

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA**

**SEZ. III – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. UMBERTO AUSIELLO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 154/2023 R.G.E.**

**CUSTODE GIUDIZIARIO ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI MODENA (IVG) TEL. 059/847301**  
**MAIL [segreteria.mo@astagiudiziaria.com](mailto:segreteria.mo@astagiudiziaria.com)**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI****1° ESPERIMENTO**

L'Avv. Veronica Milanese professionista Delegato (referente della procedura) giusta ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. resa in data 01/04/2025

**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 ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE Srl <https://ivgmodena.fallcoaste.it> il giorno **02/10/2025 alle ore 15:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

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

dei seguenti beni

**LOTTO UNICO**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento, una cantina ed una soffitta posti all'interno di un maggiore fabbricato denominato Condominio Excelsior, avente prevalente destinazione residenziale e con presenza di attività commerciali al piano terra, il tutto posto alle porte di Mirandola, Via Statale Sud n. 17, in angolo Via Pascoli e Via Leopardi, il tutto così distinto al Catasto Fabbricati del medesimo Comune:

- **foglio 135, particella 346, sub. 19**, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 133 mq., rendita catastale Euro 774,69;

- **foglio 135, particella 346, sub. 118**, categoria C/2, classe 7, mq. 11, superficie catastale totale 12 mq., rendita catastale Euro 23,86;

- **foglio 135, particella 346, sub. 73**, categoria C/2, classe 8, mq. 7, superficie catastale totale 8 mq., rendita catastale Euro 17,71.

Come evidenziato nella perizia estimativa 25.2.2025 del Geom. Matteo Gaddi, alla quale si rimanda per tutto quanto non espressamente richiamato nel presente avviso di vendita "Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, i beni in esame vengono catastalmente identificati come segue:



<i>Ubicazione</i>	<i>Fogli o</i>	<i>Particell a</i>	<i>Sub</i>	<i>Classament o</i>	<i>Class e</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
MIRANDOLA(MO) ) VIA STATALE SUD n. 12	135	24	31	Cat.A/2	3	7,5 vani	Euro: 832,79

*L'attuale identificazione catastale dei beni è invece la seguente:*

<i>Ubicazione</i>	<i>Fogli o</i>	<i>Particell a</i>	<i>Sub</i>	<i>Classament o</i>	<i>Class e</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
MIRANDOLA(MO) ) VIA STATALE SUD n. 17 interno 5 Piano 2	135	346	19	Cat.A/2	4	6 vani	Euro: 774,69
MIRANDOLA(MO) ) VIA STATALE SUD n. 17 Piano 7	135	346	73	Cat.C/2	8	7m2	Euro: 17,71
MIRANDOLA(MO) ) VIA STATALE SUD n. 17 Piano S1	135	346	118	Cat.C/2	7	11m2	Euro: 23,86

*A tal proposito, ed in estrema sintesi, si precisa che:*

1) *A seguito del sisma 2012, l'intero condominio ove sono inserite le consistenze oggetto di pignoramento è stato oggetto di Pratica MUDE n. 1148 per la demolizione e ricostruzione dello stabile, con conseguente variazione degli identificativi catastali.*

2) *In particolare, è stato accertato che il vecchio identificativo catastale (Part. 24 Sub. 31) è stato soppresso ed ha generato gli odierni identificativi catastali (Part. 346 Sub. 19, 73 e 118).*

3) *Le unità immobiliari sono diventate n. 3 poiché sono stati accatastati separatamente la cantina (Piano S1), l'appartamento (Piano 2) e la soffitta (Piano 7), originariamente identificate dal medesimo subalterno.*

4) *La corrispondenza biunivoca è stata accertata sia rispetto al titolo abilitativo depositato, sia mediante accesso ai locali, sia mediante acquisizione delle planimetrie catastali attuali e storiche.*

5) *Tale corrispondenza è peraltro evidente anche visionando la Sezione D della nota di trascrizione che si riporta:*

*LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 23.02.2023, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 180.031,85, OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO [...]. L'IMMOBILE PIGNORATO ATTUALMENTE RISULTA CENSITO AL FG.135 PART.346 SUB.19, 73 E 118".*

*In virtù di quanto rilevato, lo scrivente ritiene **che non sussista alcuna incertezza sull'oggetto del compendio pignorato**, essendoci corrispondenza biunivoca tra gli originari identificativi catastali come*

*indicati in atto di pignoramento e nota di trascrizione e l'attuale identificazione, come riportate a pag. 2 del presente elaborato”.*

*Dalla stessa perizia estimativa 25.2.2025 risulta inoltre che “il fabbricato, eretto per complessivi otto piani fuori terra oltre ad un interrato, è stato completamente ricostruito a seguito degli eventi sismici del 2012 e presenta struttura in acciaio con paramenti murari esterni in elementi leggeri a secco rivestiti da mattoncino faccia a vista in listelli, solai interpiano in lamiera grecata e getto in cls armato e copertura in pannello portante leggero.*

