

Avv. CHIARA BERNARDI
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MODENA
Corso Canalgrande, n. 90/A – 41121 Modena
Tel. 059 / 222115 - 223009 – Fax 059 / 210450
Email: chiara@giustiassociati.it
Pec: chiara.bernardi@ordineavvmodena.it

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
(a seguito di decadenza dall'aggiudicazione)

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

N. 93/2021 R.G.E.

il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Roberta Vaccaro,
visto l'art. 591 *bis* c.p.c. nonché gli artt. 503, 569 e ss. c.p.c.;

considerato che ai sensi dell'art. 569, co. 4, c.p.c., come modificato dal co. 5 dell'art. 4, del d.l. 59/2016 conv. con mod. nella l. 119/2016, devono svolgersi in modalità telematiche le vendite disposte dal Giudice o dal professionista delegato 90 giorni dopo la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto ministeriale (dunque a decorrere dal 10.4.2018) “*salvo che ciò sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori ed il sollecito svolgimento della procedura*”;

precisato che il Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 ha definito le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche;

che fino al completamento delle verifiche in corso ad opera di questo Ufficio sul corretto e trasparente espletamento delle procedure di vendite telematiche è opportuno, per evitare un rallentamento della fase di vendita, procedere con le modalità finora utilizzate;

che, dunque, sussistono, alla luce di quanto sopra, i presupposti (pregiudizio per spedito svolgimento della procedura ed interesse dei creditori) per derogare, allo stato e salvo successive valutazioni, allo svolgimento delle vendite con modalità telematiche, garantendo tuttavia condizioni di svolgimento delle aste che evitino assembramenti e ciò mediante maggiore distanziamento temporale tra un tentativo di vendita e l'altro;

dichiarato, allo stato, non probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

fatta propria la relazione dell'esperto stimatore quanto alla determinazione del valore del compendio pignorato e alla suddivisione della vendita in lotti, oltre a quanto disposto con ordinanza di delega in data 13.9.2023 e con provvedimento in data 13.6.2024;

ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., ha disposto la vendita con delega delle relative operazioni ai Professionisti Delegati notaio dott. Epifanio Mobilia, già delegato per le attività preliminari, e avv. Chiara Bernardi, dell'immobile pignorato di seguito descritto, come da relazione di stima e relativo **allegato “A”** e precisamente come segue:

Lotto A

Piena ed intera proprietà di civile abitazione al piano terzo di fabbricato condominiale, oltre a cantina di pertinenza al piano interrato, posta in **Comune di Sassuolo (MO), Via Papa Giovanni XXIII, n. 6**, e distinta al **Catasto Fabbricati** del predetto Comune di Sassuolo (MO), al **foglio 28, mappale 164, sub. 12**, Via Papa Giovanni XXIII, n. 6, p. S1-3, **cat. A/2**, cl.3, vani 4,5, RC € 522,91 (abitazione con cantina pertinenziale).

Il C.T.U. ha precisato che “*Nell'elaborato planimetrico, prot. n. MO0058321 del 11.11.2020, sono presenti e descritti i seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.) relativi al sub. 12:*

- *Sub. 21: B.C.N.C. area cortiliva comune a tutti i sub gravata da pubblico passaggio.*



- Sub. 22: B.C.N.C. area cortiliva comune a tutti i subalterni.
- Sub. 23: B.C.N.C. androne, vano scala e stenditoio comuni a tutti i subalterni.
- Sub. 24: B.C.N.C. vano ascensore comune a tutti i subalterni.
- Sub. 25: B.C.N.C. corridoio comune a tutti i subalterni.
- Sub. 26: B.C.N.C. corridoio comune a tutti i subalterni.
- Sub 27: B.C.N.C. terrazza comune a tutti i subalterni.

Inoltre sono parti comuni le parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di legge, titolo, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.”.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale in data 20.2.2023 allegato agli atti e disponibile per la consultazione, come l'ordinanza di delega, sui siti internet *infra* indicati, al quale si fa espresso riferimento e da intendersi integralmente richiamato, compresa la situazione urbanistica ed edilizia, nel quale è stato rilevato anche quanto segue.

