

Avv. Francesco Mariani
 DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MODENA
 Corso Cavour, n. 40/3 - 41121 Modena
 Tel. 059/237796 - Fax. 059/223897
 e-mail: avv.francesco@sutdiolegalemariani.it

e-mail (PEC): francesco.mariani@ordineavvmodena.it

4° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

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

N. 297 / 2021 R.G.E.

il Giudice dell'Esecuzione

esaminati la documentazione ex art. 567 c.p.c. e l'elaborato peritale,

verificata la ritualità degli avvisi ex art. 498 c.p.c.;

sentite le parti;

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;

ha disposto la vendita con delega delle relative operazioni al Professionista delegato, Avv. Francesco Mariani (delegato unico), dell'immobile pignorato costituito da ***“LOTTO UNICO Piena ed intera proprietà di capannone industriale ubicato in Modena (MO) alla via Rita Levi Montalcini n. 14, piano terra”***, come da allegato “A 1”.

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

Sono state evidenziate dal C.T.U., per quanto riguarda il lotto unico:

“DESCRIZIONE ANALITICA DEL CAPANNONE

Il bene in oggetto è accatastato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in categoria D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni - al Foglio 95, Particella 18, Subalterno 1.

Trattasi di un immobile ad uso commerciale, capannone industriale, costituito da due corpi di fabbrica adiacenti costruiti in tempi differenti; i due corpi sono interamente comunicanti e privi di



pareti divisorie.

L'unità ha accesso diretto da via Rita Levi Montalcini e da strada Attiraglio.

Gli accessi sono tutti carrai di ampie dimensioni; le due aree cortilive private interamente asfaltate sono delimitate rispetto alle strade pubbliche ed ai lotti adiacenti da recinzioni sul confine.

La copertura della porzione più datata è in laterocemento sostenuta da travature reticolari in acciaio ed appare in buono stato di conservazione; la copertura della porzione più recente è in lastre ondulate, probabilmente contenenti amianto, sostenute da arcarecci in acciaio in appoggio su travature reticolari in acciaio ed appare in cattivo stato di conservazione con gli elementi portanti arrugginiti e svariate infiltrazioni.

La struttura portante in elevazione è composta da pilastri prefabbricati in conglomerato cementizio armato con pareti di tamponamento in muratura di laterizio.

Complessivamente le strutture portanti appaiono ammalorate ma non al punto da compromettere l'incolumità.

L'immobile presenta una pianta approssimativamente rettangolare di dimensioni lorde circa 28,80 x 28,50 m; l'altezza interna della porzione meno recente è di circa 5,15 m in gronda e 7,50 m in colmo mentre la porzione di epoca successiva presenta un'altezza in gronda di circa 7,55 m ed in colmo di circa 9,40 m.

L'esposizione è libera su tutti i lati ad eccezione del fronte nord che è parzialmente occluso dal fabbricato in confine.

All'interno del capannone sono presenti due locali uffici di cui uno con bagno privato e due locali wc/spogliatoio comuni di cui uno completamente abusivo come meglio descritto in seguito. I locali uffici presentano una copertura che è stata resa accessibile con scala metallica ed è utilizzata come magazzino ma anche queste opere non risultano legittimate da titolo edilizio.

I portoni sono in lamiera in cattivo stato di conservazione. Gli infissi sono in ferro e vetro singolo in pessimo stato di conservazione; non sono presenti oscuranti alle finestre. Le porte interne degli uffici sono in vetro, recenti ed in buono stato di conservazione; le porte dei bagni sono in lamiera in cattivo stato.

Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente ma le finiture sono in cattivo stato di conservazione. Tutti i pavimenti sono rivestiti in piastrelle di ceramica e nei bagni è presente anche un rivestimento di parete.

Si rileva un impianto elettrico esterno in canaline datato ma non vetusto con quadro elettrico industriale.

L'impianto idraulico è presente solo nei bagni ed è sottotraccia quindi non ispezionabile; i bagni complessivamente appaiono recenti ed in buono stato.

Le zone produttive sono prive di riscaldamento mentre bagni ed uffici presentano un riscaldamento a split per singoli locali.

Dall'accesso agli atti presso gli uffici comunali non sono emerse certificazioni degli impianti.

Le superfici, calcolate secondo le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), risultano essere pari a:

Locale	Sub.	S.L. [mq]	Coeff.	S.C. [mq]	Esposizione	Manutenzione
capannone	1	871	1,00	871,0	N, E, S, O	scadente
area cortiliva	1	233	0,10	23,3	N, S, O	normale
area cortiliva	1	73	0,10	7,3	N, E, S	normale
Totale		1177		901,6		

***"

“CONFORMITA’ EDILIZIA

Lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso gli Uffici Comunali in data 21/10/2022, richiesta PREN-22.09.a-1664292731573, da cui risulta quanto segue.

