

Dott. Alice Ligabue
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MODENA
Via Umberto Tonini 26– 41126 Modena
Tel. 059/351667
e-mail: aliceligabue@icloud.com
pec: aliceligabue@legalmail.it

7° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

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

N. 251/2021 R.G.E.

il Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberta Vaccaro, sostituito in data 13.01.2025 dalla Dott. Giulia Lucchi,

letti gli atti del processo esecutivo in epigrafe;

vista l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente e dato atto delle anticipazioni corrisposte nei termini assegnati;

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;

ritenuto, altresì, che in base al disposto dell'art. 559-4° comma c.p.c. va disposta la nomina a custode giudiziario dell'IVG in sostituzione del debitore, salvo che ciò non sia già stato effettuato, come nella specie (al momento del decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.);

ritenuto che contestualmente all'adozione della presente ordinanza e con **provvedimento separato** (in allegato) debba ordinarsi, la liberazione dell'immobile staggito, siccome detenuto da **terzi senza titolo opponibile alla procedura, differendone l'esecuzione all'esito della prima vendita, salva la facoltà del custode di stipulare con il terzo contratto di locazione transitoria sub condicio risolutiva dell'aggiudicazione al canone stimato dall'esperto stimatore o prossimo allo stesso;**

fatta propria la relazione dell'esperto stimatore quanto alla determinazione del valore del compendio pignorato ed alla suddivisione della vendita in lotti (**lotto unico**);

dichiarato allo stato, non probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà del bene, determinato a norma dell'art. 568, ha disposto la vendita con delega delle relative operazioni ai Professionisti Delegati **Notaio Dott. Flavia Fiocchi e Dott. Alice**

Ligabue, dell'immobile pignorato costituito da piena proprietà su porzione immobiliare ad uso ufficio sito in Comune di Modena, Via Pietro Giardini n. 456, scala C, piano 3; come da allegato "A".

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

In ultimo a seguito del Decreto di decadenza dell'aggiudicatario del 10.05.2024, visti gli articoli 587 cod. proc. civ. e 176 disp. att. cod. proc. civ. il delegato provvede su autorizzazione all'immediata ripresa delle operazioni di vendita alle condizioni e modalità indicate nel già menzionato atto.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena proprietà su porzione immobiliare ad uso ufficio sita in Comune di Modena, Via Pietro Giardini n. 456, scala C, piano 3 composto da corridoio, disimpegno, uffici, sala open space, archivio, ripostiglio, servizi igienici e terrazzo scoperto. Oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni condominiali come per legge e provenienza.

L'unità immobiliare confina con vano scala e locale impianti condominiale a nord est; confina inoltre a nord ovest e sud con diversa proprietà e ad est con balcone condominiale.

Non essendo disponibile l'elaborato planimetrico presso l'agenzia del territorio, non è possibile identificare i sub confinanti con quella oggetto di stima e indicarne le proprietà.

Il C.T.U. ha riscontrato:

- la presenza di numerose tracce di infiltrazioni su pareti e soffitti, provenienti dalla copertura piana e materializzate nei locali che si trovano al confine con lo spiccatto della parete vetrata (lato est) della torre B e la copertura piana. Dette infiltrazioni sono di complessa risoluzione, essendo evidenti in diversi locali e interessando una cospicua superficie di copertura piana; la risoluzione efficace solitamente avviene solo con intervento radicale e complessivo di sostituzione dello strato impermeabilizzante, con spese elevate, da ripartirsi nella fattispecie tra la proprietà interessata e il condominio, come da indicazioni civilistiche.
- gli impianti condominiali di climatizzazione e produzione acqua sanitaria, in quanto obsoleti ed energivori sono stati dismessi da diversi anni. Conseguentemente le spese di gestione condominiale si sono dimezzate passando da oltre 20.000 euro all'anno agli attuali circa 10.000 euro per l'unità immobiliare in oggetto. Attualmente la climatizzazione invernale ed estiva vengono gestite privatamente con pompe di calore a parete; il trattamento dell'acqua calda sanitaria nei servizi igienici, avviene tramite boiler elettrico. L'impianto elettrico è anch'esso obsoleto, in diversi tratti fuori traccia in canaline esterne per l'alimentazione delle postazioni di lavoro, necessita di un intervento di messa a norma. I locali sono energivori causa l'assenza di isolamenti murari e la presenza di ampie superfici vetrate di trasmittanza termica elevata.

Inoltre, alla data della redazione della perizia del C.T.U., risulterebbero spese condominiali sulla base di bilanci consuntivi approvati e mai impugnati fino al 2021 e sulla base del preventivo di spesa 2022 approvato (consuntivo non ancora approvato), risultano le seguenti posizioni debitorie:

- "Omissis" € 137.849,03 (di cui € 135.797,95 fino a fine 2021 ed € 2.051,08 per i 4 mesi di competenza del 2022)
- "Omissis" € 9.790,22 (totalmente riferiti agli 8 mesi di competenza del 2022)

Si rimanda alla relazione del C.T.U. allegata agli atti per la descrizione dettagliata dell'immobile e di quanto riportato in precedenza.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari in esame risultano allibrate all'Agenzia del Territorio della Provincia di Modena, Comune Censuario di Modena, giuste le risultanze come segue:

Foglio 155 Mapp. 49, sub. 36, - Via Pietro Giardini n. 456, scala C, piano 3 - cat. B/5, cl. 2 - consistenza mc 1117 - rendita: Euro 2.019,09.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Da ultima relazione del custode l'immobile risulta ora libero poiché sono state spontaneamente consegnate le chiavi da parte del terzo occupante senza titolo opponibile alla procedura.

