



TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA
SEZ. III – ESEC. IMMOBILIARE – G.E. DOTT.SSA GIULIA LUCCHI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 109/2024 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie di Modena s.r.l.
C.F. 02217860366
TEL. 059/847301 MAIL SEGRETERIA.MO@ASTAGIUDIZIARIA.COM



AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

**(in sostituzione di quella precedentemente depositata a seguito
dell'integrazione della perizia da parte del CTU)**

PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Federica Mondini, con studio in Modena, via Giardini n.45 (tel.059/216812 – mail studiolegale.avvmondini@gmail.com) Professionista Delegato (referente della procedura) giusta ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. resa in data 4.12.2025,

AVVISA CHE

presso la sala aste del TRIBUNALE di Modena, sita al PRIMO piano, in Modena, Corso Canalgrande n.77, e tramite il portale del gestore incaricato www.spazioaste.it – **il giorno 5 MAGGIO 2026 alle ore 11**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni

LOTTO 1

Piena ed intera proprietà di locale commerciale al piano terra ubicato in Comune di Bomporto, via Ravarino-Carpi n.64, costituito da: tre ambienti con vetrine, il centrale funge da ingresso/sala d'attesa con uffici laterali, esternamente è dotato di un servizio igienico (la planimetria catastale riporta nel sub 3 un locale con caldaia di uso comune).

Il tutto censito al NCEU di detto Comune e identificato come segue:

foglio 34

mapp. 169 sub 3 cat. C/1, classe 7, consistenza 52 mq - sup. catastale 61 mq, rendita euro 488,78

Stato occupazionale: in locazione con contratto opponibile alla procedura con decorrenza dall'1.11.2015 e durata di anni 6+6

al valore d'asta di Euro 47.000,00 (quarantasettemila/00)

oltre oneri fiscali se dovuti per legge



offerta minima Euro 35.250,00 (trentacinquemiladuecentocinquanta/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 2.000,00 (duemila/00)

LOTTO 2

Piena ed intera proprietà di appartamento al primo piano ubicato in Comune di Bomporto, via Donizetti n.2, costituito da: ingresso su disimpegno con accesso alla cucina, a soggiorno e camera affaccianti sullo stesso balcone, disimpegno notte, due camere da letto e bagno (sub 7), di soffitta al terzo piano sottotetto, composto da ambiente unico (sub 9) e da un'autorimessa al piano terra, composta da ambiente unico (sub 5).

Il tutto censito al NCEU di detto Comune e identificato come segue:

foglio 34

mapp. 169 sub 5 cat. C/6, classe 4, consistenza 15 mq - sup. catastale 18 mq, rendita euro 33,31

mapp. 169 sub 7 cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani - sup catastale 104 mq, rendita euro 469,98

mapp. 169 sub 9 cat. C/2, classe 2 consistenza 91 mq, rendita euro 79,90

Stato occupazionale: occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare

al valore d'asta di Euro 91.000,00 (novantunomila/00)

oltre oneri fiscali se dovuti per legge

offerta minima Euro 68.250,00 (sessantottomiladuecentocinquanta/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 2.000,00 (duemila/00)

LOTTO 3

Piena ed intera proprietà di appartamento al secondo piano ubicato in Comune di Bomporto, via Donizetti n.2, costituito da: ingresso su disimpegno con accesso alla cucina, a soggiorno e camera affaccianti sullo stesso balcone, disimpegno notte, due camere da letto e bagno (sub.8) e di autorimessa al piano terra; composto da ambiente unico con accesso anche da vano scala condominiale (sub.4).

Il tutto censito al NCEU di detto Comune e identificato come segue:

foglio 34

mapp. 169 sub 4 cat. C/6, classe 4, consistenza 14 mq - sup. catastale 20 mq, rendita euro 31,09

mapp. 169 sub 8 cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani - sup catastale 105 mq, rendita euro 469,98

Stato occupazionale: in locazione con contratto non opponibile alla procedura e per il quale è stato emesso l'ordine di liberazione.

al valore d'asta di Euro 74.000,00 (settantaquattromila/00)

oltre oneri fiscali se dovuti per legge

offerta minima Euro 55.500,00 (cinquantacinquemilacinquecento/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 2.000,00 (duemila/00)

LOTTO 4

Complesso agricolo composto da 4 fabbricati a corte composto da:

- a) piena ed intera proprietà di fabbricato cielo terra ubicato in Comune di Bomporto, via Focherini n.32 e snc; fabbricato su tre livelli ospitante: rimessa al piano terra più appartamento popolare al piano terra e primo piano, soffitta al secondo piano sottotetto, legnaia al piano terra con soprastante deposito.

