

1° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si dà pubblico avviso che nella divisione giudiziale in corso presso il Tribunale di Modena

N. 7050/2021 R.G.

il Giudice Istruttore, 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;

visti gli artt. 788 e 591-bis c.p.c., ha disposto la vendita con delega delle relative operazioni al Professionista Delegato Dottor Carlo Camocardi, Notaio in Carpi, del compendio costituito da:

Lotto Unico: piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato urbano sito in Sassuolo (MO), comprendente: appartamento al piano primo; due autorimesse pertinenziali al piano terra; in occasione del sopralluogo svolto in data 13.3.2023, il perito ha riscontrato che "Attualmente, gli immobili sono occupati dalla sig.ra Carla Giovanardi"; il tutto come meglio descritto nella relazione del C.T.U. allegata agli atti, compresa la situazione urbanistica ed edilizia.

Non sono state evidenziate dal C.T.U. violazioni edilizie. Il C.T.U. ha riscontrato che "Lo stato attuale corrisponde ed è conforme agli elaborati depositati in comune con l'ultima pratica edilizia (Condono edilizio n°8901990 del 18/09/1986), viene considerato pertanto legittimato e privo di abusi, in particolare è consentibile la commercialità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modifiche".

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 cui agli artt. 571 e segg. cpc 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 dal Giudice Istruttore,

fissa l'udienza del giorno 29 maggio 2025 alle ore 9.00
per il primo esperimento di vendita del Lotto Unico;

stabilendo le seguenti condizioni:

- I) La vendita avrà luogo **in una delle aule del Tribunale di Modena, Corso Canalgrande n. 77;**
II) **Il prezzo base della vendita è fissato in Euro 140.000,00** (centoquarantamila virgola zero zero) con **offerta minima ammissibile pari al 75% del prezzo base e quindi pari o superiore a Euro 105.000,00** (centocinquemila virgola zero zero) e, in caso di gara tra offerenti, **rilancio non inferiore ad euro 7.000,00** (settemila virgola zero zero).

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;

III) Ogni offerente - tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - dovrà depositare in busta chiusa presso il Tribunale di Modena - Ufficio esecuzioni immobiliari, Corso



Canalgrande n. 77 - primo piano - stanza n. 1.3, **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 presso lo Cancelleria del Tribunale di Modena - Ufficio Esecuzioni Immobiliari 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, 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);

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 (all'offerta dovrà essere allegata l'autorizzazione giudiziale);

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 (cfr. *Cass. civ., sez. III, 5/05/2016, n. 8951*) (all'offerta dovrà essere allegata la 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 ovvero da istitutore risultante da visura camerale aggiornata (all'offerta deve essere allegata visura camerale aggiornata della società e gli atti societari autorizzativi);

b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c. l'indicazione del prezzo offerto **CHE POTRÀ ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO NELL'ORDINANZA DI VENDITA COME PREZZO BASE FINO AD 1/4 (è QUINDI VALIDA L'OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE; inammissibile l'offerta al di sotto del 75% 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 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 della carta di identità e codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è soggetto non cittadino italiano all'offerta dovrà essere allegata anche una fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità; nonché gli eventuali documenti sopra indicati al punto 2) ed ASSEGNO CIRCOLARE non trasferibile intestato a "Tribunale di Modena - n. 7050/2021 R.G." di importo **almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione (a pena di inammissibilità dell'offerta)**;

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 - n. 7050/2021 R.G."; si precisa che tale fideiussione verrà escussa soltanto in caso di aggiudicazione e successiva decadenza, a cura del Professionista Delegato, previo specifico ordine del GE;

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 nella presente ordinanza (e successivi avvisi di vendita); qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta



più alta, nel rispetto del rilancio minimo fissato dell'ordinanza di vendita; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente 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 nell'ordinanza/avviso di vendita (*id est*, al prezzo base), anche in presenza di istanza di assegnazione; 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, a condizione che non siano state presentate, nei termini e modi di cui agli artt. 588 e 589 c.p.c. istanze di assegnazione (per una somma almeno pari al prezzo base della vendita) da parte dei creditori (nel qual caso procederà all'assegnazione) e sempreché ritenga "che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita" (es. esclusione -in fase di vendita- di ulteriori offerte, perché inammissibili o tardive; plurime richieste di interessamento di potenziali acquirenti *et similia*); in tal caso, fisserà una nuova vendita senza incanto alle stesse condizioni della precedente e, all'esito, nel caso pervenga nuovamente una sola offerta al prezzo base ridotto di 1/4, procederà all'aggiudicazione; tuttavia, qualora il professionista delegato ritenga sussistere il *fumus* di una turbativa d'asta (nella presentazione di offerte irregolari o tardive), egli è tenuto a rimettere immediatamente al GE gli atti per le valutazioni di competenza (aggiudicazione ovvero autorizzazione a fissare una nuova vendita senza incanto);

- qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso (e quindi anche in presenza di istanza di assegnazione) a una gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta e nel rispetto dei rilanci minimi ammissibili come indicati nell'avviso di vendita (in ossequio alle istruzioni dell'ordinanza di delega e/o previsioni espresse del GE); 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, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (cfr. art. 573, ult. co., c.p.c.), nel qual caso procederà all'assegnazione;

sempre in caso di pluralità di offerte, laddove gli offerenti non intendano partecipare 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 accompagna 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); nei casi dubbi il delegato rimette gli atti al GE;

5) 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);

6) 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.

7) 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;

8) qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento del saldo prezzo sul conto corrente della procedura potrà essere sostituito, ex art. 41, 4° comma D.Lgs. 1/9/1993 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;

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



10) il creditore/attore che ha chiesto la vendita è tenuto a notificare l'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 569 ultimo comma cpc, ai creditori iscritti non costituiti almeno 15 (quindici) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto;

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1) TERMINE PER IL SALDO PREZZO: 90 GIORNI

il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta o, in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 giorni dall'aggiudicazione, mediante versamento sul conto corrente indicato dal delegato intestato a "Tribunale di Modena – RG n. 7050/2021" seguito dall'eventuale lotto;

2) SPESE DI TRASFERIMENTO: l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari e spese conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato per la redazione, registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento (pari al 50% del totale); pertanto, al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto a versare un fondo spese, quantificato e comunicato dal delegato in sede di aggiudicazione o entro non oltre i successivi 30 giorni.

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.

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.

3) SPESE DI CANCELLAZIONE: le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono poste integralmente a carico della procedura e nella specie gravano sulla quota parte dell'attivo di spettanza del comproprietario esecutato (e, dunque, non graveranno neppure in parte sull'aggiudicatario).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

1) pubblicazione dell'avviso di vendita, completo di tutti i suoi allegati, nel termine ordinario di 60 giorni prima ed in ogni caso almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della 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, completo di tutti i suoi allegati, nel termine ordinario di 60 giorni prima ed 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:

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);

ivi compresa la pubblicazione di un annuncio sul Bollettino Ufficiale delle Vendite Immobiliari in formato digitale.

La società "Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl", Viale Virgilio n. 42/F, 41126 Modena (tel. 059-847301 fax. 059-885436; mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com; sito web: <http://www.ivgmodena.it/>) è individuata come "GESTORE" delle forme di pubblicità su internet e sui quotidiani/periodici sopra indicati.

Modena, li 18 marzo 2025

Il Professionista Delegato
Notaio Carlo Camocardi

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 / convenuto che non ha eletto domicilio.

