

Dott.ssa Federica Mumm
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MODENA
Calle di Luca n. 19 - 41121 Modena
Tel. 059/212854 - e-mail: federicamumm@gmail.com
PEC: federica.mumm@legalmail.it

5 AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

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

N. 385/2021 R.G.E.

il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Roberta Vaccaro
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 ed alla suddivisione della vendita **in lotti**;
visto l'art.591 bis c.p.c., ha disposto la vendita con delega delle relative operazioni ai Professionisti Delegati **Notaio Dott. Fabrizio De Pasquale e Dott.ssa Federica Mumm**, della piena proprietà del compendio immobiliare pignorato costituito dai seguenti lotti identificati al Catasto Terreni del Comune di San Felice sul Panaro (H835) (MO), Via La Venezia, al **Foglio 28: lotto 1** ó Appezzamento di terreno edificabile, mapp. 193, Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 14,47, agrario: Euro 16,20, Superficie: 1.651 mq., Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2; **lotto 2** ó Appezzamento di terreno edificabile, mapp. 192, Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 13,50, agrario: Euro 15,11, Superficie: 1.540 mq., Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2; **lotto 3** ó Appezzamento di terreno edificabile, mapp. 338, Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 12,17, agrario: Euro 13,63, Superficie: 1.389 mq., Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2; il tutto come da **allegato òAö e Perizia di stima**.
Il tutto come meglio descritto nella relazione del C.T.U. allegata agli atti compresa la situazione urbanistica ed edilizia.
È posta in vendita l'intera proprietà dei terreni ad oggi non occupata dal debitore.

Non sono state evidenziate dal C.T.U. violazioni edilizie.

Il C.T.U. evidenzia che i tre lotti appartenenti alla presente procedura esecutiva, fanno parte del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato òComparto la Veneziaö, nella zona periferica del Comune di San Felice. Il piano particolareggiato, con variante al piano, prevede oltre alla realizzazione del quartiere ad indirizzo residenziale, anche la costruzione della nuova Stazione Carabinieri e destinazione di S.U. per l'edificazione di fabbricati di indirizzo commerciale.

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.

I beni sopra descritti saranno posti in vendita **in 3 lotti: lotto 1, 2 e 3**

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 forzata non è soggetta a norme concernenti garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo.

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. Cpc saranno effettuate dal professionista delegato, il quale all'uopo:

- **fissa l'udienza del giorno 21 novembre 2024 dalle ore 09.00** per il quinto esperimento di **vendita senza incanto** per i tre lotti;

stabilendo le seguenti condizioni:

1) La vendita avrà luogo presso **una aula al piano terra dello stabile della Camera di Commercio di Modena in Via Ganaceto n. 113 a Modena.**

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

Per il lotto n. 1 in p 39.867,19 (Euro trentanovemilaottocentosessantasette/19);

Per il lotto n. 2 in p 39.234,38 (Euro trentanovemiladuecentotrentaquattro/38);

Per il lotto n. 3 in p 33.539,07 (Euro trentatremilacinquecentotrentanove/07);

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) **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 20/11/2024 presso il Tribunale di Modena ó Ufficio esecuzioni immobiliari, Corso Canalgrande 77 ó primo piano ó stanza n. 1.3, dove all'esterno della quale sono annotati esclusivamente, il nome di chi materialmente provvede al deposito della busta, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte, la seguente documentazione, nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta: 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:

a) **Offerta irrevocabile d'acquisto in bollo** da Euro 16,00 con l'indicazione, **a pena di inefficacia**, del prezzo **che dovrà essere pari o superiore al 75% del prezzo come sopra stabilito, ovvero pari o superiore ad:**

p 29.900,39 (Euro ventinovemilanovecento/39) per il lotto n. 1

p 29.425,78 (Euro ventinovemilaquattrocentoventicinque/78) per il lotto n. 2

p 25.154,30 (Euro venticinquemilacentocinquantaquattro/30) per il lotto n. 3, del tempo e modo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge), 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) e, se necessario, a valida documentazione che ne comprovi i poteri o la legittimazione (procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerta è presentata da Avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 C.p.c., in essa deve essere specificato che l'Avvocato non partecipa in proprio, ma per persona da nominare (unitamente alla nomina, nel termine di legge, dovrà depositare 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 instatore, risultante da visura camerale aggiornata (all'offerta deve essere allegata visura camerale aggiornata della società).

b) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e del codice fiscale, nonché **ASSEGNO CIRCOLARE, non trasferibile** intestato a **ó Tribunale di Modena Es. Imm. n. 385/2021 E.I.ó** di importo non inferiore 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. 385/2021 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 inserita nella suindicata busta;

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;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

5) Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza dei soli 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, anche in presenza di istanza di assegnazione, 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, ma comunque pari o superiore all'offerta minima ammissibile, si procederà alla aggiudicazione in favore dell'offerente ove non siano state presentate, nei termini e modi di cui agli artt. 588 cpc e 589 cpc istanze di assegnazione da parte dei creditori, 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 (per una somma almeno pari al prezzo base della vendita), non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;

- 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.

