

**AVV. SARA MENETTI**  
**DELEGATA ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MODENA**  
**Via San Salvatore n. 16 – 41121 Modena**  
**Tel. 059/237189 – Fax 059/223693**  
**e-mail: saramenetti79@gmail.com**  
**PEC: sara.menetti@ordineavvmodena.it**

---

**Procedura esecutiva immobiliare n. 30/2021 R.G. del Tribunale di Modena**

**QUARTO AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

**A) INFORMAZIONI SINTETICHE E RIASSUNTIVE**

**1) GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** Dott. Umberto Ausiello

**2) PROFESSIONISTA DELEGATO A:** Notaio Fabrizio De Pasquale, Via Paradosso n. 8, 41057 Spilamberto (MO), tel. 059/785152, e-mail: [fdepasquale@notariato.it](mailto:fdepasquale@notariato.it), pec: [fabrizio.depasquale@postacertificata.notariato.it](mailto:fabrizio.depasquale@postacertificata.notariato.it)

**3) PROFESSIONISTA DELEGATA B:** Avv. Sara Menetti, Via San Salvatore n. 16, 41121 Modena, tel. 059237189; e-mail: [saramenetti79@gmail.com](mailto:saramenetti79@gmail.com); pec: [sara.menetti@ordineavvmodena.it](mailto:sara.menetti@ordineavvmodena.it)

**4) CUSTODE:** Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl, Viale Virgilio n. 42/F, 41126 Modena, tel. 059847301; e-mail: [segreteria.mo@astagiudiziaria.com](mailto:segreteria.mo@astagiudiziaria.com); sito web: [www.ivgmodena.it](http://www.ivgmodena.it)

**5) OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena ed esclusiva proprietà di abitazione al piano terra, con pertinenziali vani cantina al piano seminterrato ed area urbana al piano terra adibita a posto auto scoperto, posti in Comune di Prignano sulla Secchia (MO), Località Saltino, Via Monchio n. 3261/1, nonché piena proprietà per la quota di 2/4 delle aree comuni pertinenziali all'abitazione.

L'immobile pignorato, in stato di abbandono, è nella disponibilità del custode.

**6) PREZZO BASE**

€ 16.453,13 (sedecimilaquattrocentocinquantatre / tredici)

**7) OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE**

€ 12.339,85 (dodicimilatrecentotrentanove/ottantacinque)

8) RILANCIO MINIMO PER L'IPOTESI IN CUI SI DEBBA PROCEDERE A GARA TRA GLI OFFERENTI: € 900,00 (novecento)

9) LUOGO E TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: 25 novembre 2024, ore 12, presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale in Modena, Corso Canalgrande n. 77.

10) DATA, LUOGO ED ORA FISSATA PER L'APERTURA DELLE BUSTE E PER L'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI: 26 novembre 2024, ore 9, in una delle aule dello stabile nella disponibilità della Camera di Commercio in Modena, Via Ganaceto n. 113.

## **B) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria del Tribunale di Modena - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, entro le ore 12 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 l'ultimo giorno anteriore al giorno di scadenza).

Sulla busta dovrà essere indicato 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; nessun'altra indicazione, nè nome delle parti, nè numero della procedura, nè il bene per cui è stata fatta l'offerta, nè l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta.

2) L'offerta, in bollo da € 16,00, deve contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e 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, 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);

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

c) indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore fino ad 1/4 al prezzo indicato nell'ordinanza di vendita come prezzo base (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base; inammissibile l'offerta al di sotto del 75% del prezzo base);

d) indicazione del 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 non soggiace alla sospensione dei termini feriali);

e) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e del codice fiscale, nonché **assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Modena - es. imm. n. 30/2021 E.I."** 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 ed a prima richiesta, rilasciata da primarie banche o società assicuratrici in favore della procedura esecutiva, individuata come "Tribunale di Modena - es. imm. n. 30/2021 E.I."

Si precisa che tale fideiussione verrà escussa soltanto in caso di aggiudicazione e successiva decadenza, a cura della sottoscritta, previo specifico ordine del GE.

