

Dott. Andrea Artioli
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MODENA
Via B. Peruzzi n. 26 - 41012 Carpi (MO)
Tel. 059/653713 - Fax. 059/6325458
e-mail: andreaartioli@studiomalavasitesti.com
PEC: andrea.artioli@odcec.mo.legalmail.it

5° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

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

N. 343/2020 R.G.E.

il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Roberta Vaccaro con Ordinanza di autorizzazione alla vendita e determinazione delle modalità di vendita delegata in data 5 ottobre 2022; ed a seguito di Decreto di decadenza dell'aggiudicatario emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 13 dicembre 2024 relativo al quarto esperimento di vendita;

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 lotto unico**;

disposta la **vendita secondo modalità ordinarie**, posto che l'effettuazione della vendita con modalità telematiche prevista dall'art. 569, 4° c., c.p.c. (come modificato dall'art. 4, 1° c. lett. e, D.L. n. 59/2016 convertito nella L. n. 119/2016 ed applicabile alle vendite forzate disposte dopo il 10 aprile 2018) - comportando un incremento di costi e di adempimenti a carico dei potenziali offerenti, in grado di scoraggiarne sensibilmente la partecipazione, nonché un significativo aumento dei tempi di svolgimento di ogni singola udienza ex art. 572 c.p.c., soprattutto nel caso di semplice constatazione della mancanza di offerte, che determinerebbe l'inevitabile riduzione del numero complessivo di vendite per unità di tempo e, quindi, una generale dilatazione temporale delle procedure di vendita- allo stato risulterebbe pregiudizievole sia per gli interessi dei creditori che per il sollecito svolgimento della procedura,

ha disposto la vendita con delega delle relative operazioni ai **Professionisti delegati Notaio dott. Valentina Montorsi (A) e dott. Andrea Artioli (B)**, dell'immobile pignorato costituito da:

Piena proprietà di appartamento posto al piano quarto, identificato con l'int.7 e composto da ingresso, cucina, pranzo, balcone, ripostiglio, disimpiego zona notte, bagno, 2 camere da letto, oltre che soffitta al piano quinto e cantina al piano terra. Superficie commerciale 109,00 mq circa.

Le unità immobiliari risultano catastalmente identificate al N.C.E.U. del Comune di Carpi (Mo), Foglio 139, Part. 47, subalterno 33, Categoria catastale A/3, Classe 3, vani 5,5, Piano 4-5, Rendita catastale euro 454,48, Via Giovanni e Sebastiano Caboto n.48/B e Foglio 139, Part. 47, subalterno 7, Categoria catastale C/6, Classe 5, consistenza 16 mq, Piano T, Rendita catastale euro 72,72 Via Giovanni e Sebastiano Caboto n.48/B.

come da **allegato "A"** al presente avviso di vendita.

Si informa che l'immobile pignorato risultava essere occupato senza titolo sino al 27 febbraio 2023. come meglio descritto nella perizia del C.T.U. Ing. Davide Gelati in data 16 giugno 2022,

compresa la situazione urbanistica ed edilizia del cespite pignorato, allegata agli atti, da intendersi qui per intero richiamata. Il 27 febbraio 2023 l'immobile pignorato è entrato nella disponibilità del Custode, Istituto Vendite Giudiziarie di Modena, come da verbale depositato telematicamente del 27 febbraio 2023.

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dell'immobile posto in vendita è disponibile per la consultazione sui Siti internet infra indicati al punto C.

Si evidenzia in particolare quanto di seguito rilevato.

Il C.T.U. dichiara che: *“Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale ed ai titoli legittimanti rilasciati, fatta eccezione per: - diversa sagoma del balcone con leggero aumento della superficie utile (tolleranza costruttiva in sede di agibilità); - diverso dimensionamento della porta finestra del soggiorno che misura 138 cm di larghezza anziché 150 cm (tolleranza costruttiva in sede di agibilità); - diverso posizionamento di partiture interne, posizionamento delle porte e delle finestre, di modesta entità (tolleranze costruttive in sede di agibilità); - diverso dimensionamento del portone della cantina che misura 211 cm anziché 220 cm (tolleranze costruttive in sede di agibilità). Da stato legittimato risulta cantina anziché autorimessa al piano terra. Le misure interne del vano non consentono la legittimazione ad autorimessa mediante titolo autorizzativo per cambio d'uso (manca la profondità minima di ml.5), pertanto sarà necessario presentare variazione catastale da C/6 (autorimessa) a C/2 (cantina) per regolarizzare la conformità catastale a quella urbanistica. Le spese per tale variazione sono stimate in 1.000 € comprensivi di spese tecniche (rilievo, presentazione variazione catastale) e diritti catastali di registrazione. Il piano sottotetto non risulta rappresentato nelle piante della Licenza Edilizia originaria, seppur accatastato alla data del 12/04/1968 con scheda n.3338. In data 17/5/22 lo scrivente ha eseguito appuntamento con istruttore tecnico del Comune di Carpi che, esaminati gli atti, lo ha ascritto a tolleranza costruttiva in sede di agibilità, in quanto esistente al momento del completamento delle opere, accatastato, ma privo della tavola grafica di progetto.”*