Censito al NCEU di detto Comune e identificato come segue:

foglio 34

mapp. 139 sub 1 cat. C/6, classe 2, consistenza 65 mq - sup. catastale 73 mq, rendita euro 100,71

mapp. 139 sub 2 cat. A/4, classe 2, consistenza 7 vani - sup catastale 173 mq, rendita euro 202,45

- b) piena ed intera proprietà di fabbricato cielo terra ubicato in Comune di Bomporto, via Focherini snc; fabbricato su due livelli ospitante: appartamento popolare al piano terra più stalla, portico basso e portico a doppia altezza al piano terra e fienile al primo piano.

Censito al NCEU di detto Comune e identificato come segue:

foglio 34

mapp. 140 sub 1 cat. A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani - sup. catastale 75 mq, rendita euro 86,76

mapp. 140 sub 2 cat. C/2, classe 2, consistenza 121 mq - sup catastale 143 mq, rendita euro 106,24

- c) piena ed intera proprietà di fabbricato cielo terra ubicato in Comune di Bomporto, via Focherini snc; fabbricato su due livelli ospitante: rimessa, magazzino, ripostiglio, 5 locali uso pollaio, portico al piano terra, legnaia e soffitta al primo piano, area esterna con locale comune.

Censito al NCEU di detto Comune e identificato come segue:

foglio 34

mapp. 141 sub 3 cat. C/2, classe 2, consistenza 121 mq - sup. catastale 152 mq, rendita euro 106,24

- d) piena ed intera proprietà di fabbricato cielo terra ubicato in Comune di Bomporto, via Focherini n.30; fabbricato su tre livelli ospitante: appartamento popolare al piano terra, appartamento popolare al piano terra e primo con soffitta al terzo piano sottotetto; appartamento popolare al piano primo con soffitta al terzo piano sottotetto più vano scala comune su tre livelli.

Censito al NCEU di detto Comune e identificato come segue:

foglio 34

mapp. 143 sub 2 cat. A/4, classe 1, consistenza 4 vani - sup. catastale 89 mq, rendita euro 99,16

mapp. 143 sub 3 cat. A/4, classe 1, consistenza 6 vani - sup. catastale 125 mq, rendita euro 148,74

mapp. 143 sub 4 cat. A/4, classe 1, consistenza 6 vani - sup catastale 125 mq, rendita euro 148,74

- e) piena ed intera proprietà di lotto di terreno agricolo ubicato in Comune di Bomporto; particella con qualità frutteto di 10.894 mq catastali.

Censito al NCEU di detto Comune e identificato come segue:

foglio 34

mapp. 294 frutteto, classe 1, sup. 10.894 mq, reddito dom. euro 316,16, reddito agr. euro 118,15

- f) piena ed intera proprietà di lotto di terreno agricolo ubicato in Comune di Bomporto; particella con qualità seminativo arborato di 1.041 mq catastali.

Censito al NCEU di detto Comune e identificato come segue:

foglio 34

mapp. 389 sem. arb., classe 1, sup. 1.041 mq, reddito dom. euro 10,73, reddito agr. euro 9,41

- g) diritto di enfiteusi di lotto di terreno agricolo ubicato in Comune di Bomporto; particella con qualità seminativo di 7.780 mq catastali.

Censito al NCEU di detto Comune e identificato come segue:

foglio 34

mapp. 144 seminativo, classe 2, sup. 7.780 mq, reddito dom. euro 67,00, reddito agr. euro 66,30

- h) diritto di enfiteusi di lotto di terreno agricolo ubicato in Comune di Bomporto; particella con qualità incolto produttivo di 2.070 mq catastali.

Censito al NCEU di detto Comune e identificato come segue:

foglio 34

mapp. 145 incolto prod., classe U, sup. 2.070 mq, reddito dom. euro 0,64, reddito agr. euro 0,11

- i) diritto di enfiteusi di lotto di terreno agricolo ubicato in Comune di Bomporto; particella con qualità prato di 893 mq catastali.