-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 (che prevalgono su offerte al di sotto del prezzo base), 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. tenuto conto, per la sua individuazione, che 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;

-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 ó 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 al 5% del prezzo base arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo ovvero:

pari a p 2.000,00 (Euro duemila/00) per il lotto n. 1;

pari ad p 2.000,00 (Euro duemila/00) per il lotto n. 2;

pari ad p 2.000,00 (Euro duemila/00) per il lotto n. 3;

ovvero pari ad p.50.000, ove il prezzo base sia pari o superiore ad p.1.000.000, 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;

6) 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;

7) L'aggiudicatario dovrà comunicare a norma dell'art. 583 c.p.c. la dichiarazione di nomina del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile unitamente alla dichiarazione del terzo nominato di volerne approfittare, ex art.590 bis cpc;

8) agli offerenti non risultati aggiudicatari saranno immediatamente restituiti gli originali delle fidejussioni cauzionali, ovvero l'assegno circolare con sottoscrizione da parte dell'offerente in calce all'offerta di avvenuta restituzione;

9) in caso l'immobile non sia stato preventivamente liberato (ed escluso il caso di occupazione con titolo opponibile, che legittima esclusivamente l'acquirente a subentrare nell'eventuale procedimento di sfratto) il professionista delegato richiede all'aggiudicatario o l'assegnatario se intende ottenere la liberazione a cura e spese della procedura e riceve a verbale la relativa dichiarazione (che provvederà a comunicare al custode e al delegato A), avvisando l'aggiudicatario che nel caso in cui non effettui la relativa opzione, il custode si intenderà esonerato dalla liberazione dell'immobile; in ogni caso le spese per lo sgombero dei locali (ove richiesto) da beni mobili utilitari, suppellettili rimangono a carico dell'aggiudicatario;

10) 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;

11) 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 indicato nell'offerta o, in caso di mancata indicazione del termine, quello perentorio di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, tale termine non soggiace alla sospensione dei termini feriali**, nel conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. 000000990406 Codice **IBAN: IT 59 C 05034 12900 000000990406** intestato a **õTribunale di Modena RGE n. 385/2021ö** presso la banca BANCO BPM Spa, Filiale di Modena, Via Mondatora n. 14 a Modena; depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo, presso il recapito del professionista delegato, con avvertimento che in

manca, 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^o giorno di ogni mese, in un termine, di regola, 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;

b) entro il medesimo termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere un anticipo delle spese di trasferimento (quali registrazione, trascrizione, voltura e le altre previste a carico dell'aggiudicatario) e del compenso delegati a suo carico, nella misura che verrà successivamente quantificata e comunicata dal Delegato A, entro e non oltre i 30 giorni dall'aggiudicazione. Il (solo) fondo spese depositato dall'aggiudicatario, strumentale all'adempimento agli oneri economici connessi alla registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento ed eventuali accessori, sarà versato sul conto corrente intestato alla procedura o in apposito libretto bancario intestato alla procedura aperto dal notaio delegato A, su indicazione di quest'ultimo al momento della determinazione del fondo spese. **Si segnala che il termine assegnato all'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo e dell'anticipo spese è improrogabile** (non suscettibile di sospensione feriale né di proroga) **pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di 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.

c) analogo termine di 90 giorni dalla data di assegnazione viene fissato al creditore assegnatario per il versamento del prezzo nel conto corrente intestato alla procedura esecutiva, determinato ex art.589 co.1 c.p.c., o dell'eventuale conguaglio, determinato ex art.589 co.2 c.p.c., con maggiorazione di un importo a titolo di anticipo delle spese di trasferimento e compenso dei Delegati a suo carico determinato come al punto seguente. Ciò, anche se l'aggiudicazione avviene a favore di un terzo, poiché gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore (art. 590 bis c.p.c.);

d) qualora nel procedimento sia presente un creditore ipotecario con credito derivante da mutuo fondiario, in caso di istanza ex art. 41, 4° co. D.Lgs. 1.9.93 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo prezzo nel c/c della procedura n. 000000990406. Su istanza del creditore legittimato il delegato, previa verifica dei presupposti di legge (tra cui, in caso di fallimento dell'esecutato, che il credito del finanziatore sia stato ammesso - anche in via non definitiva - allo stato passivo), entro tre giorni dal 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 inferiori 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 al Tribunale di Modena Procedura esecutiva n. 385/2021 seguito dal numero della procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la

seguinte dizione: *è rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota. 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:

- 1) i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli vengono lasciati a carico della procedura;
- 2) 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 dei Delegati, secondo legge.

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

- sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- 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 e fino al giorno della vendita senza incanto.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl, viale Virgilio 42/F ó 41126 Modena tel. 059/847301 fax. 059/885436, email: segreteria.mo@astagiudiziaria.com, orario: 9,00 -12,00 e 14,30 - 18,00 dal lunedì al giovedì; 9,00 -12,00 il venerdì, sito web <http://www.ivgmodena.it/>.

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, lì 02 settembre 2024

Il professionista delegato
Dott.ssa Federica Mumm