

dott.ssa Beatrice Righi
dottore commercialista - revisore contabile

DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MODENA
Corso Canalgrande n. 5 – 41121 Modena
Tel. 059/224496 – Fax. 059/234739
E-MAIL: Beatrice.righi@fpozzi.it
pec: beatrice.righi@legalmail.it

5^ AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

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

N.249/2020 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;
- fatte proprie le relazioni dell'esperto stimatore depositata 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 al Professionista Delegato Dott.ssa Beatrice Righi dell'immobile pignorato consistente in piena ed esclusiva di immobile posto in Zocca (MO), Via Silvio Pellico n. 44. e, più precisamente, un'abitazione posta al piano quinto, all'interno di un fabbricato condominiale ad uso residenziale e commerciale censito al Catasto fabbricati del Comune di Zocca al Foglio 38, Mappale 93, Sub. 26, Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale: 198 mq, totale escluse aree scoperte: 193 mq, Rendita Catastale € 826,33 -Via Silvio Pellico, 44, piano 5 come da allegato "A".

Il tutto come meglio descritto nella relazione del C.T.U compresa la situazione urbanistica ed edilizia, che si richiamano integralmente.

Il Ctu nella propria relazione in merito alla conformità edilizia ha precisato che a seguito di accertamenti presso gli uffici del Comune di appartenenza *"Il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:*

- *Licenza Edilizia n. 280 del 02/09/1965;*
- *Abitabilità rilasciata in data 06/03/1971;*
- *Concessione in sanatoria Reg. n. 1038 Prot. 3595 del 07/05/1988;*

Non sono state rinvenute altre pratiche edilizie successive e pertanto si presuppone che l'immobile non sia stato oggetto di interventi edilizi ulteriori a quelli citati sopra.

Tuttavia, il consulente ha accertato: *"Leggere differenze nelle quote planimetriche ed altimetriche;*

- *Tamponamento interno di due finestre, nei locali cucina e soggiorno, da ripristinare;*
- *Tamponamento, mediante parete in cartongesso, della parete a Nord-Ovest del soggiorno, di cui occorrerà il ripristino dell'apertura della porta-finestra;*
- *Realizzazione di una semi-parete divisoria, fra i due vani del soggiorno;*

- Mancata indicazione, negli elaborati grafici, di pilastri interni;
- Realizzazione di una nicchia, nella muratura del corridoio;
- Ampliamento del locale bagno posto a Nord-Est (opera eseguita presumibilmente in corso di costruzione).”

Le spese di ripristino preventivate dal consulente risultano, pertanto, le seguenti:”*Tali difformità, anche a giudizio del Tecnico Comunale, si ritengono difformità da sanare mediante la presentazione, alla data odierna, di una Segnalazione di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria (di cui art. 17-bis LR 23/2004), allegando la ricevuta di versamento della sanzione pecuniaria di € 2.000,00 (duemila/00, ai sensi dell’art. 17, comma 3) oltre ad € 100,00 per diritti di segreteria. Occorrerà poi ripristinare, mediante la demolizione della controparete in cartongesso, l’apertura della porta-finestra del soggiorno e delle due finestre della cucina e soggiorno (installando tre nuovi infissi), al fine del rispetto dei parametri igienico sanitari delle superfici aeranti ed illuminanti. Si considerano opere minimali, in linea con lo stato d’uso del resto dell’abitazione. Sarà poi da ripresentare la relativa planimetria catastale, per la corretta rappresentazione dell’Unità Immobiliare, i cui diritti catastali ammontano ad € 50,00.”* Si rimanda in ogni caso alla CTU depositata nella procedura.

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.

Il bene sopra descritto sarà posto in vendita **in un solo lotto** 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. Come rilevato dal CTU “*competono a tale unità, i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell’articolo 1117 del codice civile e come da elaborato planimetrico in atti.”* Inoltre: “*Si precisa che sul fabbricato, nell’atto di provenienza, viene indicata una servitù, a favore dell’Ente Nazionale per l’Energia Elettrica”, costituita in virtù di scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni a ministero del Notaio Anna Maria Ceserani in data 01/06/1987, repertorio n. 12299/3492, debitamente registrata e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 23/07/1987 all’art. 8520.”*

Si precisa altresì che:

- **la presente 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);
- 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.); 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.

- maggiori informazioni sono reperibili sui siti internet indicati in calce.
- l'immobile risulta essere occupato dall'esecutato.

