

Notaio Carlo Camocardi
Via Alghisi n. 21 - 41012 Carpi (MO)
Tel. 059/6228048 - Fax. 059/8672154
e-mail: esecuzioni.immobiliari@notai-associati.com
PEC: carlo.camocardi@pec.notariato.it

1° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si dà pubblico avviso che nella procedura fallimentare in corso presso il **Tribunale di Roma**

n. 632/2019

a carico della SIRIO@SERVIZI SRL

il Giudice Delegato al fallimento, dottoressa Angela Coluccio, ha autorizzato la vendita dei seguenti diritti immobiliari oggetto di procedura, con delega delle relative operazioni al Professionista Delegato Dottor Carlo Camocardi, Notaio in Carpi, del compendio costituito da:

Lotto unico: proprietà indivisa per 7.487/10.000 millesimi dei seguenti beni:

- Bene n. 1 – appartamento di mq. 214,50, soffitta di mq 23,50 ed aree esterne di pertinenza di mq. 8, che si sviluppa su tre livelli non comunicanti tra loro, ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastralmente civico 5) – Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 5 piano: 1 – 2 – 3
- Bene n. 2 - Locale commerciale di mq. 49 commerciali circa, ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastralmente civico 5) – Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 1 piano: T
- Bene n. 3 - Locale commerciale di mq. 40 commerciali circa, ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastralmente civico 5) – Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 2 piano: T

al prezzo base di Euro 183.282,00 (centottantatremiladuecentottantadue virgola zero zero)

il tutto come meglio descritto nella relazione del C.T.U. allegata agli atti, che qui si richiama integralmente con particolare riferimento – quanto al Bene 1 – alle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabili; esse difformità in buona sostanza sono relative a: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; si reputa che dette difformità possano essere regolarizzabile mediante titolo edilizio abilitativo in sanatoria.

In particolare si precisa che nella perizia di stima depositata agli atti si legge quanto segue:

Le ricerche eseguite presso il Comune di Concordia sulla Secchia, Ufficio Tecnico, hanno consentito di riscontrare come il manufatto edilizio di riferimento sia stato edificato con pratica MUDE - Modello unico digitale per l'edilizia - codice 0803601000000827862016, piattaforma informatica utilizzata per l'attuazione delle ordinanze relative alla ricostruzione post sisma che ha colpito la regione Emilia Romagna nell'anno 2012.

L'Ufficio Tecnico summenzionato ha reso disponibile copia dell'ultimo progetto afferente alla pratica MUDE in parola datato marzo 2023, allegato alla presente perizia, riferito all'immobile in esame.

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.

I beni sopra descritti saranno posti in vendita come Lotto Unico nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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.

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di vendita saranno effettuate dal Professionista Delegato, presso il proprio studio o in altro luogo dallo stesso indicato, salvo quanto qui diversamente e specificamente stabilito, il quale all'uopo, in espletamento dell'attività delegata,

fissa l'udienza del giorno 12/12/2024 alle ore 15.00 per il primo esperimento di vendita del Lotto unico;

stabilendo le seguenti condizioni:

La vendita avrà luogo presso lo studio del Professionista Delegato Notaio Carlo Camocardi **in Carpi (MO), Via Alghisi n. 21.**

Il prezzo base della vendita è fissato in Euro 183.282,00 (centottantatremiladuecentottantadue virgola zero zero) con **offerta minima ammissibile pari al 80% del prezzo base e quindi pari o superiore a Euro 146.625,60 (centoquarantaseimilaseicentoventicinque virgola sessanta)** e, in caso di gara tra offerenti, **rilancio non inferiore ad Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero).**

Gli interessati a presentare l'offerta possono prenotare le visite all'immobile con richiesta da formularsi all'ingegner Giulio Giubertoni (tel. 335/5276660 – giulio@studiogiubertoni.it) direttamente ovvero 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 presso lo studio del Professionista Delegato - Notaio Carlo Camocardi in Carpi (MO), Via Alghisi n. 21, **offerta di acquisto con marca da bollo da Euro 16,00** con le seguenti modalità:

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12,00 del giorno non festivo precedente l'udienza di vendita senza incanto; 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;

2) l'offerta deve contenere:

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale della famiglia 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.);

- 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'offerente intende acquistare l'immobile per adibirlo a prima casa di abitazione, dovrà dichiararlo a seguito dell'aggiudicazione;
- 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;
- 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);

b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta anche eventualmente limitandosi a indicare "LOTTO UNICO";

c. l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato nell'ordinanza di vendita come prezzo base fino ad 1/5 (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 80% del prezzo base; inammissibile l'offerta inferiore al 80% del prezzo base);

d. il termine di pagamento del saldo prezzo 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;

f. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e codice fiscale, nonché un ASSEGNO CIRCOLARE non trasferibile intestato a "Fall. 632/2019 SIRIO@SERVIZI SRL" di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione (a pena di inammissibilità dell'offerta);

