

**4^ AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**LOTTO 2**

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

**n. 381/2021 r.g.e.**

il Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberta Vaccaro:

- letti gli atti del processo esecutivo in epigrafe;
  - vista l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente;
  - **ritenuto in limine**, quanto al titolo azionato dal creditore procedente, D.I. non opposto, non motivato in punto di non abusività, fondato su contratto di apertura di credito, che occorre richiamare i principi sopravvenuti delineati dalle Sezioni Unite della Cassazione N. 9479/2023 e disporsi l'avviso di seguito indicato;
  - superflua l'istruttoria sommaria nella presente sede, atteso l'intervento di altri creditori, i quali hanno aderito all'istanza di autorizzazione alla vendita ed il cui titolo esecutivo è immune da censure sul punto; esaminati la documentazione ex art. 567 c.p.c. e l'elaborato peritale, anche alla stregua del nulla-osta integrativo del notaio delegato incaricato;
  - verificata la ritualità degli avvisi ex art. 498 c.p.c.;
  - sentite le parti;
  - il custode giudiziario ha rappresentato che gli immobili sono nella disponibilità della custodia;
  - visto l'art. 591 *bis* c.p.c. nonché gli artt. 503, 569 e ss. c.p.c.;
  - **considerato che** ai sensi dell'art.569, 4° co., cpc. come modificato dal comma quinto dell'art. 4, del d.l. 59/2016 conv. con mod. nella l. 119/2016 devono svolgersi in modalità telematiche le vendite disposte dal Giudice o dal professionista delegato 90 giorni dopo la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto ministeriale (dunque a decorrere dal 10.4.2018) *“salvo che ciò sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori ed il sollecito svolgimento della procedura”*;
  - **precisato che** il Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32 ha definito le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche;
  - che fino al completamento delle verifiche in corso ad opera di questo Ufficio sul corretto e trasparente espletamento delle procedure di vendite telematiche è opportuno, per evitare un rallentamento della fase di vendita, procedere con le modalità finora utilizzate;
- che, dunque, sussistono, alla luce di quanto sopra, i presupposti (pregiudizio per spedito svolgimento della procedura ed interesse dei creditori) per derogare, allo stato e salvo successive valutazioni, allo svolgimento delle vendite con modalità telematiche, garantendo tuttavia condizioni di svolgimento delle aste che evitino assembramenti e ciò mediante maggiore distanziamento temporale tra un tentativo di vendita e l'altro;
- ritenuto, altresì, che in base al disposto dell'art. 559-4° comma c.p.c. va disposta la nomina a custode giudiziario dell'IVG in sostituzione del debitore, salvo che ciò non sia già stato effettuato, come nella specie (al momento del decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.);
  - ha disposto la vendita con delega delle relative operazioni ai Professionisti Delegati Notaio Ciro Paone e Avv. Marco Ariani, degli immobili pignorati costituiti da due lotti e precisamente: Piena ed intera proprietà 1/1 su :

**1) Lotto 1:** *Abitazione di tipo civile in Carpi (MO) via Jacopo Berengario n.47 identificato al NCEU del medesimo comune al Fg.117 Part. 246 sub.24 Cat. A2 Consistenza vani 7 Totale mq.128 Totale escluse aree esterne mq. 124. Rendita catastale €. 759,19 P. T-6*



**2) Lotto 2:** Ufficio in Carpi (MO) via Ramazzini Cibeno n.19 identificato al NCEU del medesimo comune al fg.98 Particella 63 sub.4 Cat.A10 Consistenza 7,5 vani P.T.Totale mq. 209, Rendit catastale €. 1820,51 .

**- il lotto 1 è stato aggiudicato con asta del 29.2.2024.**

Si evidenzia quanto segue come evidenziato nella perizia a firma dell'arch. Ettore Roteglia alla quale ci si riporta integralmente in ogni suo punto ed in tale sede si riporta solo un estratto relativamente alle conformità catastali per il lotto 2:

“

... Conformità edilizia/ urbanistica.

Lotto 2 :

L'edificio condominiale in cui è compreso l'appartamento, è stato costruito a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

-licenza edilizia n.8437/ 596 del 1977 del 23 giugno 1977, rilasciata dal Comune di Carpi .

