

Avv. Fausta Brighenti  
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MODENA  
Via Castellaro, 31 - 41121 Modena  
Tel. 059/221571 - Fax. 059/7880116  
e-mail: studio@avvocatofaustabriggenti

## TRIBUNALE DI MODENA

### 5° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

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

**N. 23 del 2021 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 suddivisione della vendita in un lotto unico;

visto l'art.591 bis c.p.c., ha disposto la vendita con delega delle relative operazioni ai Professionisti Delegati Notaio Ciro Paone e Avv. Fausta Brighenti del sottodescritto immobile pignorato:

### **LOTTO UNICO**

#### **ubicazione:**

Carpi, via Longhena, 3/a

L'unità immobiliare è destinata a magazzino ed è costituita da un unico locale ad uso deposito ubicato al piano S1; superficie 457 mq.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. n.380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85.

### **PREZZO BASE**

**€ 41.132,81**

## **Identificazione catastale**

L'immobile è così identificato: foglio 76, part. 215, sub 14, C2, 457 mq

## **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'immobile è occupato da materiale di vario genere tra cui un'automobile Fiat Panda 4x4

Il bene sopra descritto sarà posto in vendita in unico lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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).

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 DPR 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 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 sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo; i relativi oneri saranno a carico della procedura.

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 l'Avv. Fausta Brighenti comunica che il GE ha fissato l'udienza del **5 novembre 2024 h. 9,30** per il quinto esperimento di vendita.

La vendita avrà luogo presso una delle aule dello stabile nella disponibilità della Camera di Commercio di Modena, via Ganaceto n.113;

Gli interessati a presentare l'offerta possono prenotare la visita dell'immobile con richiesta da formulare al custode IVG esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche

**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 – primo piano – stanza n. 1.3, busta chiusa sulla quale 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 della vendita; nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta, che dovrà contenere.

**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**, dei dati identificativi del bene per cui è presentata l'offerta, 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).

Il termine del pagamento del saldo prezzo non potrà essere superiore a 90 giorni, salva autorizzazione al pagamento rateale in numero massimo di sei mesi; il termine è perentorio e soggetto a sospensione feriale dal 1 al 31 agosto

L'offerta deve contenere:

il cognome, il luogo la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e 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 ult. 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 un 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 l'avvocato è 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);

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

l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$ ;

l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovrà essere allegata copia del documento di identità dell'offerente e codice fiscale, nonché assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di

Modena - Es. imm. n. 23 del 2021, 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 e a prima richiesta, rilasciata da primarie banche o società assicuratrici in favore della procedura individuata come "Tribunale di Modena - esec. immobiliare n. 23/2021 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. La documentazione attestante il versamento della cauzione ovvero 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.

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..

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano presentate più offerte valide si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso della gara ciascuna offerta in aumento dovrà effettuarsi entro sessanta secondi dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi farà l'offerta più alta. Nel caso in cui venga disposta la gara ciascuna offerta in aumento dovrà avere una maggiorazione non inferiore a € **4.000,00**. Qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rilancio, sarà senz'altro ordinato l'incanto.

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

- 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. Qualora venga presentata una sola offerta la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza/avviso di vendita; *“se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a un quarto”* il professionista delegato è autorizzato a *“far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. “* (cfr. art. 573, 2 comma; nei caso dubbi rimette gli atti al GE;

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;

Agli offerenti non risultati aggiudicatari saranno immediatamente restituiti gli originali delle fidejussioni cauzionali, ovvero gli assegni circolari non trasferibili.

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.

### **Disposizioni relative al pagamento del prezzo e degli oneri accessori**

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 indicato nell'offerta o in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine maggiore entro il termine di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, 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 5° giorno di ogni mese in un termine non superiore a sei mesi; l'aggiudicatario che ometta di versare anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine (dunque entro il 15 di ogni mese) sarà dichiarato decaduto con la conseguente perdita a titolo di multa delle rate già versate; al momento del saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto a versare un fondo spese quantificato e comunicato dal delegato B, di concerto con il delegato A, entro e non oltre 30 giorni dall'aggiudicazione.

Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio (suscettibile di sospensione feriali dall'1 al 31 agosto ma non 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, 2 comma. 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 (ad es. integrazione in considerazione del mutamento del regime fiscale) a pena di revoca dell'aggiudicazione.

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

d) qualora il procedimento si basi su credito fondiario l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo prezzo nel c/c della procedura; su istanza del creditore legittimato il delegato previa verifica dei presupposti di legge entro tre giorni dal tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario chiederà al GE

l'autorizzazione ad emettere un mandato di pagamento a favore del fondiario detratto un accantonamento per spese di procedura (in ogni caso non inferiore al 20% del prezzo totale).

e) qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso a 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 conto corrente o consegna di assegno bancario circolare non trasferibile intestato a **Tribunale di Modena – procedura esecutiva n. 23/2021**. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato B l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione.

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

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

- sul Portale Vendite Pubbliche;

- sul Bollettino mensile edito dall'IVG di Modena ( 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 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](mailto: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, 18 settembre 2024

Il professionista Delegato

avv. Fausta Brighenti