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. Cpc saranno effettuate dal professionista delegato, Dott.ssa Beatrice Righi, il quale all'uopo, vista l'ordinanza di vendita e la CTU:

- **fissa l'udienza del giorno 3/12/2024, ore 9.00** per il **quinto esperimento di vendita** per il lotto unico;

stabilendo le seguenti condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo presso una delle aule dello stabile nella disponibilità della **Camera di Commercio, sito in Modena, Viale Ganaceto n.113.**
- 2) 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;
- 3) **Il prezzo base** della vendita è fissato in **€ 33.223,00 (trentatremiladuecentoventitre/00)** per il lotto unico.
- 4) **Ogni offerente** - tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - **dovrà depositare, a pena di inefficacia, 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, all'esterno della quale sono annotati a cura del ricevente, il nome di chi presenta l'offerta, previa identificazione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte, la seguente documentazione:

a) offerta irrevocabile d'acquisto in bollo da Euro 16,00 con allegata fotocopia del documento di identità dell'offerente e codice fiscale con l'indicazione:

- il cognome, il nome, il luogo, 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 procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ult. comma). 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 (cfr. Cass. civ., sez. III, 5/05/2016, n. 8951). Se l'offerente è persona giuridica, l'offerta dovrà essere presentata dal rappresentante legale debitamente

autorizzato ai sensi del vigente statuto sociale; da istitore, risultante da visura camerale aggiornata (all'offerta deve essere allegata visura camerale aggiornata della società).

- dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 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 soggiace alla sospensione dei termini feriali), salvo autorizzazione al pagamento rateale in numero massimo di 6 mesi (cfr. infra);
- dell'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- del prezzo offerto **che dovrà essere pari o superiore al 75% del prezzo come sopra stabilito, ovvero pari o superiore ad € 24.917,00 (ventiquattromilanovecentodiciasette/00) per il lotto unico (offerta minima ammissibile)**, 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) **ASSEGNO CIRCOLARE, non trasferibile** intestato a "Tribunale di Modena–Es.Imm. n. 249/2020 E.I." 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. 249/2020 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.

5) 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;
- qualora venga presentata una sola offerta, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito sopra;
- in caso di unica offerta inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito sopra, ma comunque pari o superiore all'offerta minima ammissibile, 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 prezzo base dell'immobile stabilito sopra, 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 prezzo base dell'immobile. 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 di non meno di **€ 3.000,00 (tremila euro)** 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 prezzo base dell'immobile. 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 o l'assegnatario, qualora l'immobile non sia stato previamente liberato (ed escluso il caso di occupazione con titolo opponibile), dovrà dichiarare a verbale se intende ottenere la liberazione a cura e spese della procedura, avvisando sin da ora che, nel caso l'aggiudicatario non effettui detta opzione, il custode si intenderà esonerato dalla liberazione.
- 8) Agli offerenti, non risultati aggiudicatari, saranno immediatamente restituiti gli originali delle fideiussioni cauzionali, ovvero verrà ordinata alla banca la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente da loro versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura;
- 9) 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 dall'aggiudicatario, se contenuto nel termine massimo di cui alla presente ordinanza (diversamente sarà ridotto al termine massimo ivi indicato);
- 10) 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 un quinto a quello di aggiudicazione;

11) CONDIZIONI DI VENDITA:

- a. l'aggiudicatario, pena la decadenza dell'aggiudicazione con perdita della cauzione prestata, dovrà versare la differenza del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata mediante assegno (e non quella prestata mediante fideiussione), entro il termine perentorio di **90 giorni dalla data di aggiudicazione**, termine che resterà sospeso nel periodo feriale (1-31 agosto) 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.;

- b. contestualmente al saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere **un anticipo delle spese di trasferimento e del compenso Delegati a suo carico, salvo conguaglio e conteggio finale nella misura che verrà prudenzialmente stabilita di concerto dai Delegati A) e B) successivamente all'aggiudicazione**. L'importo determinato verrà comunicato all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione e comunque **entro e non oltre 30 giorni prima** della scadenza del termine assegnato per il versamento finale;
- c. analogo termine di **90 giorni dalla data di assegnazione** viene fissato al creditore assegnatario per il versamento nel conto corrente intestato alla procedura esecutiva del prezzo, 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 delegati a suo carico determinato e comunicato come al punto precedente; ciò anche se l'assegnazione 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 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 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**;
- e. il termine assegnato all'aggiudicatario per il versamento del **saldo prezzo è improrogabile** e soggetto a sospensione feriale (1-31/8), mentre per il 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.
- f. il professionista delegato avverte i partecipanti alle aste della possibilità di ottenere contratti di finanziamento previsti all'art. 585 c.p.c 3° comma **ed a tal fine precisa che** 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.**" 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 seguente dizione: "*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;

- g. 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;
- h. 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 gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ad eccezione di quelli per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie che rimarranno a carico della procedura.

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

- i. pubblicazione presso il Portale delle vendite pubbliche previsto dall'art. 18 Bis del DPR n. 115/02;
- ii. sui siti internet www.ivgmodena.it, www.astagiudiziaria.com, www.entietribunali.kataweb.it e www.immobiliare.it (sia l'ordinanza di vendita, il presente avviso nonché la relazione di stima dell'esperto);
- iii. 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 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, <http://www.ivgmodena.it>.

Modena, lì 1 ottobre 2024

Il professionista delegato

Dott.ssa Beatrice Righi