L'offerta è efficace solo se:

- perviene in Cancelleria nel termine stabilito sub 9), lett. A;

- è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sub 6), lett. A;

- è munita di cauzione del 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Modena - Es. Imm. n. 30/2021 E.I."

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.

3) Le buste saranno aperte dalla sottoscritta, alla presenza dei soli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate sub 10), lett. A.

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 di cui sub 8), lett. A.

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 prezzo base stabilito nel presente avviso, anche in presenza di istanze 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, la sottoscritta 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 semprechè ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

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 1/4, procederà all'aggiudicazione.

Tuttavia, qualora la sottoscritta ritenga sussistere il fumus di una turbativa d'asta (nella presentazione di offerte irregolari o tardive), rimetterà immediatamente al GE gli atti per le valutazioni di competenza (aggiudicazione ovvero autorizzazione a fissare una nuova udienza senza incanto).

- Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso (e quindi anche in presenza di istanze di assegnazione) a una gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta e nel rispetto dei rilanci minimi ammissibili come indicati nel presente avviso.

Qualora il prezzo raggiunto, all'esito della gara, sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso (ancorchè superiore all'offerta minima ammissibile) la sottoscritta procederà comunque all'aggiudicazione, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 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 accompagna 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).

4) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, se contenuto nel termine massimo di 90 giorni (diversamente sarà ridotto a quest'ultimo).

5) 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 1/5 a quello di aggiudicazione.

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 a lui dirette saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Modena.

### **C) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

1) 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 Banco BPM intestato a "Tribunale di Modena - RGE n. 30/2021" (iban: IT45 Y 05034 12900 000000990399).

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), la sottoscritta è autorizzata a disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, entro il quinto giorno di ogni mese, in un termine non superiore a sei mesi; l'aggiudicatario che omette di versare anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine (dunque entro il quindicesimo giorno del mese), sarà dichiarato decaduto, con conseguente perdita a titolo di multa delle rate già versate.

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. 30/2021".

L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione.

Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio (insuscettibile di proroghe e non soggetto a sospensione feriale) indicato nel verbale di aggiudicazione comporterà la decadenza

dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, con riserva di eventuali azioni per la differenza ex art. 587, comma 2, c.p.c.

2) 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 dalla sottoscritta, di concerto con il delegato A Notaio Fabrizio De Pasquale, entro e non oltre i successivi 30 giorni dall'aggiudicazione.

Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio (insuscettibile di proroghe e non soggetto a sospensione feriale) indicato nel verbale di aggiudicazione comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e 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, a pena di revoca dell'aggiudicazione.

Il (solo) fondo spese depositato dall'aggiudicatario, in misura pari al presumibile importo degli oneri connessi alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento ed eventuali accessori, sarà versato sul conto corrente intestato alla procedura o su apposito libretto bancario intestato alla procedura aperto dal Delegato A Notaio Fabrizio De Pasquale, in base alle indicazioni fornite da quest'ultimo (al momento della determinazione del fondo spese).

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

#### **D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE**

1) Inserimento del presente avviso, 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, comma 1, c.p.c.;

2) pubblicazione del presente avviso 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 seguenti siti internet: [www.ivgmodena.it](http://www.ivgmodena.it); [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (esclusa ogni intermediazione privata); [www.entietribunali.kataweb.it](http://www.entietribunali.kataweb.it).

3) pubblicazione del presente avviso per estratto sul Bollettino mensile edito dall'IVG di Modena.

\*

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dalla sottoscritta presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

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.

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 28/2/1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, purchè 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 dell'immobile 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.).

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

Maggiori informazioni potranno essere reperite sui seguenti siti internet: [www.ivgmodena.it](http://www.ivgmodena.it); [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (esclusa ogni intermediazione privata); [www.entietribunali.kataweb.it](http://www.entietribunali.kataweb.it).

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

Modena, li 29/7/2024

La professionista delegata B)

Avv. Sara Menetti