

Avv. Chiara Romani
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MODENA
Corso Canalgrande n. 27 – 41121 Modena
Tel. 059.236231 – Fax 059.4270249
e-mail: chiararomani@avvocatimo.it
P.E.C.: chiara.romani@ordineavvmodena.it

III AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

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

N. 133/2022 R.G.E.

il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Roberta Vaccaro, fatta propria la relazione di stima dell'esperto stimatore, quanto alla determinazione del valore del compendio pignorato, alla suddivisione della vendita in lotti ed agli oneri per sanatoria; **precisato in limine che** il DI azionato dal creditore precedente per oneri condominiali è immune da qualsivoglia censura in punto di abusività delle clausole del consumatore (non essendoci alcun rapporto tra professionista e consumatore suscettibile di venire in rilievo nella specie); visto l'art. 591 *bis* c.p.c. ha disposto la vendita, con delega delle relative operazioni ai Professionisti Delegati (A) Notaio Dott. Uber Tacconi, già delegato per le attività preliminari e (B) Avv. Chiara Romani della piena proprietà su porzioni immobiliari ad uso civile abitazione site in Comune di Pievepelago (MO) frazione San Andrea Pelago, via Casoni, costituite da abitazione al piano terra composta da ingresso su pranzo soggiorno, cucina, disimpegno, wc, camera da letto, ripostiglio, soffitta e terrazza, nonché box auto e cantina ubicati al piano interrato, oltre ad area verde, beni censiti al NCEU del predetto Comune, foglio 11: mappale 418 sub. 36, cat. A/2 Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Rendita: Euro 307,29; mappale 418 sub. 22, cat. C/6 Classe 8, Consistenza 15 mq, Rendita: Euro 59,65; mappale 418 sub. 21, cat. C/2 Classe 4, Consistenza 21 mq, Rendita: Euro 62,90; oltre a mappale 418 sub. 35, BCNC esclusivo del mapp.418 sub.36, decritti nell'**allegato "A"**, della relazione di stima.

Si evidenzia che nella perizia di stima e nell'allegato A il CTU ha precisato che:

"... REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

Il compendio immobiliare di cui sono parte le u.i. pignorate risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi, relativamente alla costruzione dei villini C1-C2:

- *richiesta di concessione edilizia del 25/05/1985 prot. 1756*
- *concessione edilizia n. 127 del 22/01/1986 rilasciata dal comune di Pievepelago;*
- *autorizzazione n. 5169 di prot. gen. e n. 128 di prot. Sismico del 08/01/1986 rilasciata dal servizio Servizio Provinciale Difesa Del Suolo Risorse Idriche e Risorse Forestali Modena.*
- *E' stata dichiarata la fine lavori parziale in data 07/12/1989 per le sole u.i. ubicate al piano primo; non risultano comunicazioni di fine lavori per le unità al piano terra (villino C2), oggetto di pignoramento.*
- *E' stato soggetto a visita ispettiva per il rilascio dell'agibilità in data 21/03/1990 prot. 1250 del 23/03/1990 per le sole unità relative al piano primo ricevendo parere non favorevole; non risultano richieste di agibilità per gli immobili al piano terra (villino C2) oggetto di pignoramento e relativi locali accessori al piano seminterrato (box auto e cantina).*

Si precisa che non è stata rinvenuta la copia della concessione edilizia 127 del 25/05/1985 ma in fase di consultazione si è rilevata una comunicazione del comune, in data 14/06/2010 prot. 3826, in risposta ad istanza per CTU, nella quale viene attestata l'esistenza di <<documenti nonché atti

pubblici ed allegati, da cui si desume che la Concessione per eseguire attività edilizia n. 127 del 22/01/1986 relativa alla costruzione di villino nella lott.ne denominata "Immobiliare Casoni Prima" è stata regolarmente rilasciata>>>;

Nella medesima comunicazione si riscontra inoltre che "per definire ed ottenere l'abitabilità-conformità edilizia dell'immobile di cui sopra, è necessario che sia prodotta la seguente documentazione:

- scheda Tecnica Descrittiva;
- Certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato;
- Certificato finale di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei vigili del fuoco.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica;
- Dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/90. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;
- Richiesta di accatastamento, quando previsto, ovvero documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in catasto ai fini delle normative vigenti."

