

TRIBUNALE DI MODENA

Sezione III civile e procedure concorsuali

Liquidazione controllata n. 36/2023 – Sig. Matteo Vicenzi

Giudice Delegato: Dott. Carlo Bianconi

Liquidatore: Dott.ssa Monica Lorenzi

TERZO AVVISO DI VENDITA RIGUARDANTE UN IMMOBILE AD USO ABITATIVO DI PROPRIETA' DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA SIG. MATTEO VICENZI

La Liquidazione controllata a carico del Sig. Matteo Vicenzi rende noto che intende dare avvio ad un procedimento competitivo finalizzato alla vendita di una abitazione residenziale ed invita, chiunque fosse interessato a partecipare alla procedura competitiva ai sensi dell'art. 216 CCII, a presentare apposita offerta irrevocabile di acquisto nel rispetto del presente bando di gara, tenendo nondimeno conto delle modalità di seguito descritte.

Si precisa che l'immobile è situato in Finale Emilia (MO), Via Trento Trieste n. 14 e risulta catastalmente individuato al **Foglio 92, Particella 267, Subalterno 13, Categoria A/3, Classe 1, consistenza 4,5 vani, Rendita catastale Euro 167,33.**

Oggetto del presente avviso è, inoltre, la quota in comproprietà di 1/21 (un ventunesimo) su numero 21 garages e posti auto, presenti nell'area cortiliva comune del fabbricato ed identificati catastalmente al catasto Fabbricati di Finale Emilia, come beni comuni censibili **al foglio 92, mappali 395, 393 sub. 4, 393 sub. 5, 393 sub. 6, 393 sub. 7, 393 sub. 8, 393 sub. 9, 393 sub. 10, 393 sub. 11, 393 sub. 16 (ex 393 sub. 12), 393 sub. 17 (ex 393 sub. 13), 393 sub. 18 (ex 393 sub. 14), 393 sub. 19 (ex 393 sub. 15), 394 sub. 1, 394 sub. 2, 394 sub. 3, 394 sub. 4, 394 sub. 5, 394 sub. 6, 394 sub. 7, e 394 sub. 8.**

Sul bene immobile insiste un "Contratto di locazione ad uso abitativo" del 03/05/2022, registrato presso l'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Modena in data 11/05/2022 al n. 2066, e per il quale in conduttore ha inviato al proprietario il recesso anticipato con liberazione dell'immobile il 31/12/2024.

Quanto al valore dell'immobile posto in vendita, lo stesso è stato valutato in complessivi Euro 44.521,40.

Si precisa che il prezzo base d'asta del presente terzo esperimento di vendita è fissato in Euro 25.043,29 (venticinquemilaequarantatre/29), importo corrispondente ad un valore ribassato del 25% rispetto al secondo tentativo di vendita.

Detto ciò resta fermo il dettato dell'art. 216, settimo comma, CCII, secondo cui *"le offerte di acquisto sono efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di cui al comma 5 o nell'ordinanza di vendita"*. E' quindi possibile per l'interessato formulare un'offerta inferiore di non oltre un quarto al prezzo base d'asta di Euro 25.043,29 e pertanto pari ad Euro 18.782,47 (diciottomilasettecentoottantadue/47).

Si comunica che il presente avviso verrà pubblicato: 1) sul Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia e 2) sul sito www.fallimentimodena.com.

CONDIZIONI DI VENDITA

A) presentazione delle offerte

Gli interessati a partecipare al procedimento competitivo dovranno far pervenire la propria offerta irrevocabile di acquisto presso lo Studio del Liquidatore, Dott.ssa Monica Lorenzi, sito in Modena – Via Vellani Marchi n. 20, previo appuntamento da concordare con il personale dello Studio, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 23 gennaio 2025**.

Della data e dell'ora del deposito dell'offerta faranno fede la data e l'ora apposta dal personale che procede al ritiro.

L'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà essere di valore non inferiore alla base d'asta individuata per l'esperimento di vendita, pari, si ricorda, ad Euro 25.043,29, fermo restando il dettato di cui all'art. 216, settimo comma, CCII.

È onere dell'offerente assicurarsi che l'offerta venga recapitata entro il termine tassativo sopra indicato.

Tutte le offerte pervenute oltre tale termine non verranno ritenute valide ai fini della partecipazione alla gara.

La busta dovrà riportare esclusivamente la dicitura “Liquidazione controllata Sig. Matteo Vicenzi n. 36/2023 Tribunale di Modena, Liquidatore Dott.ssa Monica Lorenzi” senza nessun'altra indicazione aggiunta.