INDAGINE AMMINISTRATIVA - SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N.380

Dal sopralluogo effettuato, il C.T.U. ha riscontrato varie difformità di cui si ritiene possano essere sanate mediante la presentazione di pratica Cila in sanatoria ai sensi dell'art. 16 bis comma 1 della legge regionale 23/2004, con una spesa presunta di euro 2.500 comprensiva di spese tecniche e sanzione.

Secondo quanto evidenziato dal C.T.U., nel corso del sopralluogo, si è rilevata una altezza utile da pavimento a soffitto (esclusi i vani corridoi e atri) di ml 2,80, che trova riscontro con quanto indicato in planimetria catastale, ma non coincide con quella rappresentata in tutti gli interventi edilizi, sempre indicata in ml. 2,90. Pavimenti e soffitti (ove non controsoffittati) non hanno subito modifiche sostanziali dall'epoca di costruzione dell'immobile e le differenze di altezza rispetto gli elaborati progettuali non sono state accertate in sede di sopralluogo finalizzato al rilascio di certificazione di agibilità; pertanto, si ritiene che non costituiscano abuso edilizio ma tolleranze ai sensi dell'art 19 bis comma 1 ter della legge regionale 23-2004.

Le stesse dovranno essere dichiarate e rappresentate correttamente dal tecnico abilitato nella prima pratica edilizia che interesserà a vario titolo l'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 19 bis comma 1 quater della legge regionale 23-2004.

Si rimanda alla relazione del C.T.U. allegata agli atti per la descrizione dettagliata di tali difformità e violazioni edilizie.

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.

Il bene sopra descritto sarà posto in vendita **in un solo lotto.**

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 sarà disponibile per la consultazione sui siti di seguito indicati.

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

Si 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.**

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.).

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate 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 il Delegato B Dott. Alice Ligabue:

- **fissa l'udienza del giorno 9 luglio 2025 alle ore 11:00** per il settimo esperimento di **vendita** per il lotto unico;

stabilendo le seguenti condizioni:

1) La vendita avrà luogo presso **il Tribunale di Modena, Corso Canalgrande 77 – Modena – Aula 1.12 – primo piano stanza 12**

2) **Il prezzo base** della vendita è fissato in Euro 55.529,30 (Euro cinquantacinquemilacinquecentoventinove/30 per il lotto unico.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI SVOLGIMENTO DELLE PROCEDURE DI VENDITA – DISCIPLINA DI VENDITA SENZA INCANTO

Ogni offerente - tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - dovrà depositare presso la Cancelleria del Tribunale di Modena – Ufficio Esecuzioni Immobiliari in busta chiusa, **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, nè 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.

La busta dovrà contenere la seguente documentazione:

a) Offerta irrevocabile d'acquisto in bollo da Euro 16,00 che dovrà contenere, **a pena di inefficacia:**

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

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerta è presentata da Avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 C.p.c., in essa deve essere specificato che l'Avvocato non partecipa in proprio, ma per persona da nominare (unitamente alla nomina, nel termine di legge, dovrà depositare procura speciale notarile). Se l'offerente è persona giuridica, l'offerta dovrà essere presentata dal rappresentante legale debitamente autorizzato ai sensi del vigente statuto sociale; da institore, risultante da visura camerale aggiornata (all'offerta deve essere allegata visura camerale aggiornata della società);

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) **l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base** come sopra stabilito, ovvero pari o superiore ad € **41.646,97** (Euro quarantunomilaseicentoquarantasei/97) **per il lotto unico, 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**. Il termine per il saldo prezzo è perentorio, insuscettibile di proroghe e non soggetto a sospensione feriale.
- 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, se necessario, a valida documentazione che ne comprovi i poteri o la legittimazione (procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, nonché **ASSEGNO CIRCOLARE, non trasferibile** intestato a **"Tribunale di Modena-Es.Imm. n. 251/ 2021 E.I."** di importo pari al **10 % 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. 251/ 2021 E.I.". Si precisa che tale fideiussione verrà escussa soltanto in caso di aggiudicazione e successiva decadenza, a cura del delegato B), previo specifico ordine del GE;
- 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 B, alla presenza dei soli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nell'avviso di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state

proposte più offerte **valide**, si procederà a **gara** sulla base dell'offerta più alta, nel rispetto del **rilancio minimo** fissato nell'ordinanza di vendita, quindi così come stabilito ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a **Euro 6.000,00 (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.