Lotto A

“Il consulente, in fase di sopralluogo, ha accertato le seguenti difformità edilizie rispetto ai titoli edilizi legittimati e la planimetria catastale:

- *L'abitazione è stata oggetto di adeguamento funzionale in assenza di titolo abilitativo in quanto una camera è stata destinata a cucina e il precedente locale cucina è stato convertito in camera (all'interno della quale è ancora presente il vecchio rivestimento ceramico alle pareti);*
- *La porta dell'attuale cucina risulta spostata di circa 1 ml. verso il bagno;*
- *La tramezza tra le due camere da letto risulta traslata di circa 20 cm rispetto ai pilastri e parzialmente demolita e sostituita da un armadio;*
- *Nella camera da letto il pilastro adiacente alla parete di confine risulta traslato;*
- *Nel locale cantina è stata demolita la parete sul fondo del locale, in prossimità del pilastro, accorpendo di fatto l'intercapedine della bocca di lupo; tale parete dovrà essere oggetto di ripristino. L'altezza interna rilevata è pari a 3,10 ml. in difformità con l'altezza riportata nella planimetria catastale di 2,20 ml.*

Queste difformità andranno regolarizzate a cura dell'aggiudicatario, mediante la messa in pristino, la presentazione di pratica edilizia in sanatoria oltre all'aggiornamento della planimetria catastale. Le spese e oneri relativi vengono sommariamente calcolate in complessivi Euro 4.000,00.”.

Il C.T.U. ha inoltre precisato quanto segue:

“Nel complesso lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto risulta scarso, le finiture interne risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato salvo piccole opere di manutenzione.”;

“In relazione a ubicazione, consistenza e in seguito alla consultazione del Valore di Locazione Medio indicato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, si quantifica l'indennità occupazionale in euro 490,00 mensili.”.

Il C.T.U. ha altresì precisato che:

- il fabbricato ove è posta l'unità immobiliare oggetto di stima risulta costituito in condominio e che, nonostante numerosi solleciti, l'amministratore non ha comunicato il saldo delle spese condominiali;
- la vendita interverrà in regime di imposta di registro.

Si segnala che nell'elaborato peritale tutte le formalità pregiudizievoli risultanti dalla certificazione notarile sono erroneamente riportate per ciascun lotto nel paragrafo “Esistenza di formalità che resteranno a carico dell'acquirente”, quando le stesse saranno invece cancellate a seguito dei decreti di trasferimento, con spese a carico della procedura e non dell'acquirente/aggiudicatario, come erroneamente indicato nel suddetto elaborato peritale.

Si precisa, infine, che il C.T.U., ai fini della valutazione dei cespiti pignorati, ha già previsto una riduzione prudenziale indicativa del loro valore considerate, a seconda dei singoli lotti, le spese tecniche per la messa in pristino, le spese di sanatoria e l'aggiornamento della planimetria catastale, nonché tenuto conto che si tratta di beni oggetto di procedura esecutiva, così applicando una riduzione



percentuale del 10% del valore di mercato stante l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, come indicato nella propria relazione.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale in data 20.2.2023 allegato agli atti e disponibile per la consultazione, come l'ordinanza di delega, sui siti internet *infra* indicati, al quale si fa espresso riferimento e da intendersi integralmente richiamato, compresa la situazione urbanistica ed edilizia.

In ogni caso, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito e ricorrendone le condizioni di legge, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

In merito allo stato di possesso e disponibilità del lotto A, con relazione in data 9.5.2024 il Custode giudiziario ha riferito che l'immobile si trova nella disponibilità del Custode medesimo.

Il bene sopra descritto sarà posto in vendita in un solo lotto (lotto A), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata 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 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).

