

AVV. ELEONORA VECCHI
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MODENA
Via Rizzotto n. 90 - 41126 Modena
Tel. 059/8775610 - Fax. 059/8775612
e-mail: eleonora.vecchi@gmail.com
pec: eleonora.vecchi@ordineavvmodena.it

II AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

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

N. 303/2022 R.G.E.

il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Roberta Vaccaro
letti gli atti del processo esecutivo in epigrafe;
vista l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente;
esaminata documentazione ex art. 567 c.p.c. e l'elaborato peritale, anche alla stregua del nulla-osta del Notaio delegato incaricato;
rilevata preliminarmente la nullità del pignoramento limitatamente ai beni censiti in Campogalliano (MO) censiti al NCT al foglio 2, p.lle 145, 146, 147, 148, 163 e al NCEU al foglio 2, p.la 26 sub 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 nella titolarità di terzi non eseguiti giusto atto trascritto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento (esclusi pertanto dalle operazioni di stima e custodia);
verificata la ritualità degli avvisi ex art. 498 c.p.c.;
sentite le parti;
visto l'art. 591 bis c.p.c. nonché gli artt. 503, 569 e ss. c.p.c.;
considerato che ai sensi dell'art. 569, IV comma, c.p.c., come modificato dal comma quinto dell'art. 4 del d.l. 59/2016, convertito con modifiche nella Legge 119/2016, devono svolgersi in modalità telematiche le vendite disposte dal Giudice o dal professionista delegato 90 giorni dopo la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto ministeriale (dunque a decorrere dal 10.4.2018) *"salvo che ciò sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e il sollecito svolgimento della procedura"*;
precisato che il Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 ha definito le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche;
che fino al completamento delle verifiche in corso ad opera di questo Ufficio sul corretto e trasparente espletamento delle procedure di vendita telematiche è opportuno, per evitare un rallentamento della fase di vendita, procedere con le modalità finora utilizzate;
che, dunque, sussistono, alla luce di quanto sopra, i presupposti (pregiudizio per spedito svolgimento della procedura ed interesse dei creditori) per derogare, allo stato e salvo successive valutazioni, allo svolgimento delle vendite con modalità telematiche, garantendo tuttavia condizioni di svolgimento delle aste che evitino assembramenti e ciò mediante maggiore distanziamento temporale tra un tentativo di vendita e l'altro;
ritenuto, altresì, che in base al disposto dell'art. 559, 4° comma, c.p.c. va disposta la nomina a custode giudiziario dell'IVG in sostituzione del debitore, salvo che ciò non sia già stato effettuato, come nella specie (al momento del decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.);
considerato che il compendio pignorato per il solo diritto di usufrutto è detenuto da terzi in forza di due contratti di affitto agrario opponibili alla procedura;
delega il **Notaio Dott. Antonio Nicolini** e il professionista **Avv. Eleonora Vecchi** al compimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., degli immobili pignorati, meglio descritti nella relazione di stima.
Il compendio pignorato sarà posto in vendita in un **lotto unico**.

Diritto di usufrutto generale e vitalizio (usufruttuario nato nel 1963) su terreni agricoli e fabbricati con relative aree di pertinenza esclusive, adibiti ad allevamenti di suini e alloggi siti nel Comune di Campogalliano (MO), in via Vecchia n. 3, così catastalmente identificati:

Catasto dei Fabbricati:

foglio 26, mappale 336, sub 1: adibito a deposito, posto al piano terra;

foglio 26, mappale 336, sub 2: adibito parzialmente ad abitazione con una piccola porzione di area cortiliva esclusiva, distribuita tra piano terra e piano primo, così composto: piano terra ingresso, vano scala, cucina e due cantine; primo piano tre vani soffitta;

foglio 26, mappale 337, sub 1: deposito, ex stalla e fienile, distribuito principalmente al piano terra con un solo vano al piano primo;

foglio 26, mappale 15, sub 1 (graffato con il mappale 16): adibito esclusivamente ad abitazione e composta da piano terra con accesso esterno, ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, bagno, antibagno, vano scala, ripostiglio; al piano primo vano scala, disimpegno, cucina, quattro camere da letto, disimpegno notte, bagno; al piano secondo vano scala, disimpegno e quattro locali ad uso soffitta e disimpegno; in corpo staccati (mappale 16) cantina con legnaia.

foglio 26, mappale 15, sub 2: adibito ad autorimessa e posta al piano terra

Catasto dei Terreni:

foglio 15, mappale 98;

foglio 26, mappale 1, 2, 8, 9, 10, 11, 12, 17, 18.

Si segnala che si rendono necessarie attività di regolarizzazione/sanatoria/aggiornamento tecnica e catastale dettagliatamente descritte nell'elaborato peritale.

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).

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

I terreni oggetto di vendita rientrano in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola e sono soggetti ai vincoli ed alle tutele esattamente descritti nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia di stima.

In caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28.2.1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Il compendio immobiliare 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.

