

Avv. Barbara Zanaga
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MODENA
Corso S. Cabassi n. 39 - 41012 Carpi (MO)
Tel. 059/6329474 - Fax. 059/642577
e-mail: avv.b.zanaga@gmail.com
PEC: barbara.zanaga@ordineavvmodena.it

5° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
(a seguito di 4° diserzione relativamente al lotto n. 2)

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

N. 155/2021 E.I.

il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Roberta Vaccaro, ritenuto improbabile che con la modalità dell'incanto la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene; fatte proprie le relazioni dell'esperto stimatore quanto alla determinazione del valore del compendio pignorato ed alla suddivisione della vendita in lotti; visto l'art. 591 bis c.p.c., ha disposto la vendita con delega delle relative operazioni ai Professionisti Delegato A Notaio Elena Orlandi e Delegato B Avv. Barbara Zanaga, degli immobili pignorati come da allegato "A" e come meglio descritti nel prosieguo e nella relazione del C.T.U., nonché nel supplemento allegato alla relazione del delegato in data 12.04.2024 (a seguito della quale il Giudice dell'Esecuzione disponeva la suddivisione del lotto unico in due lotti) e relativi allegati depositati agli atti, compresa la situazione urbanistica ed edilizia alla quale ci si riporta anche con riferimento alle non conformità ivi evidenziate e di cui sinteticamente si dirà in seguito:

I beni di seguito descritti, rimasti invenduti a seguito dei precedenti esperimenti, saranno posti in vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive:

Lotto 2

Abitazione su due livelli sita in Fanano (MO), Via per Canevare n. 2052/A, identificata al N.C.E.U. del Comune di Fanano (MO), foglio 25, mapp. 124, sub. 5, cat. A/3, classe 1, consistenza 5 vani, piano T-1°, rendita catastale € 284,05. L'immobile è occupato da soggetto esecutato.

L'appartamento è costituito al piano terra da ingresso con vano scala, sala, tinello e cucinotto, servizio igienico, lavanderia, ripostiglio con annesso servizio igienico, cantina, pollaio ed altri spazi di servizio (disimpegni, ripostigli). Al piano primo è presente una camera da letto accessibile dal vano scala. Superficie commerciale mq 196,86.

L'abitazione è dotata di un porticato ad uso autorimessa accessibile dall'esterno.

In merito, rileva il CTU nella propria perizia di stima che nell'elaborato catastale non vi è alcun riferimento al portico esistente, rappresentato dalla pratica edilizia n. 2662/a del 25.08.1994 avente per oggetto "Progetto di variante per la realizzazione di un garage – lavanderia - portico, in un fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Fanano Via Canevare 2052/A."

Allo stesso modo, il sopralluogo ha reso evidente una incongruenza altresì nel prospetto Nord-Est, dal momento che la finestra del bagno al piano terra non è presente, mentre è presente una finestra – non rappresentata – all'interno del cucinotto attiguo.

Si segnala inoltre che l'Ufficio Tecnico del Comune di Fanano non è stato in grado di reperire l'abitabilità relativa alla porzione di fabbricato oggetto dell'intervento.



Non vi è quindi conformità urbanistico – catastale.

Il CTU ha verificato come lo stato dei luoghi differisca parzialmente dallo Stato Legittimo così come definito dalle pratiche edilizie.

Sebbene lo sviluppo planimetrico risulti in gran parte coerente con quanto rappresentato negli elaborati dello Stato Legittimo, sono state riscontrate incongruenze relative alle dimensioni delle stanze e allo spessore delle murature in misura superiore alle percentuali di tolleranza ammesse dalla L.R. 23/2004.

Si è inoltre riscontrata una superfetazione, posta sul retro del fabbricato e caratterizzata da struttura in legno e copertura in lamiera, realizzata senza alcuna autorizzazione o presentazione di titolo edificatorio.

Detta struttura è posizionata all'interno dell'area cortiliva comune ai due lotti già oggetto di questa procedura, identificata al foglio 25, mapp. 124 sub 3 B.C.N.C., pertanto anche l'onere di sanatoria si deve considerare comune ai due immobili.

Detta area consente infatti l'accesso alle abitazioni di cui ad entrambi i lotti.

