che le spese occorrenti non saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

9) 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, 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;

b) 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.entietribunali.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;
- c) 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;

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Modena S.r.l., viale Virgilio 42/F – Modena tel. 059/847301 fax. 059/885436, e-mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com, orario: 9,00 -12,00 e 14,30 - 18,00 dal lunedì al giovedì; 9,00 - 12,00 il venerdì.

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

Modena, 9 luglio 2024

Il professionista delegato
avvocato Andrea BULGARELLI

