

Avv. Angela Tedeschini
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MODENA
Via Sabbatini n. 13 – 41124 Modena
Tel. 059/217646 – Fax. 059/2159717
e-mail: angela.tedeschini@ordineavvmodena.it

II AVVISO DI VENDITA DEFINITIVO

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

(a seguito di 1° diserzione)

RG N. 4638/2023

il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Roberta Vaccaro

- fatta propria la relazione dell'esperto stimatore quanto alla determinazione del valore del compendio pignorato(**nonché la successiva integrazione disposta con provvedimento del 26.03.2024, seguita da relazione del Custode depositata il 13.5.2024, aggiornata il 18.06.2024**);
- **disposto lo scioglimento della comunione ordinaria del compendio immobiliare**, meglio descritto nella perizia cui si rinvia, **mediante vendita dell'intero**
- visto l'art.591 bis c.p.c., **ha altresì disposto la vendita**
con delega delle relative operazioni ivi compreso ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'articolo 508 c.p.c. ai Professionisti Delegati Notaio Dott. Francesco Capezzuto e Avv. Angela Tedeschini di lotto unico, **come da allegata perizia ed pedissequo "A" e planimentria,di seguito descritto:** "fabbricato ai p. T-1-2 (sottotetto) in Novi di Modena, via Gazzoli n. 135 e area urbana sup. mq 140" come di seguito composto:
 - piano terra composto da bagno, cantina, cucina ripostiglio e portico;
 - piano primo tre camere da letto un bagno e un disimpegno;
 - soffitta con altezza massimo 3.50 minima 1,80

Il bene risulta censito in Catasto Fabbricati di Novi di Modena al foglio 24; mappale 41, sub 25; via Gazzoli 135, p. T-1-2; cat A/3; cl. 2; v. 9; sup tot mq. 280; RCE 357,90; e l'area risulta censita in Catasto Terreni di Novi di Modena al foglio 24; particella 36; area urbana, sup. mq. 140.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore allegata agli atti compresa situazione urbanistica e complessiva, **con specifica che il perito ha segnalato quanto segue:** "Si precisa che il bombolone GPL che alimenta l'impianto si trova su area non di proprietà".

Si precisa inoltre che, "In merito all'eventuale sussistenza di vincoli di destinazione del bene derivanti dal contributo per la ricostruzione post Sisma, il Comune di Novi di Modena, interpellato, ha precisato che l'obbligo della prosecuzione del rapporto di comodato per almeno due anni dal completamento dell'intervento è venuto meno a seguito della rinuncia del comodatario e del ripristino della residenza nell'immobile da parte del debitore esecutato.

Quanto al divieto di alienazione prima dei due anni dall'ultimazione dei lavori menzionato dall'esperto stimatore, tale divieto non opera nei confronti di coloro che acquisiscono la proprietà dell'immobile a seguito di vendita all'asta conseguente a procedure esecutive individuali, così come previsto dall'art. 6, comma 2, dell'Ordinanza n. 86/2012 nel testo aggiornato al 16.5.2016."

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE: Alla data del sopralluogo del 08/02/2023 l'immobile era libero, ma nella disponibilità del debitore

*

I beni sopra descritti saranno posti in vendita in un unico lotto nello stato di fatto e di diritto in cui 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, a corpo e non a misura (eventuali differenze

di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo) libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti ed eventuali sequestri purché conservativi che saranno cancellati a cura e con oneri economici a carico della procedura (le altre trascrizioni non potranno essere cancellate col decreto di trasferimento).

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, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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 effetto della delega, si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;

In particolare, in espletamento dell'attività delegata dal Giudice dell'Esecuzione, l'avv. Angela Tedeschini, **fissa per il secondo esperimento di vendita del lotto UNICO l'udienza del giorno 28.01.2025 ORE 9.00 stabilendo le seguenti**

CONDIZIONI

- 1) **LA VENDITA:** La vendita senza incanto avrà luogo presso il **TRIBUNALE DI MODENA CORSO CANALGRANDE 77 presso l'aula all'aupo deputata.** Si precisa che 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;
- 2) **IL PREZZO:** Il prezzo base della vendita è fissato in €130.628,25

(centotrentamilaseicentotrentotto/25), oltre imposte se e in quanto dovute;

3)**L'OFFERTA:** Ogni offerente - tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - dovrà presentare l'offerta di acquisto -irrevocabile salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita- in busta chiusa presso lo Cancelleria del Tribunale di Modena – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Corso Canalgrande 77 – primo piano - entro le ore 12,00 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 entro l'ultimo giorno anteriore al giorno di scadenza).