Censito al NCEU di detto Comune e identificato come segue:

foglio 34

mapp. 146 prato, classe U, sup. 893 mq, reddito dom. euro 3,46, reddito agr. euro 2,77

Stato occupazionale:

- i mappali 294 e 389 sono in locazione con contratto opponibile alla procedura con decorrenza dall'1.7.2023 e durata di 8 anni, che *"si rinnoverà automaticamente per un uguale periodo"*;
- i mappali 139 sub 1 e 2 - 140 sub 1 e sub 2 - 141 sub 3 - 143 sub 2, sub 3 sub 4 in locazione con contratto opponibile alla procedura con decorrenza dall'1.6.2023 e durata di 8 anni, che *"si rinnoverà automaticamente per un uguale periodo salvo il diritto della parte locatrice di rifiutare tale rinnovo per i motivi di cui all'art.29 della Legge 392/78"*.

al valore d'asta di Euro 58.000,00 (cinquantottomila/00)

oltre oneri fiscali se dovuti per legge

offerta minima Euro 43.500,00 (quarantatremilacinquecento/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 2.000,00 (duemila/00)

Si rimanda all'aggiornamento della perizia di stima del 26.1.2026 dell'esperto stimatore arch. Maurizio Carrisi, allegata agli atti, per gli ulteriori dati tecnici relativi ai beni dei suddetti lotti, ivi inclusa la situazione urbanistica ed edilizia, che si invita ad esaminare per ogni ulteriore elemento, precisando che l'elaborato peritale – con gli allegati, relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con il presente avviso è disponibile per la consultazione sui siti internet indicati in calce all'avviso medesimo.

Si segnala che il trasferimento dell'immobile comporterà anche il trasferimento della proprietà dei BCNC - *beni comuni non censibili*- (mappali 169 sub1-2-6, 141 sub 1-2 e 143 sub1) comuni ai subalterni pignorati.

Le visite degli interessati agli immobili posti in vendita sono effettuate esclusivamente tramite il Custode IVG; le richieste di visita possono essere formulate dagli interessati esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche e non possono essere rese note a persone diverse dal Custode.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel “*Manuale Utente*” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'offerta telematica è presentata **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della persona giuridica offerente o altro dotato di soggettività giuridica) **o dal procuratore legale** (anche) **a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.**, sino alle **ore 23.59** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web “*Offerta telematica*” fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel “*Manuale Utente*” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato **zip.p7m**, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); **in alternativa** è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo **casella di posta elettronica certificata** per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015¹.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore Pec del Ministero della Giustizia.

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. sopra riportato.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta, **in bollo**, dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, 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**, salvo offerta da procuratore legale *-id est avvocato-* per persona da nominare). 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;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

¹ Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/15;

- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a **novanta** giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine **non soggetto a sospensione nel periodo feriale né prorogabile**);
- j) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto;
- k) la data, l'orario e il numero di CRO/TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione²;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste³;
- n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale **rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della **visura camerale aggiornata all'attualità (entro limite di 10 giorni anteriori)** della società attestante i poteri del **legale rappresentante** della persona giuridica offerente;

² Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

³ **Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.**

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile e di aver preso visione della perizia di stima.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta deve essere allegata, pena la sua inammissibilità, prova del versamento della **cauzione** che si determina in un importo pari almeno al **10%** del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante **bonifico bancario sul c/c intestato TRIBUNALE DI MODENA – IBAN IT77B0538712900000004645621**. Il bonifico, recante causale **“versamento cauzione RGE 109/2024”**, dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro le 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà in ogni caso a carico dell'offerente.

Nel caso di bonifico estero in modalità “OUR”, lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola “senza spese per il beneficiario”; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

Nella domanda dovrà essere indicato il **numero di IDENTIFICATIVO dell'operazione/transazione bancaria (TRN)**.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a **novanta giorni** (termine perentorio non prorogabile né soggetto a sospensione feriale) **dall'aggiudicazione**.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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 si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato all'orario di inizio delle operazioni di vendita, esclusivamente alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti, in data **5 MAGGIO 2026 alle ore 11**; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della **offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio**, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata, se cadente di sabato o festivi, al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata entro e non oltre 7 giorni.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) per il deposito del saldo del prezzo - pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata - e delle spese sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario se inferiore a 90 giorni.

Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine **il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro il termine perentorio di 90 giorni.**

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato **nei tre giorni successivi alla vendita** il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni dalla comunicazione del provvedimento di assegnazione**, il nome del terzo a

favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed i documenti comprovanti i poteri (e/o autorizzazioni) eventualmente necessari. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della Procedura entro il termine indicato nell'offerta, e in ogni caso entro il termine perentorio di **90 giorni** dall'aggiudicazione (**non soggetto a sospensione nel periodo feriale**);

2. 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 sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva o consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Modena-Procedura Esecutiva n.109/2024". 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;

3. **nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo**, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

4. **Sempre entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo a pena di decadenza dall'aggiudicazione**, sotto la propria responsabilità l'aggiudicatario è tenuto a depositare la **dichiarazione di cui all'art. 585 ult. comma c.p.c., resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007**, secondo il modello disponibile sul sito del Tribunale di Modena.

Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata; apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la **decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co c.p.c. e 177 disp att. c.p.c..**

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia da parte del professionista delegato (B), mediante:

1) inserimento dell'avviso di vendita e ordinanza di delega (epurata dei dati sensibili) nel termine ordinatorio di 60 giorni prima e, in ogni caso **almeno 45 giorni prima (a pena di nullità)** del termine fissato per il deposito delle offerte alla vendita senza incanto, **sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.**; il professionista delegato (B), unico soggetto legittimato, è onerato del previo e tempestivo pagamento del contributo di pubblicazione ai sensi dell'art. 18 bis DPR 115/2002;

2) pubblicazione dell'avviso di vendita, completo di tutti i suoi allegati (cfr. *infra*) in ogni caso almeno **45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte e **fino al giorno della vendita senza incanto sui siti internet** (tutti iscritti nell'elenco dei siti internet autorizzati ex art.173 ter disp. att. c.p.c.):

www.astegiudiziarie.it (sito Ufficiale Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.), incluso l'inserimento nella "Vetrina Immobiliare Permanente";

www.ivgmodena.it (sito Ufficiale dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena);

www.astagiudiziaria.com (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG);

www.astalegale.net (sito ufficiale Astalegale.net s.p.a.), incluso l'inserimento nella "Vetrina Immobiliare Permanente";

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

www.immobiliare.it (con precisazione che è esclusa ogni intermediazione privata), a cura dell'IVG di Modena;

www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzati sugli stessi.

Le pagine dedicate alle vendite del Tribunale sui social media Facebook ed Instagram a cura di Astalegale.net s.p.a.

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

- ordinanza di vendita;
- perizia;
- fotografie;

- planimetrie;
- ogni altra notizia ritenuta rilevante a fini pubblicitari;

Le società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.**, Scali D'Azeglio 2/6 - 57123 Livorno (tel. 0586-20141; mail: pubblicazione@astegiudiziarie.it; sito web: www.astegiudiziarie.it) e **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena s.r.l.**, viale Virgilio 42/F - 41126 Modena (tel. 059-847301 fax. 059-885436; mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com; sito web: <http://www.ivgmodena.it>) e la società **Astalegale.net s.p.a.**, P.zza Risorgimento 1, VI Strada - 20841 Carate Brianza (tel. 0362/90761; mail procedure.modena@astalegale.net; sito web: www.astalegale.net) sono individuate come “**GESTORE**” delle forme di pubblicità su internet sopra indicati.

RENDE NOTO

a) 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;

b) che 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;

c) che 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;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) se l'immobile è ancora occupato dall'esecutato e relativo nucleo familiare o da terzi senza titolo opponibile, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario e spese della procedura; segnatamente, nel caso di immobile occupato dall'esecutato e relativo nucleo familiare l'ordine di liberazione, salvo quanto previsto dal nono comma dell'art.560 cpc, sarà emesso contestualmente al decreto di trasferimento ed attuato dal custode secondo le disposizioni fornite dal Giudice dell'Esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui all'art.605 cpc, nell'interesse, ma senza spese a carico, dell'aggiudicatario; in ogni caso le spese di sgombero dai beni mobili ivi abbandonati (spirato il termine di 30 giorni dalla diffida alla rimozione da parte del custode) e rifiuti sono a carico dell'aggiudicatario, salvo diverse istruzioni del Giudice dell'Esecuzione (previa istanza del custode), in casi di necessità e urgenza a fini della vendita e/o nelle more delle operazioni di vendita a tutela della pubblica incolumità;

f) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario;

g) che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sui siti internet sopra indicati;

h) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal visionare lo stato dei luoghi, compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

A V V E R T E

a) 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;

b) 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..

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, **non è necessaria alcuna forma di intermediazione** e che eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Modena s.r.l. (con sede in Modena, viale Virgilio n.42/F – tel. 059/847301 – mail segreteria.mo@astagiudiziaria.com – dal lunedì al giovedì dalle ore 9 alle ore 12 e dalle ore 14,30 alle ore 18, il venerdì dalle ore 9 alle ore 12), al sottoscritto delegato alla vendita ed al gestore della vendita Astalegale.net s.p.a. il quale potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk* 02/80030070 o sul sito web www.supportoaste.it.

Modena, 9 febbraio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Federica Mondini