

Avv. Sandra Vecchi  
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MODENA  
Via Dei Servi n. 56 – 41121 Modena  
Tel. 059/210087  
e-mail: [avv.sandravecchi@libero.it](mailto:avv.sandravecchi@libero.it)  
pec: [sandra.vecchi@ordineavvmodena.it](mailto:sandra.vecchi@ordineavvmodena.it)

---

### III AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

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

**N. 230/2021 RGE.**

il Giudice dell'Esecuzione dott. Umberto Ausiello  
non ravvisati giustificati motivi per disporre il versamento rateale del prezzo;

ritenuto improbabile che con la modalità dell'incanto la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene; fatta propria la relazione dell'esperto stimatore quanto alla determinazione del valore del compendio pignorato;  
visto l'art.591 bis c.p.c., ha disposto la vendita con delega delle relative operazioni ai Professionisti Delegati **Notaio dott. Allegra Landini** (Delegato A) ed **avv. Sandra Vecchi** (Delegato B), degli immobili pignorati costituiti da:

- **LOTTO n. 3** piena proprietà di posto auto scoperto, facente parte di un fabbricato condominiale sito nella zona denominata " il Mulino " in Savignano sul Panaro (MO) via Natalino Marchi (già strada provinciale 14 per Castelfranco) - identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Savignano sul Panaro al foglio 9 mappale 454 sub. 49 (C/6) consistenza 13 mq, P.T, classe 1, rendita 17,46. L'unità immobiliare è posta al piano terra, affacciata sulla corte condominiale, ha dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura, pavimentata in masselli di cemento, come da **allegato "A"** in atti;  
stato occupazionale: libero da persone;
- **LOTTO n. 4** piena proprietà di posto auto scoperto, facente parte di un fabbricato condominiale sito nella zona denominata " il Mulino " in Savignano sul Panaro (MO) via Natalino Marchi (già strada provinciale 14 per Castelfranco) - identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Savignano sul Panaro al foglio 9 mappale 454 sub. 50 (C/6) consistenza 13 mq, P.T, classe 1, rendita 17,46. L'unità immobiliare è posta al piano terra, affacciata sulla corte condominiale, ha dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura, pavimentata in masselli di cemento, come da **allegato "A"** in atti;  
stato occupazionale: libero da persone
- **LOTTO n. 6** piena proprietà di posto auto coperto al piano interrato, facente parte di un fabbricato condominiale sito nella zona denominata " il Mulino " in Savignano sul Panaro (MO) via Natalino Marchi (già strada provinciale 14 per Castelfranco)- P.S1, identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Savignano sul Panaro al foglio 9 mappale 454 sub. 155 (C/6) consistenza 13 mq. P.S1, classe 5, rendita 34,91. L'unità immobiliare è accessibile dalla rampa e corridoio comuni, ha dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1

autovettura, pavimentata in cemento liscio, solaio sovrastante in lastre predalles tinteggiate, come da **allegato "A"** in atti;  
stato occupazionale: libero da persone