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con l'ordinanza di delega sarà disponibile per la consultazione sui siti internet *infra* indicati.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e con oneri economici a carico della procedura.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Si avverte:

- che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
- che, qualora il creditore a carico del quale sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provveda al tempestivo versamento di quanto dovuto, troverà applicazione l'art. 631 bis c.p.c..

Si avvisano gli interessati a presentare l'offerta che 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 che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E., o dal cancelliere o dal G.E., saranno eseguite dai predetti professionisti delegati presso il loro studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega; si precisa, inoltre, che il luogo ove si procederà all'esame delle offerte ex art. 572 c.p.c. e alla gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. sarà in una delle aule dello stabile nella disponibilità della Camera di Commercio, sito in Modena, Via Ganaceto, n. 113, fermo restando che le offerte d'acquisto dovranno essere presentate esclusivamente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Modena, Corso Canalgrande, n. 77 – primo piano – stanza n. 1.3.

In conformità alle disposizioni del Giudice dell'Esecuzione si è provveduto alla fissazione dell'udienza per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. nel giorno **15 ottobre 2024 alle ore 9:30** per l'**esperimento di vendita senza incanto del lotto A, a seguito di decadenza dall'aggiudicazione**, innanzi al professionista delegato B, stabilendo le seguenti condizioni:

1) La vendita avrà luogo in una delle aule dello stabile nella disponibilità della Camera di Commercio, sito in Modena, Via Ganaceto, n. 113.

Il prezzo base della vendita senza incanto, come disposto dall'ordinanza di delega del G.E. in data 13.9.2023 e dal provvedimento in data 13.6.2024, è fissato in **Euro 69.000,00 (Euro sessantanovemila/00) per il lotto A**, pari al medesimo prezzo base indicato nel precedente avviso di vendita (seguito da decadenza dall'aggiudicazione).

2) Ogni offerente - tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - **dovrà depositare, a pena di inefficacia, l'offerta di acquisto in busta chiusa presso la Cancelleria del Tribunale di Modena – Ufficio Esecuzioni Immobiliari Corso Canalgrande, n. 77 – primo piano – stanza n. 1.3, 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 dovrà essere depositata entro l'ultimo giorno anteriore al giorno di scadenza). 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.**

L'offerta dovrà essere in bollo da Euro 16,00 e dovrà 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, 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'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 istitutore, 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. **a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo offerto che dovrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base come sopra stabilito, ovvero pari o superiore a € 51.750,00 (Euro cinquantunomilasettecentocinquanta/00) per il lotto A; inammissibile l'offerta al di sotto del 75% del prezzo base;**
- 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**, salvo autorizzazione al pagamento rateale in numero massimo di 6 mesi (cfr. *infra*);
- 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, a pena di inammissibilità dell'offerta, ASSEGNO CIRCOLARE, non trasferibile intestato a "Tribunale di Modena – Es.Imm. n. 93/2021 E.I." di importo pari 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 della procedura esecutiva, individuata come "Tribunale di Modena–Es.Imm. n. 93/2021 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;

l'assegno circolare, ovvero l'originale della fideiussione cauzionale, deve essere inserito nella suindicata busta;

- g. 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.**

Si avvisano, pertanto, espressamente gli interessati a presentare l'offerta che la stessa 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 mediante assegno circolare; il termine per il saldo prezzo è perentorio, insuscettibile di proroghe e non soggetto a sospensione feriale.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

3) Le buste saranno aperte dal professionista delegato B, alla presenza dei soli offerenti, all'udienza, all'ora e nel luogo indicati nell'ordinanza di delega e/o previsioni espresse del GE, oltre che nel presente avviso 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** fissato nell'ordinanza di vendita e pari a **Euro 3.000,00 (tremila/00) quanto al lotto A**; 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 $\frac{1}{4}$, 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 indicato nel presente avviso di vendita in **Euro 3.000,00 (tremila/00) quanto al lotto A** (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 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**).

Nei casi dubbi il delegato rimette gli atti al GE.