Il bene sopra descritto viene posto in vendita **in un solo lotto.**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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).

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).

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28/2/1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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 economici a carico della procedura (cfr. infra-sub B. e).

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.).

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 che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio **ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega**. In particolare, in espletamento dell'attività delegata dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto delegato B dott. Andrea Artioli dispone quanto segue per la **vendita senza incanto** del Lotto unico:

fissa

per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **l'udienza del giorno 11 marzo 2025, alle ore 15:00** quale quinto esperimento di vendita per il Lotto unico;

la vendita avrà luogo, innanzi a sé, presso **il Tribunale di Modena, C.so Canalgrande n°77, presso l'aula all'uopo deputata;**

il prezzo base della vendita è fissato in **Euro 57.750,00**, Euro (cinquantasettemilasettecentocinquanta//00) per il **Lotto unico**. Per il caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. ciascuna offerta in aumento dovrà recare una maggiorazione non inferiore ad **Euro 1.000,00 (Euro mille//00)**.

A.- DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) Le offerte di acquisto 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). 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 è efficace solo se perviene in Cancelleria nel termine stabilito.**

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. co. 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 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 ad 1/4 (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, cioè **Euro 43.312,50**, Euro (quarantatremilatrecentododici//50); 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 (detto termine soggiace alla sospensione feriale nel periodo dall'1 al 31 agosto), **salvo autorizzazione al pagamento rateale in un 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. 343/2020 E.I.**" di importo pari al **30 % del prezzo offerto**, a titolo 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. 343/2020**". Si precisa che tale fideiussione verrà escussa soltanto in caso di aggiudicazione e successiva decadenza, a cura del Delegato B), previo specifico ordine del G.E.. L'originale della fideiussione cauzionale deve essere inserita nella suindicata busta **a pena di inammissibilità dell'offerta.**

3) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. **Si potrà quindi procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.**

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE.

4) Le buste saranno aperte dal Professionista delegato B, alla presenza dei soli offerenti, alla data, all'ora e nel luogo indicati 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; nel corso di tale gara ciascun offerta in aumento dovrà effettuarsi nel termine di **sessanta secondi** dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato secondo quanto di seguito indicato:

I.- qualora venga presentata **una sola offerta**, la stessa sarà 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 procederà 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 semprché 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), è tenuto a rimettere immediatamente al Giudice dell'Esecuzione gli atti per le valutazioni di competenza (aggiudicazione ovvero autorizzazione a fissare una nuova vendita senza incanto);

II.- qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate **due o più offerte valide**, si procederà **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 del **rilancio minimo** ammissibile di **€ 1.000,00** (come sopra indicato in ossequio a quanto previsto dal Giudice dell'Esecuzione

nell'ordinanza di vendita e delega); nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà effettuarsi nel termine di **sessanta secondi** dall'offerta precedente; la gara avrà termine allo spirare di un minuto dall'ultima offerta, senza che ne sia seguita una migliore. 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 Professionista 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.

III.- 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 Professionista delegato rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione.

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 dell'aggiudicatario**, se contenuto nel termine massimo di cui all'ordinanza di vendita (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) Si avverte 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 artt. 571 e 580 c.p.c..

8) 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 sul conto intestato alla procedura. La restituzione dovrà effettuarsi mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate.

9) Dopo l'aggiudicazione, **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 Professionista delegato richiederà all'aggiudicatario o all'assegnatario se intende ottenerne la liberazione a cura e spese della procedura e raccoglierà a verbale la relativa dichiarazione (che provvederà a comunicare al custode e al delegato A), avvisando l'aggiudicatario 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 rimangono a carico dell'aggiudicatario.**

10) Il Professionista delegato B provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c..

11) Il Professionista delegato B provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c..

12) Qualora l'immobile sia stato aggiudicato a un creditore ipotecario o l'aggiudicatario sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca, il Professionista delegato provvede sul versamento del prezzo ai sensi dell'art. 585, 2° c., c.p.c., limitando il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti.

