

Avv. Alessandra Tirabassi

DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MODENA

Via: G. Mazzali n. 37 - 41012 CARPI (MO)

Tel. e Telefax. 059 - 696925

Cell. 3470026831

e-mail: alessandratirabassi@libero.it

PEC: alessandra.tirabassi@ordineavvmodena.it

2° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

(a seguito di 1° diserzione)

Si dà pubblico avviso che nell'esecuzione immobiliare in corso presso il Tribunale di Modena

n. 126/2017 R.G.E.I.

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;

fatta propria la relazione dell'esperto stimatore 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 ai Professionisti Delegati Notaio **Dott.ssa Chiara Malaguti** e **Avv. Alessandra Tirabassi** dell'immobile pignorato

costituito da: Lotto 1 (A): appartamento al piano primo, con destinazione d'uso abitazione, vani 5: soggiorno, disimpegno, bagno, tre camere da letto con ingresso da un vano scala comune e una cantina al piano Terra; Lotto 2 (B1): appartamento al piano secondo, con destinazione d'uso abitazione, vani 5,5: ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto con

ingresso da un vano comune, due cantine, un wc al piano terra e una soffitta al piano terzo cui si accede attraverso una botola nel vano scala; Lotto 2 (B2): autorimessa a piano terra in aderenza tra due fabbricati, sup 27; come da **allegati "A"** Il tutto come meglio descritto nella relazione del C.T.U. allegata agli atti compresa la situazione urbanistica ed edilizia.

Il C.T.U. ha riscontrato alcune irregolarità edilizie relativamente ai Lotti 1 e 2 (A e B1), comunque sanabili ai sensi dell'art. 36 D.L. n. 380/2001 e art. 16 L.R. n. 23/2004.

In ordine al Lotto 2 (B2) il C.T.U. ne ha riscontrato l'irregolarità edilizia, non essendo stati individuati elaborati grafici che rappresentino lo stato attuale del bene e documenti relativi a concessioni edilizie e agibilità.

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 (centoventi) giorni dalla comunicazione dell'atto di trasferimento.

Il bene sopra descritto sarà posto in vendita **in lotto 1, 2 e 3** 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.

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno

effettuate dai predetti professionisti delegati. In particolare, in espletamento dell'attività delegata dal Giudice dell'Esecuzione l'Avv. Alessandra Tirabassi:

- dichiara la diserzione del primo esperimento di vendita avvenuto in data 08.03.2019;



fissa l'udienza del giorno 19 SETTEMBRE 2019 per il secondo esperimento di **vendita**

per il lotto n. 1 alle ore 14:00;

per il lotto n. 2 alle ore 14:20;

per il lotto n. 3 alle ore 14:40;

stabilendo le seguenti condizioni:

1) - La vendita avrà luogo in **Modena (MO), Viale Virgilio n. 55, Piano Terra - Aula B.**

2) - **Il prezzo base** della vendita è fissato nei seguenti importi, inferiori di un quarto rispetto a quelli del precedente tentativo di vendita effettuato:

per il lotto n. 1 (A) in € 90.000,00(novantamila/00 euro);

per il lotto n. 2 (B1) in € 105.000,00(centocinquemila/00 euro);

per il lotto n. 3 (B2) in € 14.250,00(quattordicimiladuecentocinquanta/00 euro).

3) - **Ogni offerente** - tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - **dovrà depositare 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 n. 77 - Primo Piano - stanza n. 1.3, all'esterno della quale sono annotati a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del G.E., 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 l'indicazione, **a pena d'inefficacia**, del prezzo **che dovrà essere pari o superiore al 75% del prezzo come sopra stabilito, ovvero pari o superiore a:**

€ 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00 euro) **per il lotto n. 1 (A),**

€ 78.750,00 (settant'ottomilasettecentocinquanta/00 euro) **per il lotto n. 2 (B1),**