4) 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 90 giorni come disposto dall'ordinanza di delega (diversamente sarà ridotto al termine massimo ivi indicato).

5) 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.

Si avvisa sin d'ora che, divenuta definitiva l'aggiudicazione, unitamente al saldo prezzo dovrà essere depositata una somma a titolo di anticipo spese di trasferimento a suo carico, salvo conguaglio/integrazione e conteggio finale, nella misura che verrà successivamente determinata, secondo modi e tempi *infra* precisati.

Si precisa che, nel caso in cui l'immobile non sia stato previamente liberato (ed escluso il caso di occupazione con titolo opponibile, che legittima esclusivamente l'acquirente a subentrare nell'eventuale procedimento di sfratto), verrà richiesto all'aggiudicatario o all'assegnatario se intende ottenere la liberazione a cura e spese della procedura, ricevendo a verbale la relativa dichiarazione (che si provvederà a comunicare al custode e al delegato A) ed avvisandolo che, nel caso in cui non effettui la relativa opzione, il custode si intenderà esonerato dalla liberazione dell'immobile. In ogni caso le spese per lo sgombero dei locali (ove richiesto) da beni mobili utilitari, suppellettili rimangono a carico dell'aggiudicatario.

6) 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.

7) Agli offerenti non risultati aggiudicatari saranno immediatamente restituite le cauzioni versate e gli originali delle fidejussioni cauzionali. La restituzione dovrà effettuarsi mediante restituzione in udienza dell'assegno circolare all'offerente non aggiudicatario (con sottoscrizione da parte di quest'ultimo in calce all'offerta *'per avvenuta restituzione dell'assegno'*).

8) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI:

a) **L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata, entro il termine indicato nell'offerta o, in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione, mediante versamento sul conto corrente intestato a "Tribunale di Modena-RGE n. 93/2021" seguito dall'eventuale lotto, con avvertimento che in mancanza si procederà a norma dell'art. 587 c.p.c.. Si avverte inoltre l'aggiudicatario che tale termine è perentorio e come tale insuscettibile di proroghe, nonché non soggetto a sospensione feriale (cfr. da ultimo Cass. n. 18421/2022 su natura di termine perentorio 'sostanziale' non processuale, dunque non soggetto a sospensione feriale).**

Si precisa che resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve di 90 giorni (circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta).

Qualora ricorrano giustificati motivi, da rappresentare con documentazione allegata all'offerta e nel solo caso in cui non si proceda alla gara (nel qual caso non sussistono giusti motivi per la rateizzazione), il professionista delegato è autorizzato a disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, entro il quinto giorno di ogni mese, in un termine, di regola, non superiore a 6 mesi, tenuto conto dell'importo residuo del prezzo e delle circostanze allegate; l'aggiudicatario che ometta di versare "anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine" (dunque entro il quindicesimo giorno del mese), sarà dichiarato decaduto, con conseguente perdita 'a titolo di multa' delle rate già versate;

b) 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 A entro i successivi 30 giorni** dopo l'aggiudicazione.

Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio (non suscettibile di proroga) 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.

Il (solo) fondo spese depositato dall'aggiudicatario, strumentale all'adempimento agli oneri economici connessi alla registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e successivi adempimenti sarà versato in **apposito libretto bancario o conto corrente indicato dal/intestato al notaio delegato A o, su indicazione del delegato A, sul conto corrente intestato alla procedura;** **il delegato A** è autorizzato a prelevare gli importi necessari per gli adempimenti di competenza e, una volta ultimati, **a restituire all'aggiudicatario (entro 7 gg. lavorativi) le somme eccedenti gli importi utilizzati e documentati (con riepilogo da allegare a relazione finale e trasmettere in copia all'aggiudicatario).**

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono poste integralmente a carico della



procedura (e, dunque, non graveranno neppure in parte sull'aggiudicatario).

c) Analogo termine di giorni 90 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 pari maggiorazione di un importo a titolo di anticipo delle spese di trasferimento e compenso delegati a suo carico che gli sarà comunicato entro i successivi 30 giorni dall'assegnazione, salvo conguaglio/integrazione e conteggio finale, il tutto come dianzi precisato. 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. 590 *bis* c.p.c.).

