

Avv. Ottavia Malagoli
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MODENA
Corso Canalgrande n. 3 – 41121 Modena (MO)
Tel. 059/210310 – Fax. 059/216770
e-mail: ottavia.malagoli@colizzieassociati.it
PEC: ottavia.malagoli@ordineavvmodena.it

3° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

(a seguito di 2° diserzione)

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

n. 127/2022 R.G.E.

il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Roberta Vaccaro,

ritenuto improbabile che con la modalità dell'incanto la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, 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 **SENZA INCANTO in Unico Lotto**;

visto l'art. 591 bis c.p.c. ha disposto la vendita con delega delle relative operazioni ai Professionisti Delegati Notaio **Dott.ssa Angela Scudiero** (Delegato A), già delegato per le attività preliminari, ed **Avv. Ottavia Malagoli** (Delegato B) degli immobili pignorati di seguito descritti, come da relazione di stima agli atti e relativi **allegato "A"** della relazione di stima, e precisamente come segue.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO UNICO: unità immobiliari con annessa area cortiliva di pertinenza poste nel Comune di Finale Emilia (MO) alla Via Casoni di Sopra n. 1 (civico 9 catastale), e precisamente, un fabbricato principale comprendente una abitazione articolata sui piani terra e primo; fabbricato in corpo separato comprendente una autorimessa e locali accessori quali pollaio, cantina, ripostiglio e conigliera al piano terra; altra rimessa al piano terra in fabbricato separato.

La consistenza immobiliare all'Ufficio Provinciale di Finale Emilia, Catasto Fabbricati, Comune di Finale Emilia, è così identificata al:

- Foglio 112, particella 48, sub 4, Via Casoni di Sopra n. 9, piano T-1, categoria A/4, classe 2, vani 8,5, superficie catastale totale mq. 159, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 159, rendita catastale euro 263,39 [Abitazione e bassicomodi in parte non più presenti]

- Foglio 112, particella 48, sub 3, Via Casoni di Sopra n. 9, piano T, categoria C/6, classe 2, mq. 25, superficie catastale totale mq. 26, rendita catastale euro 46,48 [Porzione di casa con muro in adiacenza ad altra proprietà Garage non più presente].

Nel Nulla Osta del Notaio dott.ssa Angela Scudiero è confermata la corrispondenza tra i dati riportati nel verbale di pignoramento e quelli indicati nella relativa nota di trascrizione e nella certificazione notarile sostitutiva, con la precisazione, già rilevata dal perito e riportata anche nell'ordinanza del GE, che il BCNC sub 1, non riportato nella nota di trascrizione ma ricompreso genericamente nell'atto di pignoramento, costituisce un *unicum* inscindibile ai beni pignorati cui accede, di tal ch  deve ritenersi attratto al pignoramento, costituendo oggetto di espropriazione forzata in quanto di pertinenza e a servizio dei fabbricati.

L'immobile risulta collocato nella fascia identificata tramite PRG del Comune di Finale Emilia Casoni di Sopra nella Zona B3 pertanto, come meglio riportato nella perizia di stima a cui integralmente si rimanda, *“in caso di demolizione e ricostruzione,   prevista la possibilit  di portare un ampliamento complessivo del 20%. Importante: Almeno il 50% deve essere per  destinato a verde alberato - Questa imposizione   fondamentale e serve a capire che, essendo in un'area golenale la presenza di molte piante aiuta a mantenere la casa in salubrit ”*.

SITUAZIONE DEBITORIA CONDOMINIALE: Non essendo in condominio non sono presenti oneri particolari per parti comuni.

METRATURE DA PERIZIA: Le metrature interne sono ricavate da pratica di ampliamento del 1972. L'unit  immobiliare,   composta da: Piano Terra: - Corridoio 1,30 ml x 4,2 ml = 5,46mq; - Bagno 4,20 ml x 1,78 ml= 7,47 mq; - Cucina 3,70 ml x 4,20 ml= 15,54 mq; - Disimpegno 3,00 ml x 1,70 ml = 5,1 mq; - Ripostiglio 1,5 ml x 2,10 ml = 3,15 mq; - Scale dal PT a P1 1,70 ml x 2,50 ml = 4,25 mq; Piano primo: - Camera 3,30 ml x 3,60 ml=11,88 mq; - Camera 3,7 ml x 3,6 ml = 14,48mq; - Balcone verandato = 6,00 mq (per differenza); - Camera 3,50 ml x 4,40 ml =15,40 mq; -Disimpegno camere 1,7 ml x 1,20 ml = 2,04 mq; Totale Appartamento 90,77 mq (senza muro) - Totale con muri perimetrali 100,10, mq - Autorimessa non presente - Superficie accessori ancora presenti 50,90 mq circa (non verificabili ed in parte inglobati dal verde)- 14 mq circa di Fabbricato uso Serra (condonato ma non pi  in essere sul posto quindi metratura che il perito non considera) - Garage 25 mq – davanti a fabbricato uso “conigliera “ non pi  in essere.