€ 10.687,50 (diecimilaseicent'ottantasette/50 euro) **per il lotto n. 3 (B2),** 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) **Documentazione attestante la prestazione della cauzione di una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto**, a pena di inefficacia dell'offerta. La cauzione può essere prestata tramite versamento eseguito con qualunque modalità sul conto corrente bancario n. 000000867684 codice IBAN IT61T0103012900000000867684 intestato alla procedura presso la "Banca Monte dei Paschi di Siena", sede di Modena, viale Trento Trieste n. 37. In tal caso ai fini del rispetto del termine assegnato farà fede la data contabile dell'operazione di versamento. 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. 126/2017 R.G.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. La documentazione attestante il versamento della cauzione effettuato sul c/c intestato alla procedura esecutiva, ovvero l'originale della fideiussione cauzionale, deve essere inserita nella suindicata busta.



4) - 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 gg. (dieci giorni) prima della data dell'udienza ai sensi 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 all'aggiudicazione in favore dell'offerente;

- in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, si procederà all'aggiudicazione in favore dell'offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., 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 valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, ove siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., 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 c.p.c., 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 c.p.c., 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 valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita. 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 al 5% del prezzo base arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo (ovvero pari ad € 5.000,00 - cinquemila/00 euro per il lotto n. 1(A), € 6.000,00 - seimila/00 euro per il lotto n. 2 (B1) e € 1.000,00- mille/00 euro per il lotto n. 3 (B2)), ovvero pari ad € 50.000 (cinquantamila/00 euro), ove il prezzo base sia pari o superiore ad € 1.000.000,00 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 valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita. 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 c.p.c.; altrimenti, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;

5) - 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;

6) - 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;



7) - il creditore che ha chiesto la vendita è tenuto a notificare l'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 569 ult. comma c.p.c., ai creditori iscritti non costituiti almeno 15 gg. (quindici giorni) prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto;

8) - CONDIZIONI DI VENDITA:

a) - l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata mediante versamento (e non quella prestata mediante fideiussione), entro il termine perentorio di 90 gg. (novanta giorni) dalla data di aggiudicazione, 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) - entro il medesimo termine massimo di 90 gg. (novanta 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 con le stesse modalità previste per il versamento del saldo prezzo, depositando quindi la contabile presso lo studio del professionista delegato;

c) - analogo termine di 90 gg. (novanta 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, 1° co., c.p.c.*, o dell'eventuale conguaglio, determinato *ex art. 589, 2° comma c.p.c.*, con maggiorazione di un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo di anticipo delle spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale;

d) - qualora il procedimento si basi su credito fondiario - fermo restando il versamento nel termine assegnato sul conto corrente intestato alla procedura del 20% del prezzo di aggiudicazione od assegnazione a titolo di anticipo spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale - al versamento sul c/c della procedura sarà sostituito – *ex art. 41, 4° comma, D. Lgs. 01/09/1993 n. 385* - il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro lo stesso termine e detratto un accantonamento per spese di procedura passate e future a carico della massa, nella misura che sarà prudenzialmente determinata dal professionista delegato;

e) - il professionista delegato avverte i partecipanti alle aste della possibilità di ottenere contratti di finanziamento previsti all'art 585, 3° comma c.p.c.;

f) - 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;

g) - il 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 dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

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

- per tre giorni nell'Albo del Tribunale di Modena;

- sui siti internet www.mo.astagiudiziaria.com, 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);



- sul Bollettino mensile edito dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena S.r.l. (solo avviso per estratto);
- sui seguenti quotidiani: Il Resto del Carlino Ed. Modena, La Gazzetta di Modena, Repubblica Ed. Bologna (la pubblicità commerciale dei siti internet, della relativa applicazione scaricabile sui dispositivi mobili e del bollettino mensile);
- su Il Sole 24 Ore (annuncio che pubblicizza il sito www.mo.astagiudiziaria.com e la relativa applicazione scaricabile sui dispositivi mobili);

Tanto l'inserzione sul sito internet quanto la pubblicità commerciale saranno effettuate almeno 45 gg. (quarantacinque 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 S.r.l., Viale Virgilio n. 42/F – Modena (MO), 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.

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

Modena, lì 02 maggio 2019

Il professionista delegato
Avv. *Alessandra Tirabassi*