*L'edificio, dotato di ascensore ed accesso tramite portone a vetri, presenta parti comuni con pavimentazioni in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate con i locali interrati aventi pavimentazioni in cemento liscio e pareti in muratura tipo gasbeton [...].*

*“Le finiture interne di suddetti locali vengono di seguito sintetizzate.*

*Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, con presenza di rivestimenti ceramici nel bagno e nel cucinotto; pareti della cantina in muratura tipo gasbeton.*

*Pavimenti in piastrelle di ceramica.*

*Porte interne ed esterne in legno con specchiature cieche; portoncino d'ingresso del tipo blindato.*

*Finestre con telai legno e serramenti esterni tramite avvolgibili.*

*Bagni dotati di elementi in ceramica con gruppi miscelatori mono comando.*

*Impianto elettrico del tipo sottotraccia e dotato di salvavita, con i necessari collegamenti per prese, punti luce, interruttori, deviatori e placche, per una comoda fruizione dei beni.*

*Impianto di teleriscaldamento tramite radiatori Irsap Tesè e termo arredi Lisa 22.*

*Impianto idrico.*

*Tutti gli impianti visionati sono a norma con le attuali disposizioni di legge e presso l'UT di Mirandola sono depositate le dichiarazioni di conformità di impianto elettrico, impianto di riscaldamento con radiatori, termo arredo, rete scarichi, rete adduzione acqua calda e fredda, sanitari, rubinetteria e predisposizione gas per cucina.*

*I beni in esame si presentano complessivamente in un ottimo stato di conservazione, non essendo mai stati utilizzati dopo la ricostruzione; anche il condominio, nel suo complesso e stante il recente intervento, si presenta in ottimo stato manutentivo.*

*Sotto il profilo urbanistico-edilizio, la perizia estimativa ha evidenziato anche che “a seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto, l'ufficio tecnico del comune di Mirandola ha reperito esclusivamente la Pratica MUDE n. 1148 riguardante gli interventi post-sisma di demolizione e ricostruzione con sagoma fedele, con completamento dei lavori in data 04.08.2022.*

*Nessun'altra pratica edilizia è stata reperita da parte dell'ufficio tecnico comunale in riferimento alle porzioni oggetto di stima.*

*Ciò premesso, la verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali con la precisazione che tra la documentazione messa a disposizione dalla PA è stata rilevata la presenza di segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità solamente per i Sub. da I a 53.”*

Si evidenzia, infine, che nella relazione depositata dal Custode Giudiziario il 25.03.2025, viene dato atto che *“gli immobili pignorati sono nella disponibilità titolata della società Reco S.r.l., incaricata dell'esecuzione delle opere di ricostruzione dello stabile; di tal che non può allo stato emettersi ordine di liberazione”;*

### PREZZO DI VENDITA

**PREZZO BASE: € 161.000,00 (centosessantaunomila/00)**

**OFFERTA MINIMA: € 120.750,00 (centoventimilasettecentocinquanta/00)**

**CAUZIONE: pari o superiore al 10% del prezzo offerto**

**RILANCIO MINIMO: in caso di gara (da tenersi con modalità telematica asincrona), eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 3.000,00 (tremila/00)**

### D E T E R M I N A

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 andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto, le offerte di acquisto, **in bollo<sup>1</sup>**, potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **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

<sup>1</sup>Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area “Pagamenti online tramite PagoPA- utenti non registrati > Bollo su documento” sul Portale dei Servizi Telematici sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. **La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC** con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo. **La pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

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](mailto: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. 32/2015<sup>2</sup>.

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.

## **2. CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L’offerta 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). 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;
- 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**);
- l) l’importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto;
- m) la data, l’orario e il numero di CRO/TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione<sup>3</sup>;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) 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 previste<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> 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;

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all’offerente o al procuratore legale e non possono essere usati per fini personali - è vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

p) 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 a di 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;
- 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, di aver preso visione della perizia di stima;

### **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

All'offerta, in bollo, 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 RGE 154/2023 TRIBUNALE DI MODENA IBAN: IT02 K 05034 12900 000000990650**. Il bonifico, recante causale "**versamento cauzione RGE 154/2023**", 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**

La presente offerta è di esclusiva natura personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 telematicamente il giorno fissato per la vendita;

## **6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, in data **02/10/2025 alle ore 15:00**; 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 a 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 degli offerenti.

