

Avv. Silvia Odorici  
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MODENA  
Corso Canalgrande n. 5 - 41121 Modena  
Tel. 059/244820 - 338/6481534  
pec: [silvia.odorici@ordineavvmodena.it](mailto:silvia.odorici@ordineavvmodena.it)  
e-mail: [silvia.odorici@libero.it](mailto:silvia.odorici@libero.it)

---

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

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

#### N. 236/2022 R.G.E.I.

il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Umberto Ausiello,  
letti gli atti del processo esecutivo in epigrafe;  
vista l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente e dato atto dell'avvenuto versamento delle anticipazioni richieste nei termini assegnati;  
esaminati l'elaborato peritale e la documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c., anche alla stregua del nulla-osta del notaio delegato incaricato;  
verificata la ritualità degli avvisi prescritti dalla legge;  
rilevato che il creditore procedente, avendo corrisposto le anticipazioni richieste, ha chiesto che venga disposta la 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, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;  
fatta propria la relazione dell'esperto stimatore quanto alla determinazione del valore del compendio pignorato ed alla suddivisione della vendita **in lotto unico**;  
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;  
ritenuto di disporre la vendita secondo modalità ordinarie; posto 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, garantendo tuttavia condizioni di svolgimento delle aste che evitino assembramenti e ciò mediante maggiore distanziamento temporale tra un tentativo di vendita e l'altro;  
**vista la relazione del custode, considerato che il compendio pignorato risulta occupato dal debitore esecutato, non se ne ordina, allo stato, la liberazione;**  
**ritenuto necessario dettare le disposizioni in ordine alla visita degli immobili, come previsto dal novellato art. 560 comma 5 c.p.c.;**  
visto l'art. 591 bis c.p.c.  
ha disposto la vendita senza incanto con modalità ordinarie, con delega al Notaio Dott. Marina Marino già delegato integralmente per le attività preliminari e all'Avv. Silvia Odorici, ex art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita del compendio pignorato descritto nell'allegato A) della relazione di stima, da intendersi qui richiamato, costituito da:  
**piena proprietà di complesso immobiliare composto da villa bifamiliare con area cortiliva, parco, piscina, dependance con locale uso lavanderia e due autorimesse, posto in Comune di**

**Modena – Località Villa Freto – Strada Barchetta n. 345, individuato in perizia come Lotto Unico;** il tutto come descritto nella relazione di stima allegata agli atti, come segue:

**LOTTO UNICO:**

complesso immobiliare composto da villa bifamiliare con ampio parco, area cortiliva esclusiva, piscina, dependance con locale uso lavanderia e due autorimesse, sito in Modena – Località Villa Freto – Strada Barchetta n. 345, costituito da:

- fabbricato principale ad uso abitativo sviluppato su due piani fuori terra con due unità abitative: appartamento al piano terra, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno/cucina, disimpegno zona notte, due camere da letto, stanza lavoro/terza camera da letto, bagno (Foglio 59 – mapp. 34 – **sub 9** – cat. A/7)

appartamento al piano primo, avente accesso da scala interna esclusiva, con annessa soffitta al piano secondo e scala interna di collegamento, composto da soggiorno a doppio volume, soppalco con zona studio, disimpegno, cucina, disimpegno zona notte, bagno, due camere da letto (di cui una con bagno), bagno, con annessa soffitta al piano secondo e scala interna di collegamento (Foglio 59 – mapp. 34 – **sub 10** – cat. A/7)

- due locali autorimessa al piano terra (Foglio 59 – mapp. 34 – **sub 6 e sub 7** – cat. C/6)

- locale lavanderia al piano terra (Foglio 59 – mapp. 34 – **sub 5** – B.C.N.C. comune ai sub 6-7-9-10) oltre portico, ingresso privato, annessa circostante area cortiliva di pertinenza esclusiva con piscina ed enti comuni ed attigua porzione di terreno di are 3,94

il tutto catastalmente censito come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Modena:

Foglio 59 mapp. 34 – sub 9 – Strada Barchetta n. 345 – piano T – zona censuaria 3 – cat. A/7 – cl. 6 – vani 6 – rendita euro 976,10;

Foglio 59 mapp. 34 – sub 10 – Strada Barchetta n. 345 – piano T-1-2 – zona censuaria 3 – cat. A/7 – cl. 6 – vani 7 – rendita euro 1.138,79;

Foglio 59 mapp. 34 – sub 6 – Strada Barchetta n. 345 – piano T – zona censuaria 3 – cat. C/6 – cl. 8 – mq. 15 – rendita euro 51,90;

Foglio 59 mapp. 34 – sub 7 – Strada Barchetta n. 345 – piano T – zona censuaria 3 – cat. C/6 – cl. 8 – mq. 25 – rendita euro 86,51;

Foglio 59 mapp. 34 – sub 5 – Strada Barchetta n. 345 – piano T – B.C.N.C. – Lavanderia (comune ai sub 6-7-9-10);

Foglio 59 mapp. 34 – sub 8 – Strada Barchetta n. 345 – piano T – B.C.N.C. – Ingresso (comune ai sub 9-10);

Foglio 59 mapp. 34 – sub 11 – Strada Barchetta n. 345 – piano T – B.C.N.C. – Area cortiliva-Portico (comune ai sub 6-7-9-10);

Foglio 59 mapp. 34 – sub 12 – Strada Barchetta n. 345 – piano T – B.C.N.C. – Piscina (comune ai sub 6-7-9-10);

Catasto Terreni di detto Comune di Modena:

Foglio 59 – mappale 444 – 394 mq – RD euro 4,27 RA euro 4,78

Situazione occupazionale: alla data del sopralluogo il compendio immobiliare risultava occupato dall'esecutato e famiglia.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del C.T.U. allegata agli atti compresa la situazione urbanistica ed edilizia.