- **LOTTO n. 7** piena proprietà di posto auto coperto al piano interrato, facente parte di un fabbricato condominiale sito nella zona denominata " il Mulino" in Savignano sul Panaro (MO) via Natalino Marchi (già strada provinciale 14 per Castelfranco)- identificato al **Catasto dei Fabbricati del Comune di Savignano sul Panaro al foglio 9 mappale 454 sub. 156 (C/6)** consistenza 13 mq. P.S1, classe 5, rendita 34,91. L'unità immobiliare è accessibile dalla rampa e corridoio comuni, ha dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura, pavimentata in cemento liscio, solaio sovrastante in lastre predalles tinteggiate, come da **allegato "A"** in atti;  
stato occupazionale: libero da persone
- **LOTTO n. 8** piena proprietà di posto auto coperto al piano interrato, facente parte di un fabbricato condominiale sito nella zona denominata " il Mulino" in Savignano sul Panaro (MO) via Natalino Marchi (già strada provinciale 14 per Castelfranco)- identificato al **Catasto dei Fabbricati del Comune di Savignano sul Panaro al foglio 9 mappale 454 sub. 157 (C/6)** consistenza 13 mq. P.S1, classe 5, rendita 34,91. L'unità immobiliare è accessibile dalla rampa e corridoio comuni, ha dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura, pavimentata in cemento liscio, solaio sovrastante in lastre predalles tinteggiate, come da **allegato "A"** in atti;  
stato occupazionale: libero da persone
- **LOTTO n. 9** piena proprietà di posto auto coperto al piano interrato, facente parte di un fabbricato condominiale sito nella zona denominata " il Mulino" in Savignano sul Panaro (MO) via Natalino Marchi (già strada provinciale 14 per Castelfranco)- identificato al **Catasto dei Fabbricati del Comune di Savignano sul Panaro al foglio 9 mappale 454 sub. 163 (C/6)** consistenza 13 mq. P.S1, classe 5, rendita 34,91. L'unità immobiliare è accessibile dalla rampa e corridoio comuni, ha dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura, pavimentata in cemento liscio, solaio sovrastante in lastre predalles tinteggiate, come da **allegato "A"** in atti;  
stato occupazionale: libero da persone
- **LOTTO n. 10** piena proprietà di posto auto coperto al piano interrato, facente parte di un fabbricato condominiale sito nella zona denominata " il Mulino" in Savignano sul Panaro (MO) via Natalino Marchi (già strada provinciale 14 per Castelfranco)- identificato al **Catasto dei Fabbricati del Comune di Savignano sul Panaro al foglio 9 mappale 454 sub. 174 (C/6)** consistenza 13 mq. P.S1, classe 5, rendita 34,91. L'unità immobiliare è accessibile dalla rampa e corridoio comuni, ha dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura, pavimentata in cemento liscio, solaio sovrastante in lastre predalles tinteggiate, come da **allegato "A"** in atti;  
stato occupazionale: libero da persone
- **LOTTO n. 11** piena proprietà di posto auto coperto al piano interrato, facente parte di un fabbricato condominiale sito nella zona denominata " il Mulino" in Savignano sul Panaro (MO) via Natalino Marchi (già strada provinciale 14 per Castelfranco)- identificato al **Catasto dei Fabbricati del Comune di Savignano sul Panaro al foglio 9 mappale 454 sub. 178 (C/6)** consistenza 13 mq. P.S1, classe 5, rendita 34,91. L'unità immobiliare è accessibile dalla rampa e corridoio comuni, ha dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura, pavimentata in cemento liscio, solaio sovrastante in lastre predalles tinteggiate, come da **allegato "A"** in atti;  
stato occupazionale: libero da persone

- **LOTTO n. 14** piena proprietà di posto auto coperto al piano interrato, facente parte di un fabbricato condominiale sito nella zona denominata “ il Mulino” in Savignano sul Panaro (MO) via Natalino Marchi (già strada provinciale 14 per Castelfranco)- identificato al **Catasto dei Fabbricati del Comune di Savignano sul Panaro al foglio 9 mappale 454 sub. 181 (C/6)** consistenza 13 mq. P.S1, classe 5, rendita 34,91. L'unità immobiliare è accessibile dalla rampa e corridoio comuni, ha dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura, pavimentata in cemento liscio, solaio sovrastante in lastre predalles tinteggiate, come da **allegato “A”** in atti;  
stato occupazionale: libero da persone
- **LOTTO n. 15** piena proprietà di posto auto coperto al piano interrato, facente parte di un fabbricato condominiale sito nella zona denominata “ il Mulino” in Savignano sul Panaro (MO) via Natalino Marchi (già strada provinciale 14 per Castelfranco)- identificato al **Catasto dei Fabbricati del Comune di Savignano sul Panaro al foglio 9 mappale 454 sub. 182 (C/6)** consistenza 13 mq. P.S1, classe 5, rendita 34,91. L'unità immobiliare è accessibile dalla rampa e corridoio comuni, ha dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura, pavimentata in cemento liscio, solaio sovrastante in lastre predalles tinteggiate, come da **allegato “A”** in atti;  
stato occupazionale: libero da persone
- **LOTTO n. 16** piena proprietà di posto auto coperto al piano interrato, facente parte di un fabbricato condominiale sito nella zona denominata “ il Mulino” in Savignano sul Panaro (MO) via Natalino Marchi (già strada provinciale 14 per Castelfranco)- identificato al **Catasto dei Fabbricati del Comune di Savignano sul Panaro al foglio 9 mappale 454 sub. 185 (C/6)** consistenza 13 mq. P.S1, classe 5, rendita 34,91. L'unità immobiliare è accessibile dalla rampa e corridoio comuni, ha dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura, pavimentata in cemento liscio, solaio sovrastante in lastre predalles tinteggiate, come da **allegato “A”** in atti;  
stato occupazionale: libero da persone

**Il tutto come meglio descritto nella relazione del C.T.U. allegata agli atti, ivi inclusa la situazione urbanistica ed edilizia, alla quale si rimanda e che si invita ad esaminare per ogni ulteriore elemento**, precisando che l'elaborato peritale, con gli allegati, relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con il presente avviso è disponibile per la consultazione sui siti indicati in calce a questo avviso medesimo.