Alla luce di quanto sopra, sarà necessario procedere con pratica di sanatoria e adeguamento catastale, delle cui spese il CTU ha tenuto conto ai fini della valutazione del prezzo di stima.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del C.T.U., successive integrazioni e relativi allegati depositata agli atti alle quali si rinvia.

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

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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e con oneri economici a carico della procedura.

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 degli 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 forfetaria del prezzo).

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile sui siti di seguito indicati.

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

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 ed i relativi oneri saranno a carico della procedura (cfr. art. 560 c.p.c.). Nel caso in cui non eserciti 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.

Gli interessati a presentare l'offerta possono prenotare le visite agli immobili con richiesta da formularsi al Custode Istituto Vendite Giudiziarie di Modena esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche.

E' stato infatti nominato Custode Giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione dei debitori, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena S.r.l., con sede in Modena (MO), Viale Virgilio n. 42/F (tel. 059/847301 – fax 059/885436 – mail segreteria.mo@astagiudiziaria.com – web <http://modena.astagiudiziaria.com/>)

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 dai professionisti delegati presso il loro studio od in altri luoghi dagli stessi indicati o nel luogo indicato nell'ordinanza di delega, salvo quanto qui diversamente e specificamente stabilito.

In particolare, in espletamento dell'attività delegata dal Giudice dell'Esecuzione, l'Avv. Barbara Zanaga

- dichiara, con riferimento al lotto 2, la diserzione del quarto esperimento di vendita in data 19.09.2024,

- richiamato il provvedimento del G.E. in data 08.05.2024, **fissa l'udienza del giorno 19 dicembre 2024, ore 10:00**, per il quinto esperimento di **vendita senza incanto** stabilendo le seguenti condizioni:

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

2) **Il prezzo base** della vendita per il lotto n. 2, inferiore di un quarto rispetto a quello del precedente tentativo effettuato, viene fissato in **€ 52.500,00** (*Euro cinquantaduemilacinquecento/00*)

3) **Ogni offerente** - tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - **dovrà depositare in busta chiusa** entro le ore 12,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, pertanto **entro le ore 12:00 di mercoledì 18 dicembre 2024 (pena l'inefficacia dell'offerta)**, presso il Tribunale di Modena – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, Corso Canalgrande 77 – primo piano, all'esterno della quale sono annotati a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte (**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 apposto sulla busta**), la seguente documentazione:

- **Offerta irrevocabile d'acquisto in bollo** da Euro 16,00 con l'indicazione, a **pena di inefficacia**, del prezzo offerto **che dovrà essere pari o superiore al 75% del prezzo come sopra stabilito, ovvero pari o superiore ad € 39.375,00** (*Euro trentanovemilatrecentosettantacinque/00*) per il lotto 2

L'offerta deve in particolare 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 l'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 minorenni, 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).

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, Vi dovrà essere l'indicazione di colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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 COME PREZZO BASE FINO AD ¼ (È QUINDI VALIDA L'OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI O SUPERIORE AL 75% DEL PREZZO BASE; INAMMISSIBILE L'OFFERTA AL DI SOTTO DEL 75% DEL PREZZO BASE).**

d) Il termine di pagamento del saldo prezzo, termine che **non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data dell'aggiudicazione**, a pena di decadenza, **salvo autorizzazione al pagamento rateale in numero massimo di sei mesi (cfr. infra).**

e) L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima;

f) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e del codice fiscale, nonché **ASSEGNO CIRCOLARE non trasferibile intestato a "Tribunale di Modena – Es. Imm. n. 155/2021 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. 155/2021 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.

g) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata alla 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 ribadisce espressamente che l'offerta è efficace solo se: perviene in Cancelleria nel termine stabilito; è pari o superiore al 75% del prezzo base; è munita di cauzione almeno del 10% del prezzo offerto da documentare a pena di inammissibilità; il termine per il saldo prezzo è perentorio, non suscettibile di proroghe.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

4) Le buste saranno aperte dal sottoscritto professionista delegato all'udienza fissata per l'esame delle offerte (19.12.2024, ore 10.00) alla presenza dei soli offerenti e il professionista delegato provvederà alla deliberazione sulle offerte secondo i seguenti criteri:

- qualora per lo stesso bene siano proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, nel rispetto del rilancio minimo, pari ad € 3.000,00 (*euro tremila/00*).



Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente e la gara avrà termine allo spirare di un minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita una migliore.

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 (cioè al prezzo base sopra precisato), 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 nei 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 semprechè 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 interessi 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 presentate **due o più offerte d'acquisto, si procede in ogni caso** (e quindi anche in presenza di istanza di assegnazione) **a una gara tra gli offerenti**, partendo dall'offerta più alta e nel rispetto dei rilanci minimi ammissibili come indicati nell'avviso di vendita (in ossequio alle istruzioni dell'ordinanza di delega e/o previsioni espresse del GE).

Qualora il prezzo raggiunto, all'esito della gara, sia inferiore al prezzo base indicato dall'avviso di vendita (ancorchè superiore all'offerta minima ammissibile) il delegato procederà comunque all'aggiudicazione, salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (cfr. art. 573 ult. com. 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 G.E..

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 a delle spese sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, se contenuto nel termine massimo di 90 giorni di cui all'ordinanza di vendita (diversamente sarà ridotto al termine massimo ivi indicato, di giorni 90 dall'aggiudicazione);

6) nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, nemmeno se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;



7) l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio in Modena, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Modena;

8) agli offerenti non risultati aggiudicatari saranno immediatamente restituiti gli originali delle fidejussioni cauzionali, ovvero l'assegno circolare depositato unitamente all'offerta (con sottoscrizione da parte di quest'ultimo in calce all'offerta "per avvenuta restituzione dell'assegno");

Si avverte inoltre 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 art. 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 c.p.c..**

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI:

a) **TERMINE PER IL SALDO PREZZO E RATEIZZAZIONE:** salvo quanto disposto sub lettera b), l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata (non quella prestata mediante fideiussione), entro il termine dallo stesso indicato nell'offerta o, in caso di sua mancata indicazione, nel termine di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, sul conto corrente IT 12 R 05034 12900 000000990392 intestato a Tribunale di Modena Proc. E.I. N. 155/2021, acceso presso Banco BPM, Sede di Modena, Via Mondatora n. 14 e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo 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 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**. L'aggiudicatario che ometta di versare **"anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine"** (dunque entro il 15esimo 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 DPR 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.lgs. 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo prezzo **sul 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 **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 antergati (in ogni caso **non inferiore al 20%** del prezzo totale);

c) **ART. 585 ULT. CO. C.P.C.:** il professionista delegato avverte i partecipanti alle aste della possibilità di ottenere contratti di finanziamento previsti all'art 585 c.p.c 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. 155/2021". 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. co. c.p.c., il delegato A 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 somme 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 co. 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 alla relazione finale e trasmettere in copia all'aggiudicatario).**

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

f) all'avvenuto saldo integrale del prezzo come sopra maggiorato, il Professionista Delegato B provvederà a restituire all'aggiudicatario la fideiussione cauzionale, comunque attestandogli il definitivo venir meno dei presupposti della sua escussione;

g) 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 le formalità di



cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

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

- inserzione dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- pubblicazione sui siti internet www.ivgmodena.it/ (sito ufficiale dell'IVG di Modena; www.astagiudiziaria.com (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG), www.entitribunali.kataweb.it e www.immobiliare.it (con precisazione che è esclusa ogni intermediazione privata).

Verranno pubblicati sia l'ordinanza di vendita, che il presente avviso nonché la relazione di stima dell'esperto, le fotografie, planimetrie, moduli per le offerte d'acquisto ed ogni altra notizia rilevante ai fini pubblicitari.

Tanto l'inserzione sul portale delle vendite pubbliche, che sui siti internet saranno effettuate almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sino al giorno della vendita senza incanto.

Maggiori informazioni e chiarimenti sono reperibili sui siti internet indicati e/o potranno essere forniti dal custode e gestore delle predette forme di pubblicità Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl, viale Virgilio 42/F – Modena tel. 059/847301 fax. 059/885436, email: segreteria.mo@astagiudiziaria.com, orario: 9,00 -12,00 e 14,30 - 18,00 dal lunedì al giovedì; 9,00 - 12,00 il venerdì.

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

Carpi, li 4 ottobre 2024

Il professionista delegato

Avv. Barbara Zanaga