Il bene sopra descritto sarà posto in vendita in **unico lotto**, come sopra indicato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e quote condominiali dovute come per legge.

**Gli interessati a presentare offerta di acquisto possono prenotare le visite all'immobile con richiesta da formularsi al Custode IVG esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche.**

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è disponibile per la consultazione sui siti indicati nel presente avviso.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali ed ogni accertamento sulla situazione urbanistica degli immobili posti in vendita.

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

**La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni (con riduzione forfettaria del prezzo).

**La vendita è a corpo e non a misura.** Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**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.**

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

**L'aggiudicatario potrà richiedere (al momento dell'aggiudicazione) la liberazione dell'immobile a cura del custode ove esso sia occupato dal debitore esecutato o detenuto da terzi senza titolo; i relativi costi saranno a carico della procedura (cfr. art. 560 c.p.c.).**

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno effettuate dai predetti professionisti delegati presso il loro studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega. In particolare, in espletamento dell'attività delegata dal Giudice dell'Esecuzione, l'Avv. Silvia Odorici, dichiarata la diserzione del primo esperimento di vendita

**- fissa l'udienza del giorno 23 gennaio 2025, alle ore 11,30 per il secondo esperimento di vendita senza incanto – Lotto Unico**

- L'udienza avrà luogo innanzi al professionista delegato B) presso il TRIBUNALE DI MODENA – CORSO CANALGRANDE N. 77 presso l'aula all'uopo deputata (con indicazione il giorno dell'udienza) come da provvedimento 21.11.2024

- Il compendio immobiliare pignorato come descritto nella perizia di stima all. A, da intendersi integralmente richiamata, come disposto nell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione 09.04.2024, è posto in vendita senza incanto:

**per il LOTTO UNICO ad un prezzo base non inferiore a € 975.000,00 (novecentosettantacinquemila//00)**

**Offerta minima ammissibile € 731.250,00 (settecentotrentunomiladuecentocinquanta//00) (pari al 75% del prezzo base)**

stabilendo le seguenti condizioni – in conformità a quanto disposto nell’ordinanza di autorizzazione alla vendita 09.04.2024:

#### PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria del Tribunale di Modena – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – Corso Canalgrande n. 77 – primo piano – stanza 1.3 – **entro le ore 12,00 del giorno, non festivo, precedente l’udienza di vendita senza incanto.** Sulla busta dovrà essere indicato ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l’offerta (che può anche essere persona diversa dall’offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l’offerta, né l’ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.**

2) L’offerta, in bollo da € 16,00, 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 minorenni, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l’offerta è 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 (cfr. *Cass. civ., sez. III, 5/5/2016, n. 8951*). Se l’offerente è persona giuridica, l’offerta dovrà essere presentata dal rappresentante legale debitamente autorizzato ai sensi del vigente statuto sociale; da instatore, risultante da visura camerale aggiornata (all’offerta deve essere allegata visura camerale aggiornata della società)

- b. i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta;
- c. **l’indicazione del prezzo offerto** che potrà essere inferiore al prezzo indicato nell’ordinanza di vendita come prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida l’offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base medesimo come sopra stabilito; inammissibile l’offerta al di sotto del 75% del prezzo base – offerta minima ammissibile Lotto Unico: € 731.250,00);
- d. 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 (detto termine non soggiace alla sospensione dei termini feriali);
- 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. 236/2022 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. 236/2022 E.I.”. Si precisa che tale fideiussione verrà escussa soltanto in caso di

aggiudicazione e successiva decadenza, a cura del delegato B), previo specifico ordine del GE.

Si avvisa che l'offerta è efficace solo se: perviene in Cancelleria nel termine stabilito; è pari o superiore al 75% del prezzo base stabilito; è munita di cauzione del 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare (cfr. *supra*); **il termine per il saldo prezzo è perentorio, insuscettibile di proroghe e non soggetto a sospensione feriale.**

3) 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

4) Le buste saranno aperte dal professionista delegato B alla presenza dei soli offerenti all'udienza ed all'ora indicate nell'avviso di vendita giusta ordinanza.

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** - che dovrà essere non inferiore ad € **22.500,00** per il Lotto Unico – come da ordinanza di vendita; 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.