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

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. cpc saranno effettuate dai predetti professionisti delegati presso i rispettivi Studi Professionali ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di vendita. In particolare, in espletamento dell'attività delegata dal Giudice dell'Esecuzione l'**Avv. Eleonora Vecchi**:

- fissa l'udienza del giorno 7 novembre 2024 alle ore 10.30 per il secondo esperimento di vendita

stabilendo le seguenti condizioni:

1) La vendita avrà luogo presso una delle due aule a piano terra dello stabile nella disponibilità della Camera di Commercio, sito in Modena, in **Viale Ganaceto n. 113**;

2) **Il prezzo base** della vendita è fissato in **Euro 240.000,00** (duecentoquarantamila/00).

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **in busta chiusa** presso la Cancelleria del Tribunale di Modena - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - Corso Canalgrande 77 - primo piano - stanza n. 1.3, entro le **ore 12,00 del giorno precedente** la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione dei giorni festivi (nel qual caso dovranno essere depositate entro l'ultimo giorno anteriore al giorno di scadenza). Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. 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.

La busta chiusa dovrà contenere la seguente documentazione:

a) Offerta irrevocabile d'acquisto in bollo da Euro 16,00 con l'indicazione, **a pena di inammissibilità dell'offerta**, del prezzo che dovrà essere **pari o superiore al 75% del prezzo base** come sopra stabilito (offerta minima ammissibile), ovvero **pari o superiore ad Euro 180.000,00** (centottantamila/00).

b) L'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà altresì contenere il cognome, il nome, 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 di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo 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.

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).

c) L'offerta dovrà inoltre contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'indicazione del termine entro il quale sarà effettuato il pagamento del saldo prezzo (si precisa che tale termine è perentorio e non potrà essere superiore a giorni 90 dalla data di aggiudicazione, a pena di decadenza dalla medesima).

d) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia di valido documento di identità dell'offerente e codice fiscale, nonché, se necessario, valida documentazione che ne comprovi i poteri o la legittimazione (procura speciale o certificato camerale).

e) All'offerta dovrà altresì essere allegato **assegno circolare, non trasferibile, intestato a "Tribunale di Modena – Esecuzione immobiliare n. 303/2022 EI" 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. 303/2022 E.I.". 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. L'originale della fideiussione cauzionale deve essere inserito nella suindicata busta.

4) Le buste sono aperte dal Professionista delegato B, alla presenza dei soli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nell'avviso di vendita e, in tale sede, il predetto Professionista, a norma dell'art. 572 c.p.c., 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/avviso di vendita (*id est*, al prezzo base), si procederà senz'altro alla aggiudicazione in favore dell'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione;

- in caso di unica offerta inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, ma comunque pari o superiore all'offerta minima ammissibile, si procederà alla aggiudicazione in favore dell'unico 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 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; 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;

- 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 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, avrà luogo la vendita con incanto). Nei casi dubbi il delegato rimette gli atti al GE.

- 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 non inferiori ad Euro 5.000,00 (cinquemila/00)** e avrà termine allo spirare di sessanta secondi 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;

Si precisa che, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

5) l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio in Modena, ai sensi dell'art. 582 cpc; 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 degli assegni e delle eventuali fideiussioni cauzionali;

7) il creditore che ha chiesto la vendita è tenuto a notificare l'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 569 ultimo 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 mediante versamento (e non quella prestata mediante fideiussione), **entro il termine perentorio di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, a pena di decadenza** (non suscettibile di sospensione feriale, né di proroga), salvo autorizzazione al pagamento rateale in numero massimo di 6 mesi (qualora ricorrano giustificati motivi, da rappresentare con documentazione allegata all'offerta e nel solo caso in cui non si proceda alla gara, il professionista delegato è autorizzato a disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, entro il quinto 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 sarà dichiarato decaduto, con conseguente perdita "a titolo di multa" delle rate già versate). 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 II c.p.c.;

b) l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari e spese conseguenti all'acquisto del bene (ossia spese di trasferimento, quali registrazione, trascrizione, voltura e le altre previste a carico dell'aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale; 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 comunque entro e non oltre i successivi 30 giorni. Il mancato versamento del fondo spese per oneri di trasferimento nel termine assegnato può ammettere una proroga non superiore a 20 giorni, se tempestivamente richiesta, ricorrendo giusti motivi, a pena di revoca dell'aggiudicazione;

d) il professionista delegato avverte i partecipanti alle aste della possibilità di ottenere contratti di finanziamento previsti all'art. 585, terzo comma, cpc;

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) le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono poste integralmente a carico della procedura (e, dunque, non graveranno nemmeno in parte sull'aggiudicatario).

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

- sul portale delle vendite pubbliche;

- sui siti internet www.ivgmodena.it, www.astagiudiziaria.com, www.entitribunali.kataweb.it e www.immobiliare.it (sia l'ordinanza di vendita, il presente avviso nonché la relazione di stima dell'esperto);

- sul Bollettino mensile edito dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena Srl (solo avviso per estratto).

Tanto l'inserzione sul sito internet quanto la pubblicità commerciale saranno effettuate almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.

Maggiori informazioni e chiarimenti saranno reperibili sui siti internet sopra indicati e, in ogni caso, potranno essere forniti dal Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl, viale Virgilio 42/F – Modena tel. 059/847301 fax. 059/885436, email: segreteria.mo@astagiudiziaria.com, www.ivgmodena.it, 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, 26 agosto 2024

Il Professionista delegato

Avv. Eleonora Vecchi