

FRANCESCO CAPEZZUTO NOTAIO
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MODENA

Largo Garibaldi n. 2 – 41124 Modena
Tel.059/4270044 fax 059/235684 –
e-mail: fcapezzuto@notariato.it
pec: francesco.capezzuto@postacertificata.notariato.it

I AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si da pubblico avviso che nel giudizio di divisione in corso presso il Tribunale di Modena, I sezione civile

N. 2915/2023 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 oggetto di causa ed alla suddivisione della vendita in **lotto unico**;
visti gli artt. 788 e 591 bis c.p.c., ha disposto la vendita con delega delle relative operazioni al Professionista Delegato Notaio Francesco Capezzuto dell'immobile nella sua interezza, così composto:

COMPLESSO IMMOBILIARE

- sito nel Comune di Vignola alla via Doccia n. 15 comprendente un fabbricato ad uso civile abitazione da terra a tetto sviluppantesi su tre piani (terra, primo e secondo), con adiacente magazzino al piano terra ad uso deposito e prodotti agricoli, circostante corte pertinenziale, piccolo ritaglio di terreno costituente parte dello stradello di accesso e retrostante terreno agricolo;
- confinante con via suddetta, con particelle 5, 8, 372 del foglio 27 e particella 267 del foglio 15, salvo altri;

Identificazione catastale:

- il tutto riportato:
- nel Catasto Fabbricati del Comune di Vignola (MO), in ditta concordante, foglio 27:
 - particella 1, sub. 2, via Doccia n. 15, piano T - 1 - 2, Cat. A/3, Cl. 3, Vani 9, superficie catastale totale: 223 metri quadrati, totale escluse aree scoperte: 219 metri quadrati, R.C. Euro 650,74 (l'abitazione);
 - particella 1, sub. 1, via Doccia n. 15, piano T, Cat. D/8, R.C. Euro 1.962,54 (il magazzino);
- nel Catasto Terreni del Comune di Vignola (MO), foglio 27:
 - particella 1, ente urbano di are 10.10;
 - particella 371, qualità frutteto, classe 1, superficie mq. 82, ha. 00.00.78, r.d. euro 1,86 r.a. euro 0,78;
 - particella 4, qualità frutt irrig, classe 2, superficie mq. 603, ha. 00.06.03, r.d. euro 8,44 r.a. euro 4,98.



Si evidenzia che:

Ai fini della continuità delle trascrizioni non risulta l'accettazione dell'eredità di un dante caus, per la quale, però, la successione si è aperta da oltre un ventennio.

Situazione urbanistica ed edilizia:

Nella relazione delle C.T.U. allegata agli atti è detto:

“A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Vignola e presso l'Agenzia del Territorio, espletate tutte le verifiche del caso, è stato possibile accertare che il fabbricato abitativo, per il quale non è reperibile documentazione di impianto, risulta edificato in epoca remota e antecedente al 01/09/1967, mentre per l'edificazione dell'adiacente magazzino risultano rilasciati i seguenti provvedimenti: autorizzazione edilizia prot. 2375 rilasciata il 09/06/1953; autorizzazione edilizia prot. 2817 rilasciata il 26/06/1953; licenza edilizia prot. 5510 rilasciata il 01/10/1956; agibilità prot. 5861 con decorrenza 18/10/1956; concessione in sanatoria prot. 1373/86 rilasciata il 21/11/1989 con permesso di agibilità in sanatoria rilasciato il 24/08/2004 , prot. 14557. Sulla scorta delle indagini effettuate in merito alla rispondenza dello stato dei luoghi alla suddetta documentazione, il sottoscritto CTU attesta, con le precisazioni di cui ai disposti delle Leggi Regionali n.23/2004 e n.12/2017 riferite alle tolleranze costruttive, che non sono state riscontrate difformità tali da pregiudicare la commerciabilità del bene ai sensi della L.28/02/85 n.47 e successive modifiche. Risultano tuttavia presenti alcune difformità esterne consistenti nel tamponamento in muratura di tre finestre sul prospetto nord-est del magazzino e l'inserimento di una tettoia a sbalzo sul prospetto sud-ovest, che potranno comunque essere regolarizzate operando la rimessa in pristino oppure mediante istanza di sanatoria qualora ne ricorrano i presupposti”.

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.

Si raccomanda agli interessati di prendere visione della relazione del CTU in atti e relativi allegati.