L'edificio è stato costruito antecedentemente al 01/09/1967; le pratiche rinvenute presso l'Ufficio



Tecnico Comunale sono (si veda Allegato C1):

- Licenza Edilizia: Prot Gen. N. 22928 del 16/09/1957;
- Autorizzazione Edilizia: Prot. n. 2380/1999 del 31/08/1999 con relativo certificato di conformità edilizia e agibilità;
- Denuncia di inizio attività: Prot. n. 3510/2001 del 17/11/2001;
- Non sono reperibili pratiche edilizie relative alla costruzione della porzione più datata comunque legittimata dalle pratiche successive che ne confermano l'edificazione ante 1958.

Alla luce delle verifiche effettuate in occasione del sopralluogo si dichiara che la proprietà:

- **Non è conforme**, nell'attuale stato di fatto, ai titoli abilitativi sopra citati;
- Lo stato di fatto rilevato **non è coerente** con le planimetrie catastali agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Di seguito si riporta un estratto delle planimetrie di raffronto fra stato di fatto e stato legittimato per le quali si rimanda all'allegato F)".

(...)

"Le difformità riscontrate riguardano alcune differenze geometriche degli uffici, la differente dimensione di numero quattro portoni, la realizzazione di un bagno tramite un ampliamento esterno sul lato nord e la realizzazione di un piano accessibile al sopra degli uffici con relativa scala metallica fissa.

Le modifiche degli uffici e dei portoni sono sanabili tramite la presentazione di una SCIA in sanatoria mentre per il bagno esterno e per il piano realizzato al di sopra degli uffici è necessaria la demolizione al fine di ripristinare lo stato legittimo. Si stima un costo totale per sanare la proprietà, comprensivo di spese tecniche, pari a circa 18'000,00 €."

"STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

La proprietà oggetto della presente relazione risulta pienamente occupata dal Sig. -----
- con attività di autofficina tuttora in essere".

"SPESE CONDOMINIALI

La proprietà non è parte di un condominio pertanto non sussistono spese condominiali".

"STIMA DEL COMPENDIO

Alla luce di quanto sopra esposto ed osservato, tenuto conto dell'ubicazione della proprietà, della sua destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima il più probabile valore di mercato al metro quadro basandosi sui valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

In riferimento alla zona in oggetto, la rilevazione dei prezzi è aggiornata al primo semestre del 2022.

Per i capannoni tipici in normale stato di conservazione siti nel quartiere Sacca di Modena, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica un valore di mercato compreso fra i 400,00 €/mq ed i 670,00 €/mq; in ragione dello stato attuale dell'immobile in oggetto, si assume un valore unitario pari a 360,00 €/mq.

Il valore del compendio è dato quindi dal prodotto della superficie commerciale per il costo al metro quadro; la tabella seguente riporta la valutazione per ogni subalterno ed il valore di mercato complessivo:

Lotto unico	Sub.	Cat.	S.L. [mq]	Coeff.	S.C. [mq]	€/mq	Valore
capannone	1	D/7	871	1,00	871,0	360,00	313.560,00 €
area cortiliva	1	D/7	233	0,10	23,3	360,00	8.388,00 €
area cortiliva	1	D/7	73	0,10	7,3	360,00	2.628,00 €
Totale:					901,6 mq		324.576,00 €

La superficie commerciale complessiva del Lotto unico risulta quindi pari a 901,6 mq. Il valore di stima ammonta a 324'576,00 €. La stima, trattandosi di vendita forzata, viene ridotta del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene portando quindi il valore a 308'347,20 € (324'576,00 € * 0,95). Si sottraggono i costi per la sanatoria indicati in precedenza pari a 18'000,00 € ottenendo il



prezzo di stima dell'intero Lotto unico oggetto della presente relazione, stimato a corpo e non a misura:

€ 290'000,00 (duecentonovantamila/00)

Si ricorda che l'esecutato detiene la piena proprietà dei beni oggetto della presente relazione.

Gli immobili sono di natura commerciale, ma in possesso di persona fisica pertanto la vendita non sarà soggetta ad IVA secondo il DPR 633/1972 e s.m.i.; sarà necessario corrispondere l'imposta di registro, pari al 9,0 %, secondo il DPR 131/1986 e s.m.i..