-certificato di abitabilità prot. n. 7329 del 15/05/1979 del Comune di Carpi ,dotato di parere dell'Ufficio di igiene n. 11947 Si rileva che in queste pratiche l'unità immobiliare è autorizzata con destinazione a "magazzino".

-Concessione edilizia in sanatoria del 19/04/1990 con iniziale prot. n. 5966/1/85 del 29/12/86

In tale domanda in ai sensi della Legge n.47/85 , presentata dai proprietari, si chiede la regolarizzazione del cambio di destinazione d'uso da "magazzino " a "luogo di culto" e la suddivisione interna in due unità immobiliari . – oltre a piccole altre difformità minori.

Leggendo la Relazione allegata, si evince che l'unità immobiliare fosse stata locata alla comunità religiosa dei "Testimoni di Geova." E da qui l'esigenza di regolarizzazione.

-Concessione edilizia per cambio di destinazione d'uso presentata dai proprietari in data 6/10/1992 prot.n. 20592 n.1472/91 con richiesta da "magazzino" ad "ufficio".

Si rileva l'incoerenza di tale domanda con la precedente richiesta di Condono Edilizio".

Agli atti risulta inoltre missiva presentata dal "Condominio Ravazzini" in data 10/08/1996 prot. n. 24951 che ne lamentava l'uso incongruo, essendo poi succeduto alla comunità religiosa, la Associazione C.A.I. di Carpi.

In conclusione appare evidente la incongruenza e difformità dello stato rilevato con quanto autorizzato dal Comune di Carpi e depositato al N.C.E.U del medesimo Comune.

Al riguardo si fa notare quanto segue :

- La planimetria catastale contrassegnata al Fg. 98, part. 63 sub. 4 , prot. 6543/89, porta la destinazione d'uso di "Luogo di Culto", mentre l'atto di pignoramento è riferito ad una unità immobiliare a destinazione A10 Ufficio.

- Sono presenti al catasto due planimetrie (per due unità immobiliari all'interno della perimetrazione /identificazione della presente unità ) contrassegnate al

fg.98, part.63 sub. 6 e sub.5 , con destinazione rispettivamente a magazzino e laboratorio, datate 19/06/92, che dovrebbero quindi intendersi annullate.

In conclusione, fatte le indagini possibili dallo scrivente in ossequio al mandato ricevuto, ritiene che il compendio oggetto della presente procedura "lotto 2" è da ritenersi non conforme sia dal punto di vista catastale che urbanistico .

In particolare, se intendendosi confermare dall'aggiudicatario la destinazione ad ufficio, occorre presentare pratica detta SCIA o CILA per "Accertamento di conformità "in sanatoria al Comune di Carpi ed inoltre regolarizzare la posizione catastale con una nuova planimetria aggiornata, annullando quelle non coerenti.

I costi per la "sanatoria", di non facile ed immediata computazione, essendo necessaria preventivamente la redazione di una pratica edilizia comprensiva di ogni documentazione richiesta, sono previsti in via presuntiva ed in base alla propria personale esperienza, in €. 10.000,00 oltre alle spese tecniche di €. 2.000, per un totale quindi di €. 12.000,00.

In linea generale è opportuno ricordare che è facoltà dell'aggiudicatario inoltrare una richiesta di sanatoria edilizia entro 120 giorni atto di trasferimento; avvalendosi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e dell'art.40 comma 6 della Legge n.47 del 28 febbraio 1985; gli abusi conformi alle norme urbanistiche vigenti possono essere sanati attraverso il così detto "Accertamento di conformità" in base all'art.. 17 della Legge regionale 23/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

”

a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al *testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. **La vendita 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);



- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti sopra indicati;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

\*

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

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 <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Le visite degli interessati agli immobili posti in vendita sono effettuate esclusivamente tramite il Custode IVG; eventuali visite agli immobili pignorati al di fuori della loro messa in vendita dovranno essere espressamente autorizzate dal Giudice dell'esecuzione. Le richieste di visita possono essere formulate dagli interessati esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche e non possono essere rese note a persone diverse dal Custode.