L'offerta dovrà contenere:

- 1) l'offerta di acquisto (ferma ed irrevocabile per almeno 120 giorni) per il compendio immobiliare posto in vendita di proprietà della Liquidazione controllata dovrà indicare il prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta; imposte di legge, costi di trasferimento e qualsiasi altro onere – tutti a carico dell'aggiudicatario – sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d'asta e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto. L'offerta irrevocabile potrà essere predisposta su modello sostanzialmente conforme a quello pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia ovvero potrà essere richiesto direttamente al Liquidatore;
- 2) se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico; se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- 3) se l'offerente è persona fisica: fotocopia di documento di identità e di codice fiscale (e di quelli dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni);
- 4) se l'offerente è una persona giuridica: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata. Infine, ove la società non fosse italiana, eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale;
- 5) se l'offerente è una persona giuridica: visura camerale aggiornata, copia del documento di identità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultano i relativi poteri;
- 6) espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile posto in vendita;

- 7) espressa indicazione di aver preso visione del presente Avviso di vendita e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate;
- 8) copia della contabile di bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato al Procedura (Iban: IT53R0565212901CC0120105057 – BIC (codice Swift) SFSPIT22, acceso presso la Filiale di Modena di SanFelice 1893 Banca Popolare Soc. Coop. p.a.) per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale. Detto deposito sarà restituito al soggetto partecipante alla procedura competitiva nel caso in cui lo stesso non ne risulti aggiudicatario, mentre sarà da computarsi quale anticipo del corrispettivo di vendita dovuto dall'aggiudicatario, ovvero sarà trattenuto dalla procedura concorsuale in caso di mancato adempimento da parte dell'aggiudicatario;
- 9) se l'offerente è persona fisica, la busta dovrà contenere altresì copia del presente Avviso di vendita, siglato in ogni pagina e sottoscritto con espressa indicazione "per accettazione" per esteso nell'ultima pagina, ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste;
- 10) in caso di offerta presentata da persona giuridica, la busta dovrà contenere copia del presente Avviso di vendita, timbrato e siglato in ogni pagina, e sottoscritto con espressa indicazione "per accettazione" per esteso nell'ultima pagina, da parte del legale rappresentante dell'offerente (o da persona munita di comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta), a integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

Come si è già avuto modo di specificare si applica il dettato di cui all'art. 216, settimo comma, CCII secondo cui *«le offerte di acquisto sono efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di cui al comma 5 o nell'ordinanza di vendita»*.

È quindi possibile per l'interessato formulare un'offerta inferiore di non oltre un quarto al prezzo base d'asta di Euro 25.043,29 e pertanto pari ad Euro 18.782,47.

B) Svolgimento del procedimento competitivo

Alle ore 10.00 del giorno 24 gennaio 2025, presso lo Studio del Liquidatore sito in Modena (MO), Via Vellani Marchi n. 20, saranno aperte dal Liquidatore – in presenza di un collega di studio – le buste depositate da ciascun partecipante.

Il Liquidatore verificherà l'identità degli offerenti e la validità delle offerte irrevocabili di acquisto pervenute entro i termini previsti, valutando l'ammissibilità delle stesse alla gara.

Conclusa l'apertura delle buste e la valutazione delle offerte, la vendita competitiva si svolge il giorno 24 gennaio 2025 dalle ore 10.00 innanzi al Liquidatore ed a un collega di studio.

La gara si apre con un prezzo di partenza pari all'importo dell'offerta più alta fra quelle ricevute.

Il rilancio minimo effettuabile dagli offerenti è pari ad Euro 1.000,00 (mille/00); ciascun rilancio dovrà essere effettuato nel termine massimo di 2 minuti dal rilancio precedente.

Alla predetta gara sarà ammesso esclusivamente l'offerente – ovvero il rappresentante qualora si tratti di società o il soggetto dotato di apposita procura speciale a rappresentare il partecipante – e comunque un solo soggetto per ciascun partecipante alla gara, salvo la necessità di farsi assistere da uno o più legali, ovvero da un interprete per un soggetto straniero.

L'aggiudicazione provvisoria dell'immobile avverrà sulla base del maggior prezzo offerto.

Al termine dell'asta, in assenza di rilanci rispetto alle offerte pervenute, risulterà aggiudicatario provvisorio dell'immobile l'offerente che ha presentato l'offerta più alta in busta.

Qualora venga presentata un'unica offerta ritenuta valida, si procederà all'immediata individuazione dell'aggiudicatario del procedimento competitivo.

In caso di assenza di rilanci e di offerte di pari ammontare, risulterà aggiudicatario provvisorio dell'immobile il titolare dell'offerta pervenuta per prima presso l'ufficio del Liquidatore.