Da sopralluogo del CTU del 4.5.2023 sono emerse *“incongruenze e criticit , che unite all'ordinanza del 2014 e allo stato di abbandono in cui versa l'immobile nonostante sia costruito in adiacenza ad altre unit  deve essere considerato comunque come un immobile da RISTRUTTURARE in modo importante (fosse anche con demolizione e ricostruzione) ma si precisa che non siamo davanti ad un fabbricato ad uso abitazione che ha le caratteristiche di un rudere”*. Tra le difformit  segnalate in perizia si evidenzia quanto indicato in perizia ovverosia che l'immobile, avendo subito il terremoto e *“risultando abbandonato da svariati anni non si pu  definire in sicurezza”*, tuttavia la struttura della casa non   dichiarata inagibile – ma solo inaccessibile. Risulta poi che l'Area verandata – che dovrebbe risultare un balcone chiuso da veranda –   chiuso da un muro, se si fosse ricavata camera o area servizio, non risulta sulle planimetrie dell'ampliamento (difformit ).

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale a firma del Geom. Stefania Buriani del 24.10.2023 allegata agli atti e disponibile per la consultazione sui siti internet infra indicati, al quale si fa espresso riferimento e da intendersi integralmente richiamato così come l'ordinanza di vendita, compresa la situazione occupazionale di seguito descritta.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE: immobile, nella disponibilità dell'IVG, è attualmente abbandonato. È inibito per ordinanza comunale l'accesso all'immobile che risulta in stato di abbandono e in precarie condizioni.

SITUAZIONE DEI SEQUESTRI: oltre alla cancellazione della trascrizione del decreto di sequestro preventivo penale ex art. 321 c.p.p. trascritto a Modena il 21 agosto 2013 ai nn. 18054/11728 sul compendio pignorato, per la quota di ½ di p.p. a favore della Direzione Generale Demanio - Ministero Economia e Finanze con sede in Roma, in forza del decreto del GIP del Tribunale di Marsala in data 28 giugno 2013 (procedimento n.776/2012 RG gip definito con Sentenza n.19/2015 di incompetenza territoriale), per la restante quota di ½ il Giudice penale competente presso il Tribunale di Ferrara ha disposto con sentenza di non luogo a procedere con ordine di dissequestro dei beni oggetto della procedura sopra emarginata.

SI RENDE PERTANTO NOTO CHE

- **I beni sopradescritti saranno posti in vendita in UNICO LOTTO, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e quote condominiali dovute come per legge. 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 ordinanza di delega e con il presente avviso sarà disponibile per la consultazione sui siti internet infra indicati.

- 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 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.); in ogni caso le spese per lo

sgombero dei locali (ove richiesto) da beni mobili utilitari, suppellettili rimangono a carico dell'aggiudicatario.

- Nel caso di terreni, l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni.

- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica ed 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.

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

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

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. saranno effettuate dal professionista delegato Avv. Ottavia Malagoli fermo restando che le offerte d'acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa esclusivamente presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Modena, Corso Canalgrande, n. 77 – primo piano – stanza n. 1.3.

Il Professionista Delegato, come da delega ricevuta:

-dichiarata la diserzione del primo esperimento di vendita in data 4 Aprile 2024 alle ore 12:00;

-dichiarata la diserzione del secondo esperimento di vendita in data 4 Luglio 2024 alle ore 11:00;

- fissa l'udienza per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. nel giorno

3 OTTOBRE 2024 alle ore 11.00

quale secondo esperimento di vendita senza incanto per Il **LOTTO UNICO** innanzi al professionista delegato B, stabilendo le seguenti **condizioni**:

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

Il **prezzo base** della vendita senza incanto è fissato in € 31.782,00 (Euro trentunomilasettecentottantadue/00) per il lotto unico, ridotto del 25% rispetto al tentativo precedente. OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE (pari al 75%) e cioè € **23.836,50** (Euro ventitremilaottocentotrentasei/50).

- DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO -

1) **Ogni offerente** - tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - **dovrà depositare l'offerta** (redatta sui moduli di offerta disponibili per la redazione sui siti internet infra indicati) **in busta chiusa** presso la Cancelleria del Tribunale di Modena - Esecuzioni Immobiliari, Corso Canalgrande, n. 77 – primo piano – stanza n. 1.3, **entro le ore 12,00 del giorno, non festivo, precedente l'udienza di vendita senza incanto** (2.10.2024). 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. la marca da bollo di euro 16,00, 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 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, 5/05/2016, 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. **A pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo offerto** che dovrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base come sopra indicato, ovvero pari o superiore all'offerta minima di € 23.836,50. Sarà dichiarata inammissibile l'offerta al di sotto del 75% del prezzo base.

d. Il termine di pagamento del saldo prezzo che **non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione**, a pena di decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione (detto termine è perentorio, insuscettibile di proroghe e NON soggetto a sospensione feriale 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. 127/2022 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. 127/2022 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.