-in caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita/avviso di vendita (*id est*, al prezzo base), anche in presenza di istanza di assegnazione, si procederà senz'altro alla aggiudicazione in favore dell'offerente;

-in caso di unica offerta, dove 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).

-in caso di **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 indicato in precedenza nel presente avviso di vendita;

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.

-in caso di **pluralità di offerenti, laddove gli offerenti non intendano partecipare alla gara**, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione (che prevale su offerte al di sotto del prezzo base), dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; **a parità di tutte le precedenti condizioni, avrà luogo la vendita con incanto**). Nei casi dubbi il delegato rimette gli atti al GE.

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 disposto dall'ordinanza di vendita e indicato/stabilito nel 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;

L'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio in Modena, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Modena.

6) **L'aggiudicatario o l'assegnatario, nel caso l'immobile non sia stato previamente liberato (ed escluso il caso di occupazione con titolo opponibile, che legittima esclusivamente l'acquirente a subentrare nell'eventuale procedimento di sfratto), rilascerà dichiarazione che verrà riportata a verbale sulla eventuale richiesta di ottenere la liberazione a cura e spese della procedura e riceve a verbale la relativa dichiarazione (il professionista delegato poi provvederà a comunicare al custode e al delegato A), si avvisa l'aggiudicatario 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;**

7) agli offerenti non risultati aggiudicatari, in udienza verranno restituiti gli assegni circolari di pertinenza (con sottoscrizione da parte dell'offerente in calce all'offerta 'per avvenuta restituzione dell'assegno') ovvero gli originali delle fideiussioni cauzionali;

8) il creditore che ha chiesto la vendita è tenuto a notificare l'avviso di vendita, ai sensi dell'art.569 ult. comma cpc;

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

a) TERMINE PER IL SALDO PREZZO E RATEIZZAZIONE:

L'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, entro il termine indicato nell'offerta o, in caso di mancata indicazione del termine, **entro il termine perentorio di 90 giorni dalla data di aggiudicazione**, mediante versamento sul conto corrente intestato a **"Tribunale di Modena Proc. E.I. 251/2021" IBAN:IT 75 F 05034 12900 00000990334** depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo, presso il recapito del professionista delegato; 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;**

Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio 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.;

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, così come indicato al punto a) delle condizioni di vendita;**

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. 251/2021"**. 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. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

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

Il mancato versamento del fondo spese per gli oneri di trasferimento nel termine assegnato può ammettere una proroga non superiore a 20 giorni, se tempestivamente richiesta, ricorrendo giusti motivi (es. integrazione in considerazione del mutamento del regime fiscale), a pena di revoca dell'aggiudicazione.

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

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

f) qualora l'immobile sia stato aggiudicato a un creditore ipotecario o l'aggiudicatario sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca, nell'ipotesi di cui all'articolo 585, secondo comma c.p.c., il professionista limiterà il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti, comunicando l'importo entro 30 giorni dall'aggiudicazione mantenendo l'obbligo del rispetto del termine di 90 giorni per il versamento in capo all'aggiudicatario;

g) all'avvenuto saldo integrale del prezzo come sopra maggiorato, il Professionista Delegato provvederà a restituire all'aggiudicatario la fideiussione cauzionale, comunque attestandogli il definitivo venir meno dei presupposti della sua escussione;

h) il professionista delegato esegue le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, dà comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, esegue le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; precisando che **le spese di trasferimento sono poste a carico dell'aggiudicatario ad esclusione delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, le quali sono poste integralmente a carico della procedura.**

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 490 c. 1 c.p.c. e in applicazione della "circolare esplicativa sul regime pubblicitario delle vendite nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari e nelle divisioni endoesecutive" del Tribunale di Modena datata 6.03.2025, sarà effettuata con le seguenti modalità:

- inserimento dell'avviso di vendita **sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.**, compresi l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita per estratto e la perizia priva di dati sensibili – pubblicità obbligatoria;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, ordinanza di delega e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, sui siti internet (tutti iscritti nell'elenco dei siti internet autorizzati ex art.173 ter disp att cpc) – pubblicità legale:
www.ivgmodena.it/ (sito Ufficiale dell'IVG di Modena);
www.astagiudiziaria.com (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG);
- pubblicazione di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita e 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 all'indicazione dei siti ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella scheda riassuntiva su: www.immobiliare.it (**con precisazione che è esclusa ogni intermediazione privata**)
- pubblicazione di un annuncio di vendita sul periodico mensile “Bollettino Ufficiale delle Vendite Immobiliari” in versione digitale edito dall'IVG di Modena

Maggiori informazioni circa i beni inclusi nella presente procedura esecutiva sono reperibili sui siti internet sopra indicati.

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

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal Custode e Gestore delle forme di pubblicità su internet e sui quotidiani/periodici sopra indicati:

Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl, viale Virgilio 42/F – 41126 Modena tel. 059/847301 fax. 059/885436, email: segreteria.mo@astagiudiziaria.com, sito web: <http://www.ivgmodena.it/>

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.

Modena, li 22 aprile 2025

Il professionista delegato
Dott. Alice Ligabue