

Dott. ssa Cristina Santojanni
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MODENA
Via Focherini n.15 - 41037 Mirandola (MO)
Tel. 0535/611389
e-mail: santojanni.cristina@studioas.net
PEC: santojanni.cristina@pec.studioas.net

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

(quinto esperimento di vendita)

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

N. 191/2021 R.G.E.

il Giudice dell'Esecuzione

verificata la ritualità degli avvisi prescritti dalla legge;

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. Epifanio Mobilia** e **Dott.ssa Cristina Santojanni**, degli immobili pignorati costituiti da complesso immobiliare composto da:

LOTTO 1)

unità ad uso abitazione *al piano quarto del condominio sito in Via Silvio Pellico n. 44 - Zocca*: ingresso, studio utilizzato come camera da letto, ampia cucina con zona tinello, soggiorno con veranda e bagno, due camere da letto matrimoniali con bagno in camera, ripostiglio, bagno e veranda; come dall'**allegato "A"** –

LOTTO 1.

Il tutto meglio descritto nella relazione del CTU allegata agli atti compresa la presente situazione urbanistica ed edilizia, e lo stato occupazionale. Il CTU ha accertato l'edificabilità dell'immobile prima del 01.09.1967 e ha accertato difformità di opere edilizie.

In ogni caso l'aggiudicatario puo', ricorrendo i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del T.U. D.P.R. 06/06/2001 n. 380, e di cui all'art. 40, comma 6 della Legge 28/02/1985 n. 47.

Si da' atto che attualmente il bene sopra descritto si presenta occupato da esecutato e suoi famigliari.

I beni sopra descritti saranno posti in vendita in **lotto 1**, nello stato di fatto e di diritto in cui 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.

Si dà atto che la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. Cpc saranno effettuate dai predetti professionisti delegati. In particolare, in espletamento dell'attività delegata dal Giudice dell'Esecuzione, la Dott.ssa Cristina Santojanni

- fissa l'udienza del giorno 19.12.2024 alle 09,00 per il quinto tentativo di vendita del lotto 1

stabilendo le seguenti condizioni:

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

2) **Il prezzo base** della vendita;

per il **lotto 1** è fissato in **28.160,00 (Euro ventottomilacentosessanta/00)**

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 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita presso il Tribunale di Modena – Ufficio esecuzioni immobiliari, Corso Canalgrande 77, all'esterno della quale sono annotati a cura del ricevente **esclusivamente** il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. **Nessuna altra indicazione, ne' nome delle parti, ne' numero della procedura, ne' il bene per cui è stata fatta l'offerta, ne' l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.** L'offerta deve contenere la seguente documentazione:

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 per il lotto 1 ad € 21.120,00 (Euro ventunomilacentoveinti/00)**, con indicazione del tempo e modo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a copia di valido documento di identità dell'offerente 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.

b) **Documentazione attestante la prestazione della cauzione di una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto**, a pena di inefficacia dell'offerta. La cauzione può essere prestata tramite assegno circolare, non trasferibile intestato a “Tribunale di Modena – Es. Imm. n. 191/2021 E.I.”. 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. 191/2021 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 dell'assegno circolare ovvero l'originale della fideiussione cauzionale, devono essere inseriti nella suindicata busta.

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 all'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 non inferiori a **euro 2.000,00 (duemila/00) per il lotto 1**, 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 degli assegni circolari intestati 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) l'aggiudicatario o l'assegnatario, nel caso l'immobile non sia stato previamente liberato (ed escluso il caso di occupazione con titolo opponibile, che legittima esclusivamente l'acquirente a subentrare nell'eventuale procedimento di sfratto), deve dichiarare se intende ottenere la liberazione a cura e spese della procedura, 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.

9) CONDIZIONI DI VENDITA, PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI:

a) salvo quanto disposto sub lettera b), 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 intestato a **"Tribunale di Modena– RGE n. 191/2021"** seguito dal numero della procedura ed eventuale lotto; 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^ 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) 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 **nel c/c della procedura;**

c) **ART. 585 ULT. COMMA:** 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. 191/2021”** 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;

d) **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 A entro i successivi 30 giorni dopo l'aggiudicazione.**

Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio (non suscettibile 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.;** 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.

Il (solo) fondo spese depositato dall'aggiudicatario, strumentale all'adempimento agli oneri economici connessi alla registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e successivi adempimenti sarà versato in **apposito libretto bancario o conto corrente indicato dal/intestato al notaio delegato A o, su indicazione del delegato A, sul conto corrente intestato alla procedura.**

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

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

- inserendo un avviso contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico sul portale delle vendite pubbliche almeno 45 giorni prima la scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- 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);
- - su Il Sole 24 Ore (annuncio che pubblicizza il sito www.ivgmodena.it e la relativa applicazione scaricabile sui dispositivi mobili);

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

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.**

Maggiori informazioni e chiarimenti 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.

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 19 ottobre 2024

Il professionista delegato

Dott.ssa Cristina Santojanni

(firma digitale)