In conformità alle disposizioni del Giudice dell'Esecuzione, l'avv. Marco Ariani pone in vendita senza incanto, il compendio pignorato costituito da due lotti, alle seguenti condizioni già predisposte nell'ordinanza di delega:

in particolare, in espletamento dell'attività delegata dal Giudice dell'Esecuzione, l'Avv. Marco Ariani dichiara l'esito infruttuoso del terzo esperimento di vendita del 30.5.2024 per il lotto 2 e fissa per la deliberazione delle offerte e per l'eventuale gara fra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc con prezzo base ridotto al 25% **l'udienza del giorno 8.Ottobre.2024 ore 10**, stabilendo le seguenti condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in **Modena, Viale Ganaceto n. 113, in una delle aule dello stabile nella disponibilità della Camera di Commercio.**
- 2) **Il prezzo base** della vendita è fissato: **Lotto 2 euro 63.281,25.**
- 3) Viene nominato custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore l'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena S.r.l. Viale Virgilio 2/F – 41126 Modena, con conferimento di tutti i compiti previsti dalla legge come riprodotti in apposito decalogo consultabile presso la Cancelleria del Tribunale di Modena-

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

4) **Ogni offerente** - tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - **dovrà depositare in busta chiusa** l'offerta di acquisto entro le ore 12,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita (**in data 7.10.2024**) presso la Cancelleria del Tribunale di Modena – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Corso Canalgrande, 77 – primo piano – stanza n. 1.3. 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 deve contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, unico legittimato a partecipare all'eventuale gara, salvo offerta a mezzo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ult. comma**).



Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerta è presentata da Avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 C.p.c., in essa deve essere specificato che l'Avvocato non partecipa in proprio, ma per persona da nominare (unitamente alla nomina, nel termine di legge, dovrà depositare procura speciale notarile). Se l'offerente è persona giuridica, l'offerta dovrà essere presentata dal rappresentante legale debitamente autorizzato ai sensi del vigente statuto sociale; da 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 potrà essere, inferiore al prezzo indicato nell'ordinanza di vendita come prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, inammissibile l'offerta al di sotto del 75% del prezzo base) **ovvero pari o superiore per il Lotto 2 euro 47.460,93** (quarantasette mila quattrocentosessanta euro virgola novantatré)

d) il termine di pagamento del saldo prezzo non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, a pena di decadenza salvo autorizzazione al pagamento rateale in numero massimo di sei mesi;

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. 381/2021 E.I."** di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione (a pena di inammissibilità dell'offerta).

E' 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. 381/2021 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.

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

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

6) Le buste saranno aperte dal professionista delegato B, alla presenza dei soli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nel presente avviso; 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 (euro 2.000 - duemila euro) per ciascun lotto; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato secondo quanto di seguito indicato:

6.1) Qualora venga presentata una sola offerta, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita (id est, al prezzo base), anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, ma comunque pari o superiore all'offerta minima ammissibile, il professionista delegato procede all'aggiudicazione a favore dell'unico offerente, a condizione che non siano state presentate, nei termini e modi di cui agli artt.588 e 589 c.p.c. istanze di assegnazione (per una somma almeno pari al prezzo base della vendita) da parte dei creditori (nel qual caso procederà all'assegnazione) e sempreché ritenga "che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita". 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).

6.2) Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, per ciascun lotto, 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 del rilancio minimo come indicati nel presente avviso di vendita (in ossequio alle istruzioni dell'ordinanza di delega del GE) nella misura di (€ 2.000,00 – duemila euro).

Qualora il prezzo raggiunto, per ciascun lotto, all'esito della gara, sia inferiore al prezzo base indicato dall'avviso di vendita (ancorché superiore all'offerta minima ammissibile) il delegato procederà comunque all'aggiudicazione, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (cfr. art. 573, ult. co., c.p.c.), nel qual caso procederà all'assegnazione.

Sempre in caso di pluralità di offerte, laddove gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione (che prevale su offerte al di sotto del prezzo base), dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si 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 delegato rimette gli atti al GE.

7) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, se contenuto nel termine massimo di cui alla presente ordinanza (diversamente sarà ridotto al termine massimo ivi indicato).

8) 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.

9) 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.

10) Agli offerenti non risultati aggiudicatari saranno immediatamente restituiti gli originali delle fidejussioni cauzionali e degli assegni circolari.