4)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. **Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta** che dovrà contenere la seguente documentazione:

a) Offerta d'acquisto in bollo da Euro 16,00 (in base alla Tariffa annessa al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642) indicante: 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 c.p.c.**), con allegata copia di valido documento di identità dell'offerente e codice fiscale.

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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerta è presentata da Avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579

c.p.c., in essa deve essere specificato che l'Avvocato non partecipa in proprio, ma per persona da nominare (unitamente alla nomina, nel termine di legge, dovrà depositare 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). In caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) **l'indicazione del prezzo offerto che dovrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base ovvero €97.971,18 (novantasettemilanovecentosettantuno/18);**
- d) il 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) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- f) **A pena di inammissibilità dovrà altresì essere allegata la documentazione attestante la prestazione della cauzione di una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto ovvero ASSEGNO CIRCOLARE (NON è AMMESSO ALTRO TITOLO) intestato alla procedura "Tribunale di Modena– Giudizio Divisionale RG 4638/2023".L'ASSEGNO CIRCOLARE deve essere inserita nella suindicata busta.**
- 4) **LA VENDITA GIUDIZIARIA:** Le buste saranno aperte dal Professionista Delegato B all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza dei soli offerenti e a norma dell'art. 572 c.p.c.

a) Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta secondo i seguenti criteri:

-in assenza di offerte, ove siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo nel termine dell'art.588 c.p.c., si procederà all'assegnazione;

-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 anche in presenza di istanza di assegnazione;

- in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, si procederà alla aggiudicazione in favore dell'offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo ai sensi dell'art. 588 c.p.c., e purché ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

-in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, ove siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo ai sensi dell'art.588 cpc, non farà luogo alla vendita e 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 c.p.c, farà luogo alla vendita in favore di chi abbia presentato l'offerta migliore; tenuto conto, per la sua individuazione, dell'entità del prezzo, della 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 , 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 accompagni 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, avrà luogo la vendita con incanto).**

-qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; questa avverrà secondo le modalità e con **i rilanci minimi non inferiori ad €.7.000,00 (settemila/00);**

- nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente; In esito alla gara, procederà senz'altro alla aggiudicazione in favore del miglior offerente, ove l'offerta conclusiva sia pari o superiore al prezzo base di vendita; ove l'offerta conclusiva resti comunque inferiore, procederà all'aggiudicazione ove non siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo ai sensi dell'art.588 c.p.c (nel qual caso, procederà all'assegnazione);

-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);

b) agli offerenti non risultati aggiudicatari saranno immediatamente restituiti gli originali delle fideiussioni cauzionali o gli assegni circolari;

5) LE CONDIZIONI DI VENDITA: l'aggiudicatario dovrà:

a) versare il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) entro il termine perentorio di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, o nel più breve termine indicato nel verbale di aggiudicazione, con la

precisazione che tale termine non resterà sospeso nel periodo feriale (1-31 agosto) ed essendo perentorio, come tale è insuscettibile di proroghe (cfr. art. 153 comma 1 c.p.c.; Cass. n. 32136 del 10/12/2019, in termini Cass. n. 11171 del 2015), in quanto termine processuale (di natura mista) preordinato ad assicurare "per l'intero sviluppo della vendita forzata, l'uguaglianza e la parità di quelle condizioni tra tutti i partecipanti alla gara, nonché l'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra e, di conseguenza, sulla trasparenza assicurata dalla coerenza ed immutabilità delle condizioni" (tutte Cass n. 32136/2019 citata), **mediante versamento sul conto corrente intestato a "Tribunale di Modena– Giudizio Divisionale RG 4638/2023" n.000-004096420 acceso presso BPER sede Modena,Codice IBAN IT81R0587123900000004096420;**

b) **Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio** 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 comma 2 c.p.c.;**

c) entro il medesimo termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, o nel più breve termine indicato nel verbale di aggiudicazione, con la precisazione che tale termine NON resterà sospeso nel periodo feriale (1-31 agosto), l'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere un importo a titolo di anticipo delle spese di trasferimento e del compenso delegati a suo carico sulla base di stima prudenziale e di massima, salvo conguaglio e conteggio finale. L'importo così determinato verrà comunicato all'aggiudicatario (nelle forme con questi direttamente concordate all'atto dell'aggiudicazione) dal Dott. Francesco Capezzuto entro 30 giorni dall'aggiudicazione. Il pagamento dovrà avvenire con le stesse modalità previste per il versamento del saldo prezzo, depositando quindi la contabile presso lo studio del professionista delegato; **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 (es. integrazione in considerazione del mutamento del regime fiscale), a pena di revoca dell'aggiudicazione.

