

# TRIBUNALE DI MODENA

\*

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

Viale Virgilio 42/F 41123 Modena

Tel. 059 847301 – Fax. 059 885436

\*

## IV° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si dà pubblico avviso che nell'ambito della procedura di eredità giacente n. 981/2019 R.G. VOL. pendente avanti il Tribunale di Modena, Curatore Avv. Giulia Setti, a seguito di ricorso ex art. 747 c.p.c., con decreto del 23/01/2024 è stata disposta la vendita senza incanto ex artt. 571 e ss. c.p.c. da parte del curatore con delega all'Istituto Vendite Giudiziarie per il Circondario del Tribunale di Modena con sede in Modena, Viale Virgilio n. 42/F, al prezzo base di cui alla perizia e, in caso di esito infruttuoso, con riduzione del 25% per ogni successivo esperimento di vendita, degli immobili di seguito descritti.

### UBICAZIONE, DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

#### LOTTO 4)

Piena ed esclusiva proprietà di fabbricato da terra a tetto ad uso civile abitazione, ristrutturato al grezzo avanzato, posto in Comune di Mirandola (MO), Via Francesco Montanari n. 18, articolato su quattro piani (terra, primo, secondo e terzo):

- il P.T. comprende: ingresso, stanza, due disimpegni, bagno, camera e vano scala, nonché area cortiliva esclusiva nella parte opposta all'accesso stradale, accessibile da due porte-finestre presenti rispettivamente nel disimpegno e nella camera; il P. 1 comprende: disimpegno, cucina, pranzo, bagno, soggiorno, vano scala; il P. 2 comprende: tre camere, bagno e disimpegno. Sono presenti anche due botole per l'accesso a due sottotetti dal piano secondo. I due sottotetti al piano terzo hanno una altezza media inferiore a ml. 1,50.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Mirandola, **Foglio 111**, Mappali:

**218 sub. 1**, Via Francesco Montanari n. 8, P.T-1-2, Cat. A/2, Cl. 1, Vani 12, Superficie Catastale Totale mq. 255, Totale escluse aree scoperte mq. 255, R.C. Euro 929,62; nonché mappale:

**218 sub. 2**, B.N.C. – area cortiliva di pertinenza esclusiva del sub. 1; giusta le risultanze dell'elaborato planimetrico del 12.9.1987 Prot. n. 7673.



Situazione occupazionale: libero.

Per una migliore descrizione degli immobili e per quanto riguarda la conformità catastale ed urbanistica degli stessi, si rimanda alla relazione di stima redatta dal Geom. Pasquale Mendolicchio del 23.11.2023.

Se del caso, ricorrendone i presupposti di legge, l'aggiudicatario:

- potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma del DPR 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), e di cui all'art. 40, 6° comma della Legge 28.2.85 n. 47;

- potrà comunicare per iscritto se intende avvalersi di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore), fornendo la relativa documentazione.

Si avverte il partecipante alla vendita della possibilità di ottenere contratti di finanziamento così come previsto dall'art. 585, 3° comma c.p.c.

La consistenza sopra descritta è posta in vendita **in unico lotto** nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico in cui si trova, a corpo e non a misura, con ogni annesso e connesso, accesso o recesso, fisso ed infisso, con tutte le adiacenze e pertinenze, accessioni, nuove costruzioni ed ampliamenti, con le servitù attive e passive in quanto legalmente esistenti e competenti, con gli usi, comunioni, diritti, azioni, ragioni ed oneri ad essa inerenti.



**Fissa la vendita il giorno 6 febbraio 2025 alle ore 15.00**  
**STABILENDO LE SEGUENTI CONDIZIONI DI VENDITA:**

1) La vendita avrà luogo presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie in Modena, Viale Virgilio, 42/F.

2) **Il prezzo base della vendita è fissato in Euro 129.093,75 (centoventinovemilazeronovantatre/75).**

3) Oltre al prezzo di aggiudicazione, saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, imposte, spese e onorari di trasferimento, oltre ad eventuali spese e onorari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché i diritti soggetti ad IVA spettanti all'Istituto Vendite Giudiziarie, nella misura stabilita dalle tariffe professionali di cui al punto 1 dell'art. 2 del Decreto Ministeriale del 15 maggio 2009 n. 80, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione.