Il C.T.U. ha evidenziato che: *“dall'esame della documentazione agli atti e dal sopralluogo sul posto si è potuto constatare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto rispetto allo stato legittimato (...) Non si rilevano opere abusive, le piccole difformità tra lo stato realizzato e il progetto autorizzato non costituiscono violazione edilizia in quanto riconducibili all'art. 19 bis della Legge Regionale n. 23/2004”*.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà avvalersi, ove consentito, della sanatoria edilizia prevista dalle aggiornate disposizioni vigenti in materia urbanistica ed edilizia alla data della vendita entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

I beni sopra descritti saranno posti in vendita in **n. 11 lotti** nello stato di fatto e di diritto in cui i medesimi si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e quote condominiali dovute come per legge. **La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.**

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno effettuate dal predetto Professionista Delegato. In particolare, in espletamento dell'attività delegata dal Giudice dell'Esecuzione, l'**Avv. Sandra Vecchi**:

- avvisa che gli interessati a presentare offerte possono prenotare le visite agli immobili con richiesta da formularsi al Custode IVG s.r.l. esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche;

- avvisa gli interessati che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali;

- avvisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, (con riduzione forfettaria del prezzo);

- avvisa che il secondo esperimento di vendita fissato per il 4.07.2024 relativo, tra gli altri, ai lotti nn. 3-4-6-7-8-9-10-11-14-15-16 è andato deserto per mancanza di offerte di acquisto, e che pertanto, visto il provvedimento del G.d.E. in data 30.12.2023 in cui si dispone procedersi alla ulteriore prosecuzione delle operazioni di vendita in ipotesi di diserzione del primo tentativo di vendita,

fissa l'udienza del giorno 03.10.2024 ore 10,00 per i lotti n. 3-4-6-7-8-9-10-11-14-15-16, per il terzo esperimento di vendita senza incanto

stabilendo le seguenti condizioni:

**1) la vendita avrà luogo presso i locali dello stabile della Camera di Commercio, sito in Modena, via Ganaceto n. 113**

**2) Il prezzo base della vendita è fissato come da perizia di stima**

<b>per il lotto n. 3</b>	<b>€ 1.350,00</b> (Euro milletrecentocinquanta/00)
<b>per il lotto n. 4</b>	<b>€ 1.350,00</b> (Euro milletrecentocinquanta/00)
<b>per il lotto n. 6</b>	<b>€ 2.700,00</b> (Euro duemilasettecento/00)
<b>per il lotto n. 7</b>	<b>€ 2.700,00</b> (Euro duemilasettecento/00)
<b>per il lotto n. 8</b>	<b>€ 2.700,00</b> (Euro duemilasettecento/00)
<b>per il lotto n. 9</b>	<b>€ 2.700,00</b> (Euro duemilasettecento/00)
<b>per il lotto n. 10</b>	<b>€ 2.700,00</b> (Euro duemilasettecento/00)
<b>per il lotto n. 11</b>	<b>€ 2.700,00</b> (Euro duemilasettecento/00)

per il lotto n. 14 € 2.700,00 (Euro duemilasettecento/00)  
per il lotto n. 15 € 2.700,00 (Euro duemilasettecento/00)  
per il lotto n. 16 € 2.700,00 (Euro duemilasettecento/00)

**oltre, oneri fiscali se dovuti per legge.**

Ai fini fiscali si precisa che è facoltà della società esecutata esercitare l'opzione iva, ricorrendone i presupposti di legge e la natura strumentale dei beni oggetto della presente procedura.