Non si dispone di uno storico dei costi di manutenzione e gestione della proprietà pertanto questi vengono stimati, sulla base della consuetudine, pari all'1,0% annuo del valore di mercato, ovvero circa 3200,00 €/anno per il Lotto unico.

Il canone di locazione per l'intera proprietà stimato tramite i valori dell'OMI risulta pari a 1'700,00 €/mese”.

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 ed in ossequio all'ordinanza di delega in data 1.3.2023 ed al decreto in data 13.12.2024 resi dal Giudice dell'Esecuzione, l'Avv. Francesco Mariani:

- **fissa** l'udienza per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. per il giorno **13 marzo 2025 alle ore 9,30** (quarto esperimento di vendita senza incanto per il lotto unico);

stabilendo le seguenti condizioni:

1) La vendita avrà luogo, innanzi al **Professionista delegato, presso il TRIBUNALE DI MODENA, CORSO CANALGRANDE n. 77 presso l'aula all'uopo deputata (13 marzo 2025).**

2) **Il prezzo base** della vendita senza incanto è fissato in **Euro 290.000,00** (Euro duecentonovantamila//00) per il lotto unico.

3) **L'offerta minima ammissibile (pari al 75 % del prezzo base)** per la vendita senza incanto è fissata in **Euro 217.500,00** (Euro duecentodiciassettemilacinquecento//00) per il lotto unico.

4) Nel caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ex art. 573, c.p.c., ciascuna offerta **in aumento** non potrà essere inferiore ad **Euro 6.000,00** (Euro seimila//00).

Sempre in espletamento dell'attività delegata ed in ossequio all'ordinanza di delega in data 1.3.2023 ed al decreto in data 13.12.2024 resi dal Giudice dell'Esecuzione, determina, inoltre, le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita:

- A -

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- 1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria del Tribunale di Modena – Ufficio Esecuzioni Immobiliari **entro le ore 12,00 del giorno precedente** la data fissata per il loro esame e per la vendita, **ad eccezione dei giorni festivi** (nel qual caso dovranno essere depositate entro l'ultimo giorno anteriore al giorno di scadenza). Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi



deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;**

2) **l'offerta deve contenere:**

- a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, unico legittimato a partecipare all'eventuale gara, salvo offerta a mezzo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ult. 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 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 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 POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO NELL'ORDINANZA DI VENDITA COME PREZZO BASE FINO AD ¼ (E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI O SUPERIORE AL 75% DEL PREZZO BASE; INAMMISSIBILE l'offerta al di sotto del 75% del prezzo base);**
- d. il termine di pagamento del saldo prezzo 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 6 mesi (cfr. infra);**
- e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- f. **all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e codice fiscale, nonché ASSEGNO CIRCOLARE, non trasferibile intestato a "Tribunale di Modena-Es.Imm. n. 297/ 2021 E.I." di importo pari al 20 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione (a pena di inammissibilità dell'offerta);**
 è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da primarie banche o società assicuratrici in favore della procedura esecutiva, individuata come "Tribunale di Modena-Es.Imm. n. 297/2021 E.I.". Si precisa che tale fideiussione verrà escussa soltanto in caso di aggiudicazione e successiva decadenza, a cura del delegato, previo specifico ordine del GE;
- g. 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

- 3) le buste saranno aperte dal professionista delegato, alla presenza dei soli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nel presente avviso di vendita (**13 marzo 2025 alle ore 9,30**); 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** sopra indicato e fissato (**Euro 6.000,00** (Euro seimila//00)); 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 è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza/avviso di vendita (*id est*, al prezzo base), anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, ma comunque pari o superiore all'offerta minima ammissibile, il professionista delegato 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**" (es. esclusione -in fase di vendita- di ulteriori offerte, perché inammissibili o tardive; plurime richieste di interessamento di potenziali acquirenti *et similia*). In tal caso, fisserà una nuova vendita senza incanto alle stesse condizioni della precedente e, all'esito, nel caso pervenga nuovamente una sola offerta al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$, procederà all'aggiudicazione. Tuttavia, qualora il professionista delegato ritenga sussistere il *fumus* di una turbativa d'asta (nella presentazione di offerte irregolari o tardive), egli è tenuto a rimettere immediatamente al GE gli atti per le valutazioni di competenza (aggiudicazione ovvero autorizzazione a fissare una nuova vendita senza incanto).

Qualora siano state presentate **due o più offerte di acquisto**, si procede **in ogni caso** (e quindi anche in presenza di istanza di assegnazione) **a una gara tra gli offerenti**, partendo dall'offerta più alta e nel rispetto del rilancio minimo ammissibile come sopra indicato.