d) analogo termine di 90 giorni dalla data di assegnazione, o il più breve termine indicato nel verbale di aggiudicazione, con la precisazione che tale termine non resterà sospeso nel periodo feriale (1-31 agosto) 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 parimaggiorazione di un importo a titolo di anticipo delle spese di trasferimento e compenso delegati a suo carico sulla base di stima prudenziale e di massima, salvo conguaglio e conteggio finale. Ciò anche se l'assegnazione avviene a favore di terzo poiché"gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore" (art. 590bisc.p.c.);

e) le somme versate dall'aggiudicatario o dall'assegnatario verranno depositate sul c/c bancario già acceso intestato alla procedura esecutiva e ciò anche qualora nel procedimento sia presente un creditore ipotecario con credito derivante da mutuo fondiario; in caso di istanza ex art. 41, 4° co. D.Lgs. 1.9.93 n. 385 T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), previa verifica dei presupposti di legge (tracui, incasso di fallimento dell'esecutato, che il credito del finanziatore e sia stato ammesso - anche in via non definitiva - allo stato passivo); il Professionista Delegato B) entro tre giorni dal versamento da parte dell'aggiudicatario o assegnatario, provvederà a riversare alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato munito di prelazione, il prezzo, detratto un accantonamento per spese di

procedura passate e future a carico della massa, nella misura che sarà prudenzialmente determinata dal professionista delegato (in ogni caso non inferiore al 20% del prezzo totale);

- 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; 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 – Giudizio Divisionale RG 4638/2023**". L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione.
- 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 venimento dei presupposti della sua escussione;
- h) il sottoscritto professionista delegato 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 della procedura. I costi fiscali del trasferimento ed ogni altra spesa a questa correlata (ad esempio spese postali per le comunicazioni) saranno invece poste a carico

dell'aggiudicatario od assegnatario, così come a suo carico sarà parte del compenso dei delegati secondo legge.

- i) nel caso l'immobile non sia stato previamente liberato (ed escluso il caso di occupazione con titolo opponibile), l'aggiudicatario o l'assegnatario se intende ottenere la liberazione a cura e spese della procedura dovrà formalizzarlo in occasione dell'udienza di vendita; si avvisa sin da ora l'aggiudicatario che nel caso in cui non effettui la relativa opzione, il custode si intenderà esonerato dalla liberazione dell'immobile.
- j) l'aggiudicatario o l'assegnatario 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;

Quanto alla pubblicità

Della vendita sarà data pubblica notizia da parte del professionista delegato (B), mediante:

- 1) inserimento dell'avviso di vendita e ordinanza di delega (epurata dei dati sensibili) nel termine ordinario di cui sopra (60 giorni prima) ed in ogni caso **almeno 45 giorni prima (a pena di nullità)** del termine fissato per il deposito delle offerte alla vendita senza incanto, **sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.;** **il professionista delegato (B)**, unico soggetto legittimato, è onerato del previo e tempestivo pagamento del contributo di pubblicazione ai sensi dell'art. 18 bis DPR 115/2002;
- 2) pubblicazione dell'avviso di vendita, **completo di tutti i suoi allegati (cfr. *infra*)** in ogni caso almeno **45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte e **fino al**

giorno della vendita senza incanto sui siti internet (tutti iscritti nell'elenco dei siti internet autorizzati ex art.173 ter disp att cpc):

www.ivgmodena.it/(sito Ufficiale dell'IVG di Modena);

www.astagiudiziaria.com (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG);

nonché, quale pubblicità commerciale **ex art. 490 co. 3 c.p.c.**, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella “ scheda riassuntiva ” su:

www.immobiliare.it (con precisazione che è esclusa ogni intermediazione privata)

All'avviso deve essere corredata la seguente documentazione (**epurata dei dati sensibili**):

- ordinanza di vendita;
- perizia;
- fotografie;
- planimetrie;
- ogni altra notizia ritenuta rilevante a fini pubblicitari;

Le società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.**, Scali D'Azeglio 2/6 - 57123 Livorno (tel. 0586-20141; mail: pubblicazione@astegiudiziarie.it; sito web: www.astegiudiziarie.it) e **Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl**, viale Virgilio 42/F – 41126 Modena (tel. 059-847301 fax. 059-885436; mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com; sito web: <http://www.ivgmodena.it/>) sono individuate come “**GESTORE**” delle forme di pubblicità su internet sopra indicati.

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, email: segreteria.mo@astagiudiziaria.com, orario: 9,00 -12,00 e 14,30 - 18,00 dal lunedì al giovedì ; 9,00 -12,00 il venerdì o reperite sui siti internet indicati

Avvisa che 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.

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

Modena lì 05.12.2024

Il professionista delegato

Avv. Angela Tedeschini