**3) Ogni offerente** - tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - **dovrà depositare in busta chiusa sulla quale dovrà essere indicato esclusivamente:** **a)** il nome di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, **b)** il nome del Professionista Delegato, **c)** la data fissata per l'esame delle offerte ovvero la data della vendita – omessa ogni altra indicazione) entro le ore 12,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita presso il Tribunale di Modena – Ufficio esecuzioni immobiliari, Corso Canalgrande 77 – primo piano – stanza n. 1.3, la seguente documentazione:

**a) Offerta irrevocabile d'acquisto in bollo da Euro 16,00 con l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo offerto che dovrà essere almeno pari o superiore al 75% del prezzo come sopra stabilito, ovvero almeno pari o superiore a:**

€ 1.012,50 (Euro millezerodoci/50)	per il lotto n. 3
€ 1.012,50 (Euro millezerodoci/50)	per il lotto n. 4
€ 2.025,00 (Euro duemilazeroventicinque/00)	per il lotto n. 6
€ 2.025,00 (Euro duemilazeroventicinque/00)	per il lotto n. 7
€ 2.025,00 (Euro duemilazeroventicinque/00)	per il lotto n. 8
€ 2.025,00 (Euro duemilazeroventicinque/00)	per il lotto n. 9
€ 2.025,00 (Euro duemilazeroventicinque/00)	per il lotto n. 10
€ 2.025,00 (Euro duemilazeroventicinque/00)	per il lotto n. 11
€ 2.025,00 (Euro duemilazeroventicinque/00)	per il lotto n. 14
€ 2.025,00 (Euro duemilazeroventicinque/00)	per il lotto n. 15
€ 2.025,00 (Euro duemilazeroventicinque/00)	per il lotto n. 16

**L'offerta dovrà contenere inoltre:** **b)** l'indicazione delle generalità dell'offerente, ovvero cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza, domicilio o sede, codice fiscale o partita IVA, recapiti telefonici, stato civile, copia di valido documento di identità dell'offerente; **c)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, **d)** espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima **e)** l'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione a pena di decadenza, salvo autorizzazione al pagamento rateale in numero massimo di sei mesi.

Se l'offerente sia persona coniugata dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia, e qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerta sia presentata in nome e per conto di un minore o di persona priva in tutto o in parte di autonomia, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal soggetto che esercita la potestà previa autorizzazione dell'Autorità Giudiziaria competente che dovrà essere inserita nella busta.

Se l'offerente è persona giuridica e/o società l'offerta dovrà essere presentata dal legale rappresentante debitamente autorizzato ai sensi del vigente statuto sociale o da institore, risultante da visura camerale aggiornata dell'ente, che dovrà essere sempre allegata all'offerta e dalla quale

visura risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, oltre all'assenza di procedure concorsuali.

Nell'ipotesi l'offerta sia presentata per il tramite di procuratore legale ovvero di procuratore legale per persona da nominare, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c. la stessa è valida solo se formulata a mezzo di **Avvocato** munito di procura speciale notarile e nell'ipotesi di cui all'art. 579 ultimo comma c.p.c. deve essere specificato che lo stesso partecipa non in proprio, ma per persona da nominare e, nel termine di legge, unitamente alla nomina, dovrà essere depositata la procura speciale notarile.

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, unico legittimato a partecipare all'eventuale gara, salvo il caso di offerta a mezzo del procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ult. comma.

**f) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e del codice fiscale nonché ASSEGNO CIRCOLARE (non saranno ritenuti idonei vaglia postali), non trasferibile intestato a “ Tribunale di Modena Es. Imm. N. 230/2021 E.I. di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta. L'assegno circolare non trasferibile deve essere inserito nella suindicata busta.**

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. 230/2021 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.

Le buste saranno aperte dal Professionista Delegato B) all'udienza per l'esame delle offerte alla presenza dei soli offerenti ed a norma dell'art. 572 c.p.c. il Professionista Delegato provvederà alla deliberazione sull'offerta secondo i seguenti criteri:

- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta** presentata nella vendita senza incanto è **irrevocabile**, pertanto si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
- in assenza di offerte, ove siano state presentate istanze di assegnazione nel termine di 10 giorni prima della data dell'udienza ai sensi dell'art. 588 c.p.c., si procederà all'assegnazione;
- in caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita (*id est* al prezzo base), si procederà senz'altro all'aggiudicazione in favore dell'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione
- in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita (prezzo base), ma comunque pari o superiore all'offerta minima ammissibile si procederà alla aggiudicazione in favore dell'unico offerente a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione nei termini e modi di cui agli artt. 588 e 589 c.p.c., (per una somma almeno pari al prezzo base della vendita) e semprechè si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, ove siano state presentate istanze di assegnazione per se o a favore dei terzi ai sensi dell'art.588 c.p.c., non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;
- in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara, ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., si farà luogo alla vendita in favore di

chi abbia presentato l'offerta migliore; tenuto conto, per la sua individuazione, dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; privilegiando, nel caso di offerte di pari valore, quella presentata per prima;