Qualora il prezzo raggiunto, all'esito della gara, sia inferiore al prezzo base indicato dall'avviso di vendita (ancorché superiore all'offerta minima ammissibile) il 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 accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; **a parità di tutte le precedenti condizioni, avrà luogo la vendita con incanto**).

Nei casi dubbi il delegato rimette gli atti al GE.

- 4) 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 al presente avviso di vendita (diversamente sarà ridotto al termine massimo ivi indicato);



- 5) 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.

– B –

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI 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 bancario n. IT29H050341290000000990336 (Codice IBAN) intestato alla procedura ("Tribunale di Modena – RGE n. 297/2021") presso Banco BPM S.p.a., Sede di Modena, in Modena, Via Mondatora, n. 14**; 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^o giorno di ogni mese, in un termine, di regola, non superiore a 6 mesi**; l'aggiudicatario che ometta di versare **"anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine"** (dunque entro il 15^o 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 antergati (in ogni caso **non inferiore al 20%** del prezzo totale);

- c) ART. 585 ULT. COMMA:** qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate **nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo**, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dalla Cancelleria mediante versamento in c/c o consegna di un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Modena– Procedura esecutiva n. 297/2021".

L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri



Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, 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 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 delegato o, su indicazione del delegato, sul conto corrente intestato alla procedura; il delegato 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).**

– C –

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

- 1) Il presente avviso di vendita, **almeno 45 giorni prima (a pena di nullità)** del termine fissato per il deposito delle offerte alla vendita senza incanto, verrà inserito **sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c., a cura del delegato**, onerato del previo e tempestivo pagamento del contributo di pubblicazione ai sensi dell'art. 18 bis DPR 115/2002;
- 2) la pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati sarà effettuata 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/ (sito Ufficiale dell'IVG di Modena);
www.astagiudiziaria.com (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG);
www.immobiliare.it (con precisazione che è esclusa ogni intermediazione privata).

L'avviso deve contenere in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del GE e del delegato alla vendita;
- c. nome del custode e recapiti;
- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (vani, piano, interno, ecc.);
- h. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- i. ammontare del prezzo base ed offerta minima ammissibile;
- j. rilancio minimo nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara tra gli offerenti;
- k. termine per la presentazione delle offerte;
- l. data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
- m. espressa indicazione che maggiori informazioni sono reperibili sui siti internet indicati.

All'avviso deve essere corredata la seguente documentazione (epurata dei dati sensibili):

- ordinanza di vendita;
- perizia;
- fotografie o "virtual tour" (ovvero video dell'immobile, realizzabile solo in caso di beni liberi);
- planimetrie;
- moduli per le offerte di acquisto;
- ogni altra notizia ritenuta rilevante a fini pubblicitari;

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; sito web: <http://www.ivgmodena.it/>) è individuata come "**GESTORE**" delle forme di pubblicità su internet e sui quotidiani/periodici sopra indicati.

Sempre in espletamento dell'attività delegata ed in ossequio all'ordinanza di delega in data 1.3.2023 ed al decreto in data 13.12.2024 resi dal Giudice dell'Esecuzione, il Professionista delegato

ESPRESSAMENTE AVVISA E SPECIFICA CHE

- l'offerta è efficace solo se: perviene in Cancelleria nel termine stabilito; è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito; è munita di cauzione del **20% 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 nel periodo 1-31.08;



- agli offerenti non risultati aggiudicatari saranno immediatamente restituiti gli originali delle fideiussioni cauzionali ovvero gli assegni circolari. In particolare, la restituzione dell'assegno circolare dovrà effettuarsi mediante restituzione in udienza dell'assegno circolare medesimo all'offerente non aggiudicatario (con sottoscrizione da parte dell'offerente in calce all'offerta "per avvenuta restituzione dell'assegno") ovvero, nei casi in cui è ammesso, con bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate, documentando l'avvenuta restituzione;
- 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;
- **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.**

RENDE NOTO CHE

- 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;
- 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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- **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;**
- l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio in Modena, ai sensi dell'art. 582, c.p.c.; in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Modena;



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

AVVERTE

- ▶ che in base a quanto disposto dall'art.624*bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a **venti giorni** prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a **quindici giorni** prima dell'incanto;
- ▶ che, in base a quanto disposto dall'art.161*bis* disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
- ▶ che, qualora il creditore a carico del quale sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provveda al tempestivo versamento di quanto dovuto, **troverà applicazione l'art. 631 bis c.p.c..**

Modena, li 8 gennaio 2025

Il Professionista delegato

Avv. Francesco Mariani