Il bene sopra descritto sarà posto in vendita **in un solo lotto** con le seguenti precisazioni:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni 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;
- la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivati 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);
- la vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet indicati nella parte finale del presente avviso;



- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali:

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e con oneri a carico della procedura;

- il termine per il versamento del saldo prezzo è perentorio, insuscettibile di proroghe e soggetto alla sospensione feriale nel periodo 1-31 agosto,

Si 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

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. cpc saranno effettuate dal professionista delegato, **Notaio Francesco Capezzuto**, il quale, all'uopo

- **fissa l'udienza del giorno 16 gennaio 2025 alle ore 9:00** per il primo esperimento di **vendita** per il lotto unico;

stabilendo le seguenti condizioni:

1) La vendita avrà luogo presso una delle due aule poste al piano terra dello stabile nella disponibilità della **Camera di Commercio di Modena, Via Ganaceto 113, Modena.**

2) **Il prezzo base** della vendita è fissato in € **135.000,00 (Euro centotrentacinquemilavirgolazerozero)**

3) Le offerte di acquisto (formulate mediante dichiarazione in bollo) dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria del Tribunale di Modena – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - **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); l'offerta è efficace solo se: perviene in Cancelleria nel termine stabilito; è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito; è munita di cauzione del 10% del prezzo offerto da documentare con copia della contabile a pena di inammissibilità. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche 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.

4) **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). All'offerta deve essere allegata una fotocopia di valido documento d'identità dell'offerente. 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'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);

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

c. l'indicazione del prezzo offerto CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO NELL'ORDINANZA DI VENDITA COME PREZZO BASE FINO A ¼ (E'QUINDI VALIDA L'OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI O SUPERIORE AL 75% DEL PREZZO BASE ovvero pari o superiore ad € 101.250,00 (Euro centounomiladuecentocinquantavirgolazerozero) E' INAMMISSIBILE L'OFFERTA AL DI SOTTO 75% DEL PREZZO BASE).

d. l'indicazione del 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 soggiace alla sospensione dei termini feriali dal 1 al 31 agosto).

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, nonché **assegno circolare non trasferibile** intestato a "Tribunale di Modena RG 2915/2023" in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. È consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da primarie banche o società assicuratrici in favore del procedimento, individuato come "Tribunale di Modena-RG 2915/2023." Si precisa che tale fideiussione verrà escussa soltanto in caso di aggiudicazione e successiva decadenza, a cura del delegato, previo specifico ordine del GI. La documentazione attestante il versamento della cauzione, ovvero l'originale della fideiussione cauzionale, deve essere inserita nella suindicata busta;

5) 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

6) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

-- 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 giorni prima della data dell'udienza ai sensi dell'art.588 cpc, 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;

- 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 ai sensi dell'art.588 cpc, 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 cpc, 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 cpc, 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; a parità di tutte le precedenti condizioni, avrà luogo la vendita con incanto;

-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 cpc, 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 **ad € 6.500,00 (euro seimilacinquecento virgola zero zero)**, 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 cpc; altrimenti, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;

- 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;

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

8) CONDIZIONI DI VENDITA:

a) l'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente intestato alla procedura la differenza del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata mediante versamento (e non quella prestata mediante fideiussione), entro il termine perentorio di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, maggiorato di un importo, a titolo di anticipo delle spese di trasferimento e del compenso del delegato a suo carico, che verrà determinato successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato e comunicato all'aggiudicatario entro 30 giorni successivi l'aggiudicazione, per il versamento finale salvo conguaglio e conteggio finale, nonché dovrà 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) analogo termine di 90 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 co.1 c.p.c., o dell'eventuale conguaglio, determinato ex art.589 co.2 c.p.c., con maggiorazione di un importo, a titolo di anticipo delle spese di trasferimento e del compenso dei delegati a suo carico, che verrà determinato successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato e comunicato all'aggiudicatario entro 30 giorni dall'assegnazione, per il versamento finale 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".

Segnala all'aggiudicatario che il termine assegnatoli per il versamento del saldo prezzo è perentorio e si esclude sin da ora la sussistenza di giustificati motivi per dar luogo al versamento rateale (considerata la data di iscrizione a ruolo del giudizio di divisione. Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nel verbale di aggiudicazione comporta la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione con riserva di eventuali azioni di per la differenza ex art 587 comma 2 cpc. Il mancato versamento del fondo spese per gli oneri di trasferimento, nel termine assegnato, può ammettere una proroga non superiore a venti giorni, se tempestivamente richiesta, ricorrendo giusti motivi, a pena revoca dell'aggiudicazione;

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

d) 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;

e) entro 30 giorni dall'avvenuto integrale versamento del prezzo, il professionista delegato predispose il decreto di trasferimento;

f) 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 I. ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che **i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono poste integralmente a carico della procedura.**

g) i costi fiscali del trasferimento, ed ogni altra spesa a questo correlata (ad esempio, spese postali per le comunicazioni) saranno a carico dell'aggiudicatario od assegnatario; così come a suo carico sarà parte del compenso del delegato, secondo legge.

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

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art 490 c.o 1 cpc;
- sui siti internet: www.ivgmodena.it, www.astagiudiziaria.com, www.immobiliare.it, inclusa la pubblicazione di un annuncio sul Bollettino digitale Ufficiale delle Vendite Immobiliari in formato digitale

Le suddette pubblicità saranno effettuate almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte .

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl, 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.



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

Modena, lì 18 novembre 2024

Il professionista delegato

Francesco Capezzuto notaio