Occorre inoltre specificare che la fine lavori parziale in data 07/12/1989 contemplava, nell'oggetto della comunicazione, l'esistenza di una variante alla concessione 127/1986, della quale non sono stati riscontrati elaborati progettuali e concessori in fase di visura presso gli uffici comunali preposti.

Come riferimento progettuale per la verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con il progetto concessionato si assume la concessione edilizia n. 127 del 22/01/1986 e relativo dimensionamento tipo indicato negli elaborati grafici, rispetto i quali si sono riscontrate le seguenti difformità:

piano terra: locali abitativi di cui al mappale 418 sub. 36:

diversa distribuzione interna con variazione di dimensione e superficie di alcuni locali;

Piano seminterrato: locali accessori di cui al mapp. 418 sub 21 (cantina) e sub 22 (box auto)

Posizionamento invertito in pianta rispetto all'elaborato progettuale e diverso dimensionamento dei locali.

La cantina presenta un disimpegno in accesso e una finestra sul muro perimetrale esterno.

Per quanto sopra citato e premesso, si ritiene che per ottenere l'agibilità dell'unità abitativa e relativi accessori occorra:

- 1) Pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione e dimensionamento dei locali relativi alle tre u.i., con scia in sanatoria ai sensi dell'art. 16 comma 1 bis della legge regionale 23/2004; si presume una spesa di € 1.500,00
- 2) Certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato per la quale si presume una spesa di € 2.000,00
- 3) Certificato finale di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei vigili del fuoco.
- 4) Dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica;
- 5) Dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/90.
- 6) Redazione SCEA (segnalazione certificata edilizia agibilità) per la quale si presume una spesa di € 1.000,00

Risultano di difficile determinazione gli oneri derivanti dalle attività di cui ai numeri 3-4-5 per le seguenti ragioni:

3) La certificazione di prevenzione incendi comprende l'intero piano seminterrato, deve pertanto essere acquisita a livello condominiale e la relativa spesa ripartita per millesimi di proprietà, per cui non è attualmente determinabile la spesa incidente sulle u.i. pignorate; Dalle informazioni acquisite presso l'amministratore condominiale, attualmente vige il divieto di parcheggiare

veicoli nei box auto.

4-5) Le dichiarazioni di conformità di impianti e isolamento termico presuppongono ulteriori verifiche ed eventuali lavorazioni la cui incidenza economica non è attualmente determinabile.

Per tali ragioni, oltre alle spese per le attività di cui alle voci 1-2-6, complessivamente stimate in € 4.500,00, si procederà a titolo cautelativo, alla stima dell'unità immobiliare considerando un ulteriore deprezzamento del 10 %.

STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento dei sopralluoghi non risultava occupato.

SPESE CONDOMINIALI

L'amministrazione del condominio, ha inviato Riparto delle spese relativo ad esercizio ordinario, dal 01/02/2023 al 31/01/2024, dal quale risulta in capo agli immobili pignorati un importo complessivo non versato pari a complessivi € 6.481,38 di cui € 5.972,71 derivanti da saldi di esercizi precedenti".

I beni sopra descritti vengono posti in vendita **in un unico lotto**.

Per effetto della delega, si precisa che:

- tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio **ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;**
- **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.**

In particolare, in espletamento dell'attività delegata dal Giudice dell'Esecuzione - dott.ssa Roberta Vaccaro - l'Avv. Chiara Romani

RENDE NOTO CHE

- 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 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);
- 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);
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, 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;
- 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;

- l'aggiudicatario potrà richiedere (al momento dell'aggiudicazione) la liberazione dell'immobile a cura del custode ove esso sia occupato dal debitore o detenuto da terzi senza titolo; i relativi oneri saranno a carico della procedura (cfr. art. 560 c.p.c.);
- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti indicati nel presente avviso;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

AVVERTE

- che in base a quanto disposto dall'art.624bis 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.161bis 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.**;
- In particolare, in espletamento dell'attività delegata dal Giudice dell'Esecuzione, l'Avv. Chiara Romani, dato atto della diserzione del secondo esperimento di vendita in data 25.06.2024:

FISSA

- **l'udienza del giorno 24.9.2024 alle ore 11,30** per il terzo esperimento di **vendita senza incanto**, per il lotto unico, stabilendo che:
- L'udienza di vendita avrà luogo **innanzi al Professionista Delegato B, in una delle aule dello stabile nella disponibilità della Camera di Commercio di Modena, sito in Modena, via Ganaceto n.113**;
- **Il prezzo base** della vendita è fissato in €. **28.687,50** (Euro **ventottomilaseicentottantasette/50**) per il Lotto Unico;

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento delle procedure di vendita

- A -

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- 1) le offerte di acquisto, in bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo 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). 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. 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 instatore, 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 POTRÀ ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO NELL'ORDINANZA DI VENDITA COME PREZZO BASE FINO AD ¼ (E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI O SUPERIORE AL 75% DEL PREZZO BASE ; INAMMISSIBILE l'offerta al di sotto del 75% del prezzo base) ossia pari o superiore ad € 21.515,63 (Euro ventunmilacinquecentoquindici/63);**
- d. il termine di pagamento del saldo prezzo 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 **ASSEGNO CIRCOLARE, non trasferibile** intestato a **“Tribunale di Modena– Es.Imm. n. 133/ 2022 E.I.”** di importo 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–Es.Imm. n. 133/ 2022 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;
- 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;**

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

- 3) le buste saranno aperte dal professionista delegato B, alla presenza dei soli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nell'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 (€ 1000,00 – euro mille/00); 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;

- 4) 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);
- 5) 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 nel presente avviso di vendita (in ossequio alle istruzioni dell'ordinanza di delega e/o previsioni espresse del GE), nella misura di € 1.000,00 (euro mille/00);
- 6) 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;
- 7) 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**);
- 8) nei casi dubbi il delegato rimette gli atti al GE;
- 9) 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);
- 10) 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;
- 11) nel caso 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), il sottoscritto professionista delegato richiederà all'aggiudicatario o assegnatario se intende ottenere la liberazione dell'immobile a cura e spese della procedura, ricevendo, a verbale, la relativa dichiarazione (che provvederà a comunicare al custode) , avvisando l'aggiudicatario o assegnatario che nel caso non effettuati la relativa opzione, il custode si intenderà esonerato dalla liberazione dell'immobile; in ogni caso le spese per lo sgombrò dei locali (ove richiesto) da beni mobili, utilitari, suppellettili rimarranno carico dell'aggiudicatario;

- 12) il professionista delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale sarà sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579, secondo comma, c.p.c.;
- 13) provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583 c.p.c.;
- 14) 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;
- 15) agli offerenti non risultati aggiudicatari saranno immediatamente restituiti gli originali delle fideiussioni e degli assegni circolari.

– B –

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

a) TERMINE PER IL SALDO PREZZO E RATEIZZAZIONE:

salvo quanto disposto sub lettera b), 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 intestato a "**Tribunale di Modena– RGE n 133/2022**" IBAN IT42V0538712900000004018161, presso la BPER SpA sede di Modena; 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 V^o giorno di ogni mese, in un termine, di regola, non superiore a 6 mesi**; l'aggiudicatario che ometta di versare "*anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine*" (dunque entro il 15^o giorno del mese), sarà dichiarato decaduto, con conseguente **perdita 'a titolo di multa' delle rate già versate**;

b) CREDITORE FONDIARIO:

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 TB 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; cfr. CIRCOLARE dell'intestato Tribunale dell'aprile 2020),

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 **detrato 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);

- c) **ART. 585 ULT. COMMA:** 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. 133/2022" seguito dal numero della procedura. 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;
- d) **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 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 –

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, la stessa avverrà mediante:

- 1) inserimento dell'avviso di vendita, **almeno 45 giorni prima (a pena di nullità)** 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 delegato B, 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) www.entitribunali.kataweb.it

- 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.

La società **Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl**, viale Virgilio 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.

Maggiori informazioni sono reperibili sui siti internet indicati.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal custode, Istituto Vendite Giudiziarie, agli orari e recapiti sopra indicati

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 2 Luglio 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Chiara Romani