- in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara e siano state presentate istanze di assegnazione per se o a favore dei terzi ai sensi dell'art. 588 c.p.c., si farà luogo alla vendita in favore di chi abbia presentato l'offerta migliore - come sopra individuata - soltanto ove la stessa sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita. Ove l'offerta migliore sia invece inferiore a tale valore, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;

- in caso di assegnazione a favore di terzo, il professionista delegato deve provvedere a ricevere la dichiarazione di nomina del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile e la dichiarazione di costui di volerne approfittare ex art. 590 c.p.c.;

- in caso di pluralità di offerenti che aderiscano all'invito alla gara, questa avverrà con **rilanci minimi** sull'offerta più alta presentata per ciascun lotto **non inferiori ad € 120,00 quanto ai lotti 3-4, non inferiori ad € 150,00 quanto ai lotti 6-7-8-9-10-11-14-15-16**, ed avrà termine allo spirare di **sessanta secondi** dall'ultima offerta senza che ne sia seguita una migliore. In esito alla gara, si procederà senz'altro alla aggiudicazione in favore del vincitore, ove l'offerta conclusiva sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita. Ove l'offerta conclusiva resti comunque inferiore a tale valore (ancorchè superiore all'offerta minima ammissibile), si procederà all'aggiudicazione ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; altrimenti, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;

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) **l'aggiudicatario** o l'assegnatario, nel caso in cui l'immobile non sia stato previamente liberato (escluso il caso di occupazione con titolo opponibile alla procedura, che legittima esclusivamente l'acquirente a subentrare nell'eventuale procedimento di sfratto), dovrà dichiarare a verbale al momento dell'aggiudicazione se intende ottenere la liberazione a cura e spese della procedura, con conseguente comunicazione al Custode ed al Delegato A);

il Professionista Delegato avvisa l'aggiudicatario o l'assegnatario che in caso di mancata indicazione 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;

8) agli offerenti non risultati aggiudicatari saranno immediatamente restituiti in udienza gli originali degli assegni circolari non trasferibili depositati a titolo di cauzione contenuti nelle buste di offerta (con sottoscrizione da parte dell'offerente in calce all'offerta "per avvenuta restituzione dell'assegno") ovvero, nei casi in cui è ammesso, bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate, documentando l'avvenuta restituzione;

## 10) CONDIZIONI DI VENDITA:

a) l'aggiudicatario dovrà versare nel termine perentorio indicato nell'offerta se inferiore ai 90 giorni, o in caso di mancata indicazione, entro il termine di 90 giorni dalla data di aggiudicazione (con la precisazione che tale termine è **perentorio** e come tale è insuscettibile di proroghe e non soggetto a sospensione feriale) **la differenza del prezzo, dedotta la sola cauzione**

**già versata** (e non quella prestata mediante fideiussione), **nel conto corrente bancario n. 990476 intestato alla procedura esecutiva acceso presso Banco BPM SpA, sede di Modena, via Mondatora n. 14, codice IBAN IT 76 S 05034 12900 000000990476, nonchè depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso il recapito del Professionista Delegato, con avvertimento che in mancanza del versamento nel termine perentorio si procederà a norma dell'art. 587 c.p.c., ovvero ciò comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, con riserva di eventuali azioni per la differenze ex art. 587 co. 2 c.p.c..**

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° giorno di ogni mese, in un termine di regola non superiore a sei mesi: l'aggiudicatario che ometta di versare *“anche una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine”* (dunque entro il 15<sup>^</sup> giorno del mese), sarà dichiarato decaduto, con conseguente perdita *“a titolo di multa”* delle rate già versate;

**b) l'aggiudicatario è altresì tenuto nel termine perentorio indicato nell'offerta se inferiore ai 90 giorni, o in caso di mancata indicazione, entro il termine di 90 giorni dalla data di aggiudicazione** (con la precisazione che detto termine non è soggetto a sospensione feriale) **al versamento di un fondo spese, a titolo di anticipo delle spese di trasferimento** (ovvero per oneri fiscali e tributari e spese conseguenti all'acquisto del bene) **e dei compensi spettanti al delegato per la redazione, registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento (pari al 50% del totale) a suo carico**, fondo spese quantificato dal delegato A) (sulla base di stima prudenziale e di massima), e comunicato dal medesimo delegato A) all'aggiudicatario entro i successivi 30 giorni dall'aggiudicazione, **in apposito libretto bancario o conto corrente indicato dal/intestato al notaio delegato A) o, su indicazione del medesimo delegato A), sul conto corrente n. 990476 intestato alla Procedura esecutiva, nonchè depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione presso il recapito del Professionista Delegato;** 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 Delegato A) una volta ultimati gli adempimenti di competenza di cui sopra dovrà restituire all'aggiudicatario (entro 7 giorni lavorativi) le somme eccedenti gli importi utilizzati e documentati** (con riepilogo da allegare alla relazione finale e da trasmettere in copia all'aggiudicatario).