4) **Ogni offerente dovrà fare pervenire in busta chiusa entro le ore 12,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita** presso l'Istituto Vendite Giudiziarie sito in Modena Viale Virgilio 42/F, all'esterno della quale saranno annotati a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito e la data fissata per l'esame delle offerte, la seguente documentazione:

**a) Offerta irrevocabile d'acquisto in bollo da Euro 16,00 che dovrà riportare:**

- le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto. In caso di offerte presentate per conto e nome di una società, dovrà essere prodotta visura della C.C.I.A.A. dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente (con allegazione delle eventuali delibere necessarie, copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale). Nell'ipotesi in cui l'offerente intenda presentare l'offerta in qualità di titolare di Impresa Individuale, dovrà specificare nell'offerta detta sua qualità e produrre la relativa visura della C.C.I.A.A.;

- **il prezzo offerto che, a pena di inefficacia, ex art. 571, 2° comma c.p.c., dovrà essere pari o superiore al 75% del prezzo come sopra indicato e pertanto ad Euro 96.820,32 (novantaseimilaottocentoventi/32).**

Le offerte dovranno essere formulate con la modulistica pubblicata sul sito internet [www.ivgmodena.it](http://www.ivgmodena.it) oppure reperita presso l'Istituto Vendite Giudiziarie;

**b) assegno circolare non trasferibile intestato a "EREDITA' GIACENTE BAIA LUIGI" di una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto da imputarsi a titolo di cauzione.**

5) Le buste saranno aperte presso l'Istituto Vendite Giudiziarie il giorno e l'ora 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 caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, si procederà senz'altro alla aggiudicazione in favore dell'offerente;

- in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara, 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 che aderiscano all'invito alla gara, questa avverrà con rilanci minimi sull'offerta più alta pari al 5% del prezzo base arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo (ovvero pari a € 6.500,00) ed avrà termine allo spirare di un minuto dall'ultima offerta, senza che ne sia seguita una migliore.

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 della volontaria giurisdizione del Tribunale di Modena.

Agli offerenti non risultati aggiudicatari saranno immediatamente restituiti gli originali delle fidejussioni 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;

#### **7) CONDIZIONI DI VENDITA:**

L'aggiudicatario dovrà successivamente versare:

a) **entro il termine perentorio di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, il saldo prezzo**, costituito dal prezzo di aggiudicazione dedotta la sola cauzione già prestata, mediante versamento sul conto corrente bancario codice IBAN **IT15M0303212900010000339863** intestato a **"EREDITA' GIACENTE BAIA LUIGI"** acceso presso il **CREDITO EMILIANO** con avvertimento che, in mancanza, si procederà a norma dell'art. 587 c.p.c.

b) **entro il medesimo termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione**, l'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere **un anticipo delle spese di trasferimento** (quali registrazione, trascrizione, voltura e le altre previste a carico dell'aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale, **in ragione del 20%** del prezzo di aggiudicazione (riducibile al 10%, solo su espressa richiesta ed a discrezione del curatore - previo accordo con il notaio che redigerà il rogito di compravendita tra esso e l'aggiudicatario), con le stesse modalità previste per il versamento del saldo prezzo, depositando, quindi, la contabile presso lo studio del curatore dell'eredità giacente;

c) **entro il termine di 20 giorni dall'aggiudicazione i diritti, soggetti ad IVA, spettanti all'Istituto Vendite Giudiziarie** nella misura stabilita dalle tariffe professionali di cui al punto 1 dell'art. 2 del Decreto Ministeriale del 15 maggio 2009 n. 80 da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione.

**In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine sopra stabilito, la cauzione versata non verrà restituita, ma trattenuta dal curatore a titolo di sanzione ed acquisita alla procedura.**

**Eseguite le suddette formalità, verrà comunicata** (al cui fine l'aggiudicatario dovrà comunicare proprio indirizzo email al momento dell'aggiudicazione) **la data del fissando rogito da tenersi presso lo studio del Notaio con studio in Modena da definire.**

Si avverte i partecipanti alle aste della possibilità di ottenere contratti di finanziamento previsti all'art 585 c.p.c 3° comma;

All'avvenuto saldo integrale del prezzo come sopra maggiorato, l'I.V.G. provvederà a restituire all'aggiudicatario la fideiussione cauzionale, comunque attestandogli il definitivo venir meno dei presupposti della sua escussione.

Il notaio incaricato, se ne ricorre l'ipotesi, eseguirà le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al versamento del prezzo; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico della procedura e gli verranno versati direttamente dal curatore, prelevandoli dall'attivo depositato sul conto corrente della procedura.

I costi fiscali del trasferimento, ed ogni altra spesa a questo correlata (ad es. spese postali per le comunicazioni) saranno a carico dell'aggiudicatario od assegnatario, al cui fine viene versato l'acconto di cui al punto b) sopra scritto.

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

- con l'inserimento dell'avviso di vendita sul "portale delle vendite pubbliche"

- 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 Bollettino mensile edito dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena Srl (solo avviso per estratto).



L'inserzione dell'avviso sul "portale delle vendite pubbliche" sarà effettuata almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, così come l'inserzione del medesimo sui siti internet e sui quotidiani.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Modena s.r.l., viale Virgilio 42/F – Modena tel. 059/847301 fax. 059/885436, e-mail: [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.

Modena, 20 novembre 2024

Istituto Vendite Giudiziarie  
Il Direttore  
Alex Manelli

Il curatore dell'eredità giacente  
Avv. Giulia Setti