- Qualora venga presentata una sola offerta, la stessa verrà 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, si 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 sempreché 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 sé o a favore di terzo ai sensi dell'art. 588 c.p.c. non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

- Qualora siano state presentate **due o più offerte di acquisto**, 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, con rilanci minimi non inferiori ad € 22.500,00, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dal rilancio precedente – in ossequio all'ordinanza di delega. Qualora il prezzo raggiunto, all'esito della gara, sia **inferiore al prezzo base** indicato dall'avviso di vendita (ancorché superiore all'offerta minima ammissibile) si 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, si avrà riguardo all'offerta presentata per prima**).

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 dall'aggiudicatario, se contenuto nel termine massimo di 90 giorni di cui all'ordinanza di delega (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.

#### DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione versata) dovrà essere effettuato entro il termine perentorio indicato nell'offerta (se inferiore ai 90 giorni) o, in caso di mancata indicazione (od indicazione di termine superiore), **entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione**, pena la decadenza dall'aggiudicazione, mediante versamento sul conto corrente della procedura intestato a "Tribunale di Modena – RGE n. 236/2022 E.I." acceso presso Banco BPM – Via Mondatora n. 14 – Modena – **IBAN: IT09T050341290000000990493**; 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**.

Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve dei 90 giorni (comunque perentorio, insuscettibile di proroghe) – circostanza che verrà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta qualora gli offerenti non intendano partecipare a gara.

Si avverte l'aggiudicatario che entro il medesimo termine come sopra indicato, unitamente al versamento del saldo prezzo, dovrà provvedere al versamento di apposito fondo spese – di cui al successivo punto d) "spese di trasferimento", a titolo di anticipo delle spese di trasferimento e del compenso delegati a suo carico.

Analogo termine perentorio di 90 giorni è assegnato al creditore assegnatario per il versamento del prezzo, determinato ex art. 589 co.1 c.p.c., o dell'eventuale conguaglio, determinato ex art. 589 co.2 c.p.c.

Si avverte l'aggiudicatario o l'assegnatario che il termine per il versamento del saldo prezzo è termine **perentorio**, come tale **insuscettibile di proroghe** (cfr. art. 153 comma 1 c.p.c.) e **non è soggetto a sospensione feriale**.

**Il mancato versamento del saldo prezzo entro il predetto termine perentorio** di 90 giorni od entro il minor termine indicato di acquisto nell'offerta **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.**

##### 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 (acceso presso Banco Popolare – Via Mondatora n. 14 - Modena – **IBAN: IT09T050341290000000990493** – intestato a Tribunale di Modena –

RGE n. 236/2022); su istanza del creditore legittimato il delegato, previa rigorosa verifica dei presupposti di legge (*id est* mutuo fondiario ex art. 40 TUB e ss.), 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 (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 n. 236/2022". L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione per la trascrizione del decreto di trasferimento, recante all'uopo apposita dizione a norma dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. 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

Entro il medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli **oneri fiscali e tributari** e spese conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti ai delegati 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 B, di concerto con il delegato A, entro i successivi 30 giorni dall'aggiudicazione, salvo conguaglio e conteggio finale.**

Il delegato B provvede, di concerto con il delegato A, a determinare la somma dovuta a titolo di anticipo spese di trasferimento e compenso delegati a carico dell'aggiudicatario o assegnatario da versare contestualmente al saldo prezzo (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.) sulla base di una stima prudenziale, salvo conguaglio/integrazione.

**Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio (non suscettibile di sospensione feriale né 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 fissato per il versamento del saldo prezzo 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, 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).

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

La pubblicità, in conformità all'ordinanza di delega come modificata con provvedimento depositato in data 21.11.2024, a norma dell'art. 490 c.p.c., sarà effettuata mediante:

- inserimento dell'avviso di vendita, almeno 45 giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte, sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c.;
- 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/](http://www.ivgmodena.it/) (sito Ufficiale dell'IVG di Modena);

[www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG);

nonché, quale pubblicità commerciale ex art. 490 co. 3 c.p.c., di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva" su:

[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (con la precisazione che è esclusa ogni intermediazione privata)

La società **Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl**, viale Virgilio 42/F – 41126 Modena (tel. 059/847301 fax. 059/885436, mail: [segreteria.mo@astagiudiziaria.com](mailto:segreteria.mo@astagiudiziaria.com); sito web: <http://www.ivgmodena.it/>) è individuata come "gestore" delle forme di pubblicità su internet e sui quotidiani/periodici sopra indicati.

**Si avvisa che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è disponibile per la consultazione sui siti sopra indicati.**

**Gli interessati a presentare offerta di acquisto possono prenotare le visite all'immobile con richiesta da formularsi al Custode IVG esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche.**

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal **Custode giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl**, viale Virgilio 42/F – 41126 Modena (tel. 059/847301 fax. 059/885436, mail: [segreteria.mo@astagiudiziaria.com](mailto:segreteria.mo@astagiudiziaria.com); sito web: <http://www.ivgmodena.it/>) orario: 9,00 -12,00 e 14,30 - 18,00 dal lunedì al giovedì ; 9,00 -12,00 il venerdì.

Il professionista delegato

Avv. Silvia Odorici