L’assegno circolare ovvero l’originale della fideiussione cauzionale deve essere inserito nella suindicata busta.

Si avvisano, pertanto, espressamente gli interessati a presentare l’offerta che la stessa è efficace solo se: perviene in Cancelleria nel termine stabilito; è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito; è munita di cauzione del 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare; il termine per il saldo prezzo è perentorio, insuscettibile di proroghe e NON soggetto a sospensione feriale, pena la decadenza dall’aggiudicazione e perdita della versata cauzione.

Si osserva e avvisa inoltre che, 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** -

Le buste saranno aperte dal professionista delegato B, alla presenza dei soli offerenti, all’udienza ed all’ora indicate nella ordinanza di vendita (e successivi avvisi di vendita); qualora per l’acquisito 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 dell’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 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 dei rilanci minimi ammissibili come indicati nel presente avviso di vendita in **€ 1.000,00 (Euro mille/00)** (in ossequio alle istruzioni dell'ordinanza di delega e/o previsioni espresse del GE).

Qualora il prezzo raggiunto, all'esito della gara, sia inferiore al prezzo base indicato dall'avviso di vendita (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.

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 ordinanza di vendita (diversamente sarà ridotto al termine massimo ivi indicato);

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.

Si precisa che, nel caso in cui gli immobili non siano stati previamente liberati (ed escluso il caso di occupazione con titolo opponibile, che legittima esclusivamente l'acquirente a subentrare nell'eventuale procedimento di sfratto), al momento dell'aggiudicazione verrà richiesto all'aggiudicatario o all'assegnatario se intende ottenere la liberazione a cura e spese della procedura, ricevendo a verbale la relativa dichiarazione (che si provvederà a comunicare al custode e al delegato A) ed avvisandolo che, nel caso in cui non effettui la relativa opzione, il custode si intenderà esonerato dalla liberazione dell'immobile. In ogni caso le spese per lo sgombero dei locali (ove richiesto) da beni mobili utilitari, suppellettili rimangono a carico dell'aggiudicatario.

Agli offerenti non risultati aggiudicatari saranno immediatamente restituite le cauzioni versate e gli originali delle fidejussioni cauzionali. La restituzione dovrà effettuarsi mediante restituzione in udienza dell'assegno circolare all'offerente non aggiudicatario (con sottoscrizione da parte di quest'ultimo in calce all'offerta '*per avvenuta restituzione dell'assegno*').

- **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 intestato a **“Tribunale di Modena– RGE n.”** seguito dal numero della procedura e indicazione del Lotto; 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 non superiore a 6 (sei) 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 sul c/c della procedura; su istanza del creditore legittimato il delegato, **previa rigorosa verifica dei presupposti di legge** (*id est* mutuo fondiario ex art. 40 TB e ss. 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, 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.”** seguito dal numero della procedura. 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 B, di concerto con il delegato A, entro e non oltre i successivi 30 giorni dall'aggiudicazione.**

e. Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio (non suscettibile di proroga o sospensione) 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**, 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): il notaio delegato è autorizzato a prelevare da detto fondo spese – a mezzo F23 o altra modalità prescritta (senza ulteriori autorizzazioni, ma con obbligo di rendiconto, da trasmettere in copia anche all'aggiudicatario)- gli importi all'uopo necessari ed a **restituire all'aggiudicatario (entro 7 gg. lavorativi** dalla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, salvo giustificato ritardo) **le somme in esubero, al netto dei compensi (frattanto) liquidati dal GE.**

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

- DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA PUBBLICITA'

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

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> ;

- sui siti internet: 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) www.entietribunali.kataweb.it

Con pubblicazione del presente avviso, dell'ordinanza di vendita, nonché della relazione di stima dell'esperto completo di tutti i suoi allegati, oltre a fotografie o "virtual tour" (ovvero video dell'immobile, realizzabile solo in caso di beni liberi), planimetrie, moduli per le offerte di acquisto e ogni altra notizia ritenuta rilevante a fini pubblicitari).

- 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.).

Tanto l'inserzione sui siti internet quanto la pubblicità commerciale saranno effettuate almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.

Maggiori informazioni e/o chiarimenti sono reperibili sui siti internet sopra indicati e potranno essere forniti anche dal Custode giudiziario e Gestore della pubblicità: **Istituto Vendite Giudiziarie di Modena S.r.l.**, Viale Virgilio, n. 42/F, Modena - tel. 059/847301; fax 059/885436; email: segreteria.mo@astagiudiziaria.com; sito web: www.ivgmodena.it/ - orario: 9:00 – 12:00 e 14:30 – 18:00 dal lunedì al giovedì; 9:00 – 12:00 il venerdì.

Si rammenta infine che 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.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso di vendita si fa rinvio all'allegata ordinanza 29.11.2023 Tribunale di Modena, G.E. Dott.ssa Roberta Vaccari.

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

Modena, 5 luglio 2024

Il professionista delegato

Avv. Ottavia Malagoli