Una volta individuato l'aggiudicatario provvisorio della procedura competitiva, il Liquidatore provvederà ad informare gli Organi superiori della Procedura nel rispetto del disposto di cui all'art. 216, nono comma, CCII.

L'aggiudicazione diverrà definitiva secondo le disposizioni dettate dall'art. 217, primo comma, CCII.

C) Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Termini di pagamento

Il pagamento del prezzo battuto all'asta, al netto della cauzione oltre alle spese a carico dell'aggiudicatario, dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 60 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva del bene, tramite bonifico bancario intestato alla Procedura pena la decadenza dell'aggiudicazione.

Entro il medesimo termine massimo di 60 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere un anticipo delle spese di trasferimento (quali registrazione, trascrizione, voltura e più in generale tutte le altre spese previste a carico dell'aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale a cura degli Organi della Procedura, in ragione del 20% del prezzo di aggiudicazione con le stesse modalità previste per il versamento del saldo prezzo.

Sospensione della vendita ai sensi dell'art. 217, primo comma, CCII

Ai sensi dell'art. 217, primo comma, CCII il Giudice delegato può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'articolo 216, nono comma, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.

Stipula dell'atto di vendita

La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del saldo prezzo e dell'importo dovuto per imposte, presso il Notaio individuato dalla Curatela, con Studio nella Provincia di Modena.

Trasferimento della proprietà

La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Il complesso immobiliare è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi e altre formalità pregiudizievoli che saranno cancellati a spese dell'aggiudicatario.

Nel rispetto del dettato di cui all'art. 217, secondo comma, CCII, la cancellazione potrà essere effettuata solamente a seguito dell'ordine emesso dal Giudice delegato – a mezzo di decreto – e solo a seguito dell'eseguita vendita e della riscossione integrale del prezzo. La cancellazione avrà ad oggetto le iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

Inadempimento dell'aggiudicatario

Il termine per il versamento del saldo prezzo è perentorio, non è dunque suscettibile di proroghe, ma solo di sospensione feriale, e in difetto di tempestivo versamento del saldo prezzo si procederà alla

declaratoria di “decadenza” dell’aggiudicazione e all’incameramento della cauzione ex artt. 586 e 587 c.p.c., norme compatibili con la vendita competitiva in sede concorsuale.

D) Ulteriori precisazioni

Natura della vendita

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all’art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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);

Certificazione degli impianti

Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l’aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell’Avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell’elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incumbente, qualora fosse richiesto;

Regolarità urbanistica e altre disposizioni

Per quanto riguarda la situazione urbanistica del complesso immobiliare si avverte l’aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell’art. 46, quinto comma, DPR n. 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

L’onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell’aggiudicatario. È parimenti a carico dell’aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell’atmosfera, delle acque e del territorio dall’inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura;

Garanzie

La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e dei suoi organi. È esclusa qualsiasi responsabilità per la Procedura circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell’asta (art. 2920 c.c.).

Spese ed onorari per trasferimento, spese ed onorari per cancellazioni, accessori e tributi

Le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e, più in generale, tutte le spese connesse al trasferimento della proprietà dell'asset oggetto del presente procedimento competitivo sono a completo carico dell'aggiudicatario, come pure le eventuali spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. n. 192/2005 come modificato dal d.lgs. n. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni. Ogni onere ed ogni costo relativo al trasferimento dell'asset dovrà essere interamente sostenuto dalla parte acquirente ivi compreso il compenso professionale del Notaio che si occuperà del trasferimento del bene

Sanatorie

L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

Imposte ed altri oneri, documenti da consegnare

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Liquidatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del D.p.r. n. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Liquidatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale.

Consegna

Il compendio immobiliare verrà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Come si è già avuto modo di rappresentare che sul bene immobile insiste un "Contratto di locazione ad uso abitativo" del 03/05/2022, registrato presso l'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Modena in data 11/05/2022 al n. 2066.

E) Privacy

I dati forniti dai partecipanti saranno trattati nel rispetto del d. lgs n. 101/2018, esclusivamente nell'ambito e per le finalità della presente procedura competitiva.

Il bene immobile potrà essere visionato previo appuntamento da concordare con il Liquidatore al numero 059/9613136 ovvero all'indirizzo di posta elettronica certificata lc36.2023modena@pec-composizionecrisi.it oppure ordinaria monica@studio-salvi.it.

Il Liquidatore resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito al presente procedimento competitivo.

Modena, 26 settembre 2024

Il Liquidatore

Dott.ssa Monica Lorenzi