B.- DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

a) TERMINE PER IL SALDO PREZZO E RATEIZZAZIONE

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 e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione**, mediante versamento **sul c/c bancario n. 990200 intestato a TRIBUNALE DI MODENA-RGE n. 343/2020 avente codice IBAN IT67U050341290000000990200**, acceso presso BANCO BPM s.p.a., Filiale Modena, Via Mondatora n°14, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 30% versato a titolo di cauzione (cfr. art. 587 c.p.c.). Analogo termine è assegnato al creditore assegnatario per il versamento del prezzo, determinato ex art. 589, 1° c., c.p.c., o dell'eventuale conguaglio, determinato ex art. 589, 2° c., c.p.c..

Con avvertimento all'aggiudicatario o assegnatario che il termine per il versamento del saldo prezzo è termine perentorio, come tale insuscettibile di proroghe (cfr. art. 153, 1° c., c.p.c.). La ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo dovrà essere tempestivamente depositata dall'aggiudicatario o assegnatario presso il recapito del Professionista delegato.

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 consentire che **il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, entro il V° 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 15° giorno del mese), sarà dichiarato decaduto, con conseguente **perdita “a titolo di multa” delle rate già versate.**

All'avvenuto saldo integrale del prezzo il Professionista delegato restituisce all'aggiudicatario la fideiussione cauzionale, comunque attestandogli il definitivo venir meno dei presupposti della sua escussione.

Nel caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine perentorio assegnato il Professionista delegato provvederà entro e non oltre i successivi 7 giorni a rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione per i provvedimenti conseguenziali.

b) CREDITORE FONDIARIO

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16/7/1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21/1/1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 10/9/1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo prezzo sul c/c della procedura. Su istanza del creditore legittimato il Professionista 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 detratto un accantonamento 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, C.P.C.

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 immobiliare n. 343/2020”. 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, ult. 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 o assegnatario è tenuto anche al pagamento degli **oneri fiscali e tributari** e spese conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti ai delegati a suo carico (pari al 50% del totale) (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.). Pertanto, **al momento del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto a versare un fondo spese, quantificato e comunicato dal delegato A entro e non oltre i successivi 30 giorni** dopo l'aggiudicazione.

Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio (suscettibile di sospensione feriale dall'1 al 31 agosto, ma **non 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 (soggetta ad autorizzazione del GE) 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, in misura pari al presumibile importo degli oneri connessi alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento ed eventuali accessori, sarà versato **sul conto corrente intestato alla procedura** o su **apposito libretto bancario intestato alla procedura aperto dal notaio delegato A**, in base alle indicazioni fornite da quest'ultimo (al momento della determinazione del fondo spese): il notaio delegato è autorizzato a prelevare da detto fondo spese – a mezzo F23 o altra modalità prescritta (senza ulteriori autorizzazioni, ma con obbligo di rendiconto, da trasmettere in copia anche all'aggiudicatario)- gli importi all'uopo necessari ed **a restituire all'aggiudicatario (entro 7 gg. lavorativi** dalla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, salvo giustificato ritardo) **le somme in esubero, al netto dei compensi (frattanto) liquidati dal GE.**

e) il Professionista delegato A predisporrà la bozza del decreto di trasferimento, che sarà emesso dal Giudice dell'Esecuzione, nei termini previsti dall'ordinanza di vendita; indi eseguirà le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, dando comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni nei medesimi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento; eseguirà, inoltre, entro 60 giorni dalla pubblicazione del decreto di trasferimento, **la cancellazione delle formalità** indicate nel decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono poste integralmente a carico della procedura (e, dunque, non graveranno neppure in parte sull'aggiudicatario).

* * *

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.

C.- PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 490 c.p.c. e secondo quanto disposto nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e delega, sarà effettuata con le seguenti modalità:

1) inserimento dell'avviso di vendita, **almeno 45 giorni prima** del termine fissato per il deposito delle offerte alla vendita senza incanto, **sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490, 1° c., c.p.c.** presente nel sito del Ministero della Giustizia (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it);

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. c.p.c.):

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)

Maggiori informazioni e chiarimenti sono reperibili sui siti internet indicati e potranno essere forniti dal **CUSTODE: Istituto Vendite Giudiziarie Modena srl**, viale Virgilio 42/F – 41126 Modena (tel. 059/847301, fax 059/885436, e-mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com, sito web: <http://www.ivgmodena.it>); orari: 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° c., c.p.c., vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Modena, 10 gennaio 2025

Il Professionista delegato B
Dott. Andrea Artioli