## **DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO ED ONERI ACCESSORI**

### **a) TERMINE PER IL SALDO PREZZO E RATEIZZAZIONE:**

Salvo quanto disposto sub lettera b), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta o, in caso di mancata indicazione del termine, entro **90 giorni** dall'aggiudicazione, mediante versamento sul conto corrente intestato a “Tribunale di Modena – RGE n. 381/2021”, Iban IT 44 E05034 12900 000000990432 acceso presso la Banco BPM Modena; qualora ricorrano giustificati motivi, da rappresentare con documentazione allegata all'offerta e nel solo caso in cui non si proceda alla gara (nel qual caso non sussistono giusti motivi per la rateizzazione), il professionista delegato è autorizzato a disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, entro il V<sup>o</sup> giorno di ogni mese, in un termine non superiore a 6 mesi; l'aggiudicatario che ometta di versare “anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine” (dunque entro il 15<sup>o</sup> giorno del mese), sarà dichiarato decaduto, con conseguente perdita ‘a titolo di multa’ delle rate già versate;

### **b) CREDITORE FONDIARIO:**

qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare



comunque il saldo prezzo nel c/c della procedura; su istanza del creditore legittimato il delegato, previa rigorosa verifica dei presupposti di legge (*id est* mutuo fondiario ex art. 38 TB e ss. assistito da ipoteca di primo grado e, in caso di fallimento dell'esecutato, che il credito del mutuante sia stato ammesso - anche in via non definitiva - allo stato passivo; cfr CIRCOLARE dell'Intestato Tribunale dell'Aprile 2020) **entro tre giorni dal** tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario o assegnatario, chiederà al GE l'autorizzazione ad emettere mandato di pagamento a favore del creditore fondiario, nei limiti del credito azionato munito di prelazione ipotecaria ex art. 40 TUB, di importo pari al saldo prezzo detratto un accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà prudenzialmente determinata dal professionista delegato avuto riguardo alle spese ex art. 2770 c.c. ed in assenza di creditori antergrati (in ogni caso non inferiore al 20% del prezzo totale).

### **c) ART. 585 ultimo 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 n. 381/2021 r.g.e.i.**". L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

### **d) SPESE DI TRASFERIMENTO:**

L'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli **oneri fiscali e tributari** e spese conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato per la redazione, registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento (pari al 50% del totale); pertanto, **al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto a versare un fondo spese, quantificato e comunicato dal delegato A entro i successivi 30 giorni** dopo l'aggiudicazione.

**Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio (non suscettibile di proroga)** indicato nel verbale di aggiudicazione comporterà **la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione con riserva di eventuali azioni per la differenza ex art. 587 comma 2 c.p.c.**; il mancato versamento del fondo spese per gli oneri di trasferimento nel termine assegnato può ammettere una proroga non superiore a 20 giorni, se tempestivamente richiesta, ricorrendo giusti motivi (es. integrazione in considerazione del mutamento del regime fiscale), a pena di revoca dell'aggiudicazione.

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

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



## **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE**

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

- a) 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 c. 1 c.p.c.,
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita senza incanto sui siti internet (tutti iscritti nell'elenco dei siti internet autorizzati ex art.173 ter disp att cpc): [www.ivgmodena.it/](http://www.ivgmodena.it/) (sito Ufficiale dell'IVG di Modena); [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (con precisazione che è esclusa ogni intermediazione privata) [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it)
- c) pubblicazione degli avvisi per estratto sul Bollettino mensile edito dall'IVG di Modena (iscritto al ROC, periodico di settore equiparato al quotidiano ai sensi dell'art. 490 ultimo comma c.p.c.). Tale pubblicazione, stampata a colori su carta patinata con una tiratura di 10.000 copie, viene distribuita gratuitamente presso le edicole della provincia, i principali uffici pubblici ed è messa a disposizione del pubblico presso la sede dell'IVG di Modena.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti anche dal custode Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl, viale Virgilio 42/F – Modena tel. 059/847301 fax. 059/885436, email: [segreteria.mo@astagiudiziaria.com](mailto:segreteria.mo@astagiudiziaria.com), orario: 9,00 -12,00 e 14,30 - 18,00 dal lunedì al giovedì; 9,00 -12,00 il venerdì anche sui siti internet sopra indicati.

**Si avvisano gli interessati a presentare offerte che possono prenotare le visite all'immobile con richieste da formularsi al Custode IVG esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche.**

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

Modena, li 8.7.2024

Il professionista delegato  
Avv. Marco Ariani