Il Professionista delegato ribadisce l'avvertimento all'aggiudicatario o assegnatario che il termine per il versamento del saldo prezzo è perentorio, come tale insuscettibile di proroghe (cfr. art. 153 comma 1 c.p.c.; 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" (cfr. da ultimo Cass. n. 32136/2019 citata); **termine non soggetto a sospensione feriale** (cfr. da ultimo Cass. n. 18421/2022 su natura di termine perentorio 'sostanziale' non processuale, dunque non soggetto a sospensione feriale);

d) il professionista delegato può autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;

e) qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del 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), l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo prezzo nel c/c della procedura; su istanza del creditore legittimato il delegato, previa rigorosa verifica dei presupposti di legge (*id est* mutuo fondiario *ex art. 38 TUB e ss.* assistito da ipoteca di primo grado e, in caso di fallimento dell'esecutato, che il credito del mutuante sia stato ammesso - anche in via non definitiva - allo stato passivo), entro tre giorni dal tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario o assegnatario, chiederà al GE l'autorizzazione ad emettere mandato di pagamento a favore del creditore fondiario, nei limiti del credito azionato munito di prelazione ipotecaria *ex art. 40 TUB*, di importo pari al saldo prezzo detratto un accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà prudenzialmente determinata dal professionista delegato avuto riguardo alle spese *ex art. 2770 c.c.* ed in assenza di creditori antergrati (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, co. 3, c.p.c.;

in particolare, 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-Procedura esecutiva n. 93/2021 R.G.E.". L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € ... da parte di ... a fronte del contratto di mutuo a rogito ... del ... rep. ... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende



noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

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 venir meno dei presupposti della sua escussione;

h) il professionista delegato A) 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 inoltre, entro 30 giorni dalla pubblicazione del decreto di trasferimento (non necessaria l'attestazione di mancata opposizione), la cancellazione delle formalità indicate nel decreto di trasferimento pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo si precisa che i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono integralmente a carico della procedura (e, dunque, non graveranno neppure in parte sull'aggiudicatario), mentre i costi fiscali del trasferimento, e ogni altra spesa a questo correlata (ad esempio, spese postali per le comunicazioni, acquisizione di CDU aggiornato), saranno a carico dell'aggiudicatario o assegnatario, così come a suo carico sarà il 50% del compenso dei delegati, secondo legge.

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

- sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";

- sui siti internet:

www.ivgmodena.it/,

www.astagiudiziaria.com,

www.entietribunali.kataweb.it,

www.immobiliare.it (esclusa ogni intermediazione privata),

(sia l'ordinanza di vendita, il presente avviso nonché la relazione di stima dell'esperto, oltre a fotografie o "virtual tour" (ovvero video dell'immobile, realizzabile solo in caso di beni liberi), planimetrie, moduli per le offerte di acquisto e ogni altra notizia ritenuta rilevante a fini pubblicitari);

- sul Bollettino mensile edito dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena S.r.l. (solo avviso per estratto).

Tanto l'inserzione sui siti internet quanto la pubblicità commerciale saranno effettuate almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.

Maggiori informazioni e/o chiarimenti sono reperibili sui siti internet sopra indicati e potranno essere forniti dal custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Modena S.r.l., Viale Virgilio, n. 42/F, Modena - tel. 059/847301; fax 059/885436; email: segreteria.mo@astagiudiziaria.com; sito web: <http://www.ivgmodena.it/> - orario: 9:00 – 12:00 e 14:30 – 18:00 dal lunedì al giovedì; 9:00 – 12:00 il venerdì.

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.

Modena, lì 20 giugno 2024.

Il Professionista delegato

Avv. Chiara Bernardi