3) 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;

4) Le buste saranno aperte dal Professionista Delegato, alla presenza dei soli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nel presente avviso (e successivi avvisi di vendita); qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, nel rispetto del rilancio minimo stabilito; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente; il bene verrà aggiudicato secondo quanto di seguito indicato:

- qualora venga presentata una sola offerta, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito dall'avviso di vendita (*id est*, al prezzo base); se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, ma comunque pari o superiore all'offerta minima ammissibile, il professionista delegato procede all'aggiudicazione a favore dell'unico offerente.

- qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procederà a una gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta e nel rispetto dei rilanci minimi ammissibili come indicati nell'avviso di vendita; qualora il prezzo raggiunto, all'esito della gara, sia inferiore al prezzo base indicato dall'avviso di vendita (ancorché superiore all'offerta minima ammissibile) il delegato procederà comunque all'aggiudicazione;

5) l'aggiudicazione è sempre e in ogni caso provvisoria. Se nei dieci giorni successivi all'aggiudicazione dovessero pervenire al professionista delegato una o più offerte in aumento pari o superiori al 10% a quello di aggiudicazione, il notaio indirà entro quindici giorni una nuova gara alla quale saranno ammessi esclusivamente l'aggiudicatario e i nuovi maggiori offerenti.

6) in caso di mancata aggiudicazione, il professionista delegato alle vendite potrà procedere, per non più di tre volte, a successivi esperimenti di vendita ad un prezzo base ribassato del 15% rispetto al prezzo base dell'esperimento immediatamente precedente. Il Giudice Delegato al fallimento, anche dopo l'aggiudicazione provvisoria e prima del decorso del termine per il saldo del prezzo, conserva la facoltà di sospendere la vendita laddove ritenga che il prezzo di aggiudicazione non sia congruo. Si applicano alla vendita gli articoli 107 e 108 della legge fallimentare.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1) TERMINE PER IL SALDO PREZZO: 90 GIORNI dall'aggiudicazione.

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata), oltre l'IVA, dovrà essere versato entro 90 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario a valere sul conto corrente intestato a "Fall. 632/2019 SIRIO@SERVIZI SRL", codice IBAN IT86V0200805340000106163766". Si esclude sin d'ora la sussistenza di giustificati motivi per dar luogo al versamento rateale.

- 2) SPESE DI TRASFERIMENTO:** La vendita è soggetta a IVA all'aliquota applicabile ai beni proporzionalmente al valore di stima, che sarà ripartito, ai fini dell'applicazione dell'aliquota IVA, per il 72,35% al bene 1 (appartamento), per il 14,41% al bene 2 (negozi) e per il 13,24% al bene 3 (negozi). L'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli altri oneri fiscali e tributari e spese conseguenti all'acquisto, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato per la redazione, registrazione, trascrizione e voltura dell'atto di vendita; pertanto l'aggiudicatario è tenuto a versare direttamente a mani del professionista delegato un fondo spese prima del rogito notarile di vendita. Il mancato versamento del saldo prezzo, degli oneri fiscali e del fondo spese entro il termine perentorio di novanta giorni (non suscettibile di sospensione feriale dall'1 al 31 agosto) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione con riserva di eventuali azioni per la differenza ex art. 587 comma 2 c.p.c.
- 3) SPESE DI CANCELLAZIONE:** la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura del professionista delegato su ordine del Giudice Delegato rivolto al Conservatore dei Registri Immobiliari e le relative spese sono poste integralmente a carico della procedura.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

- 1) inserimento dell'avviso di vendita, almeno 45 giorni prima 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., a cura del professionista delegato, 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 e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, 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);
www.immobiliare.it (con precisazione che è esclusa ogni intermediazione privata);
- 3) pubblicazione degli avvisi per estratto sul Bollettino mensile edito dall'IVG di Modena (iscritto al ROC, periodico di settore equiparato al quotidiano ai sensi dell'art. 490 ultimo comma c.p.c.). Tale pubblicazione, stampata a colori su carta patinata con una tiratura di 10.000 copie, viene distribuita gratuitamente presso le edicole della provincia, i principali uffici pubblici ed è messa a disposizione del pubblico presso la sede dell'IVG di Modena.

Modena, li 22 ottobre 2024

Il Professionista Delegato
Notaio Carlo Camocardi