**c) analogo termine perentorio massimo di 90 giorni dalla data di assegnazione, (con la precisazione che tale termine é perentorio e come tale è insuscettibile di proroghe e non è soggetto a sospensione feriale) è fissato al creditore assegnatario per il versamento nel conto corrente n. 990476, 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. maggiorato di un importo a titolo di anticipo delle spese di trasferimento e del compenso delegati a suo carico quantificato dal delegato A) sulla base di stima prudenziale e di massima, e comunicato all'assegnatario in sede di assegnazione o entro e non oltre i successivi 30 giorni, salvo conguaglio e conteggio finale; la ricevuta dell'avvenuta operazione dovrà essere depositata presso il recapito del Professionista Delegato, con avvertimento che in mancanza si procederà a norma dell'art. 587 c.p.c..**

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.);

**d) 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. 230/2021 RGE. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato A) 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 A) presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto non ne abbia fatto richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

**e) qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta in garanzia di mutuo concesso ai sensi dell'art. 38 D. Lgs. 1/9/1993 n. 385, (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà, in ogni caso, versare comunque l'integrale saldo prezzo sul c/c n. 990476 intestato alla Procedura. Su istanza del creditore legittimato, previa rigorosa verifica dei presupposti di legge (tra cui, in caso di fallimento dell'esecutato, che il credito fondiario sia stato ammesso – anche in via non definitiva – allo stato passivo) entro tre giorni dal tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario o assegnatario del saldo prezzo, il Professionista Delegato chiederà al Giudice dell'Esecuzione l'autorizzazione ad emettere mandato di pagamento a favore del creditore fondiario, nei limiti del credito azionato munito di prelazione ipotecaria ex art 41 TUB, di importo pari al saldo prezzo, detratto un accantonamento per spese di procedura, passate e future a carico della massa, nella misura che sarà prudenzialmente determinata dal Professionista Delegato avuto riguardo alle spese ex art. 2770 c.c. ed in assenza di creditori antergati, accantonamento 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 c.p.c. 3° comma, ovvero della possibilità di pagamento del prezzo tramite assunzione di debito e relative garanzie ex art. 508 c.p.c..

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) eseguirà le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, darà comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, eseguirà le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e dei sequestri, conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono poste integralmente a carico della procedura, mentre i costi fiscali del trasferimento ed ogni altra a questo correlata, oltre a parte del compenso dei delegati, secondo legge, saranno a carico dell'aggiudicatario o assegnatario;**

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

- mediante inserimento del presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche nel sito del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>)
- sui siti internet [www.ivgmodena.it](http://www.ivgmodena.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (con esclusione di ogni intermediazione privata) (l'ordinanza di vendita, il presente avviso nonché la relazione di stima dell'esperto, le fotografie le planimetrie, i moduli per le offerte di acquisto);
- mediante pubblicazione sul Bollettino mensile edito dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena Srl (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, ed i principali uffici pubblici ed è messa a disposizione del pubblico presso la sede dell'IVG di Modena;  
- mediante pubblicazione su Il Sole 24 Ore di annuncio che pubblicizza il sito [www.ivgmodena.it](http://www.ivgmodena.it) e la relativa applicazione scaricabile sui dispositivi mobili;  
Tanto l'inserzione sul sito internet quanto la pubblicità commerciale saranno effettuate almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita e la sua successiva integrazione sono disponibili per la consultazione sui siti sopra indicati;

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal **Custode Giudiziale: Istituto Vendite Giudiziarie di Modena s.r.l.**, viale Virgilio 42/F – Modena tel. 059/847301 fax. 059/885436, orario: 9,00 -12,00 e 14,30 - 18,00 dal lunedì al giovedì; 9,00 -12,00 il venerdì - email: [segreteria.mo@astagiudiziaria.com](mailto:segreteria.mo@astagiudiziaria.com) - sito web: <http://www.ivgmodena.it>

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

Modena, lì 15.07.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Sandra Vecchi