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 ma comunque fino ad **un massimo di dodici prolungamenti** (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); 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 referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, 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 referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (cfr. criteri di cui all'ordinanza di delega), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, 3° c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

## **7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) 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, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

## **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 dal 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 e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. 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. Salvo quanto disposto sub punto 2), 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 esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, e in ogni caso entro il termine massimo di **90 giorni** dalla data di vendita (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 dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. 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 ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, 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.

Sempre entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, 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; apposta 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.

Il mancato versamento entro il predetto termine di 90 giorni di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori), così come la mancata comunicazione, entro lo stesso termine, della suindicata dichiarazione, 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:

- **Per quanto attiene la pubblicità obbligatoria di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c.**, dovrà essere pubblicato un avviso contenente tutti i dati di interesse pubblico sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" (PVP), compresi l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita per estratto e la perizia priva dei dati sensibili; la pubblicazione sul PVP, effettuata ai sensi di cui all'art. 161 quarter disp. att. c.p.c., sarà effettuata almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; il professionista delegato avrà cura di inserite nel PVP, nell'apposita sezione dedicata, i siti di seguito indicati per la pubblicità ex art. 490, comma 2, c.p.c.
- **Per quanto attiene la pubblicità legale di cui all'art. 490, comma 2, c.p.c.**, il professionista delegato procederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita, ordinanza di delega e dell'elaborato peritale, completo di tutti i suoi allegati, nel termine ordinatorio di 60 giorni prima ed in ogni caso di almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita senza incanto sui siti internet (tutti iscritti nell'elenco dei siti internet autorizzati ex art. 173 ter disp. att. c.p.c.):
  - [www.ivgmodena.it](http://www.ivgmodena.it) (sito Ufficiale dell'IVG di Modena);
  - [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG);
  - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (sito Ufficiale Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.), quest'ultimo valevole solo per le vendite telematiche e, pertanto, da escludersi per le vendite tradizionali.
- **Per quanto riguarda, infine, la pubblicità commerciale di cui all'art. 490, comma 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](http://www.immobiliare.it) (con precisazione che è esclusa ogni intermediazione privata).
- **Gestori in affiancamento:** Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., Scali D'Azeglio 2/6 - 57123 Livorno (tel. 0586-20141; mail: [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it); sito web: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)) e Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl, viale Virgilio 42/F – 41126 Modena (tel. 059-847301 fax. 059-885436; mail: [segreteria.mo@astagiudiziaria.com](mailto:segreteria.mo@astagiudiziaria.com); sito web: <http://www.ivgmodena.it/>).

- **Costo degli adempimenti pubblicitari:**

### I) Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®  
Pubblicità legale ex art. 490 comma 2 c.p.c. sul portale nazionale specializzato [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) di titolarità di Aste giudiziarie Inlinea S.p.A., incluso:

- Pubblicazione sull'APP "Aste Giudiziarie";
- Servizio di "Vetrina Immobiliare Permanente";
- Pubblicazione di un annuncio di vendita sul "Aste Giudiziarie" in versione digitale

**Euro 80,00 + iva (Euro 97,60 iva inclusa)** a procedura, indipendentemente dal numero di lotti e per ciascun tentativo di vendita

## II) Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l. uni personale

ASTE GIUDIZIARIE®  
Pubblicità legale ex art. 490 comma 2 c.p.c. sui portali [www.ivgmodena.it](http://www.ivgmodena.it) (di titolarità di IVG Modena) e [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), incluso:

- Pubblicazione di un annuncio di vendita sul periodico mensile "Bollettino Ufficiale delle Vendite Immobiliari" in versione digitale;
- Pubblicità commerciale ex art. 490 comma 3, c.p.c. su Immobiliare.it

**Euro 140,00 + iva (Euro 170,80 iva inclusa)** a procedura, indipendentemente dal numero di lotti e per ciascun tentativo di vendita

- **Per le vendite tradizionali, vi è un unico gestore della pubblicità da individuarsi nell'Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l. uni personale**, Viale Virgilio 42/F – 41126 Modena (tel. 059-847301 fax. 059-885436; mail: [segreteria.mo@astagiudiziaria.com](mailto:segreteria.mo@astagiudiziaria.com), sito web: <http://www.ivgmodena.it/>)

**Costo Euro 140,00 + iva (Euro 170,00 iva inclusa)** a procedura, indipendentemente dal numero di lotti e per ciascun tentativo di vendita

### 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) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura - salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Il GE dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità;

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

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

### 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, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk*, attivo dal lunedì al giovedì dalle ore 09.30 alle ore 12:30 e dalle ore 15:00 alle ore 17:30, al numero 059/847301 - cell 345/5115559 – 370/3102594, a mezzo mail [assistentzavendite telematiche@ivgmodena.it](mailto:assistentzavendite telematiche@ivgmodena.it) o, previa prenotazione, presso Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l., Viale Virgilio n°42/F – 41123 Modena.

Modena, 16/05/2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Veronica Milanese