



TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

SEZ. III – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. Dott.ssa Giulia Lucchi

PROCEDURA ESECUTIVA N. 157/2024 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO IVG Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl, viale Virgilio 42/F – 41100
Modena **TEL. 059/847301-03 MAIL segreteria.mo@astagiudiziaria.com**

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

RETTIFICA

TERZO ESPERIMENTO



La Dott.ssa Federica Bedoni, Professionista Delegato, con studio in Modena, Piazza Roma n.12, tel 059-238167, e-mail: studiobedoni@studiobedoni.com, (referente della procedura), giusta ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. resa in data 18 settembre 2025

Premesso

- che la società **Aste Giudiziarie Inlinea spa** con sede in Livorno, Via Scali D'Azeglio n.2/6 (tel. 0586/20141, mail: pubblicazione@astegiudiziariae.it, www.astegiudiziariae.it) è stata nominata gestore della vendita telematica;
- che la società **IVG Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl unipersonale**, con sede in Modena, Viale Virgilio 42/F, C.F./P.IVA 02217860366 (tel. 059/847301-03, email: visiteimmobili@ivgmodena.it, www.ivgmodena.it) è stata nominata custode giudiziario di tutti i beni pignorati e che le visite degli interessati agli immobili posti in vendita sono effettuate esclusivamente tramite il custode IVG di Modena e che le richieste di visita potranno essere formulate dagli interessati esclusivamente mediante il Portale del Vendite Pubbliche (anche in www.ivgmodena.it alla pagina della vendita 157/2024 tasto grigio (o blu),

Prenota visita



- che la società **Aste Giudiziarie Inlinea spa** e la società **IVG Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl** come già identificate sono state individuate come gestori delle forme di pubblicità con le modalità di cui a pag. 9
- che il Tribunale di Modena ha nominato come professionisti delegati al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 c.p.c. il Notaio **Dott.ssa Marina Marino** e la **Dott.ssa Federica Bedoni**, Dottore Commercialista;
- che il secondo esperimento di vendita fissato per il giorno 21 maggio 2026 alle ore 15:30 si è rivelato infruttuoso in quanto non sono state presentate offerte e l'udienza è andata deserta;



- che, nonostante ciò, è stata versata una somma sul conto della procedura, presumibilmente a titolo di deposito cauzionale;
- che a tale versamento non è seguita la presentazione telematica di alcuna offerta, ma ciò ha evidenziato l'interesse per il bene in vendita;
- per tale ragione, il GE, con provvedimento del 08/06/2026, ha autorizzato la sottoscritta a questo terzo esperimento di vendita senza riduzione del valore;
- che il presente avviso ANNULLA e SOSTITUISCE il precedente depositato nel fascicolo telematico con data asta prevista al 17 settembre 2026 alle ore 15:30, non avendo tenuto conto della sospensione feriale dei termini disciplinata dalla Legge 742/1969,

e pertanto la sottoscritta

AVVISA

che presso la sala aste del TRIBUNALE di Modena, sita al PRIMO piano, in Modena, Corso Canalgrande n.77, e tramite il portale www.astetelematiche.it del gestore incaricato della vendita Aste giudiziarie Inlinea spa il giorno

17 novembre 2026 alle ore 15:30,

avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

di cui all'art.24 D.M.26/06/2015 n. 32
dei seguenti beni

LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di perizia si trova in Via Gazzoli n.137 a Novi di Modena (MO), ubicato in zona periferica in contesto rurale, con tipologia costruttiva di fabbricato tipico ex rurale. In particolare trattasi di porzione di fabbricato su tre livelli, composta da ingresso al piano terra, scala di collegamento al piano primo con rip., anti, bagno, cucina, dis., soggiorno e due camere, oltre che scala di collegamento al piano secondo con tre soffitte. Superficie commerciale 145 mq circa.

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:
N.C.E.U. del Comune di Novi di Modena (MO):

Foglio 24

- particella 41 sub.22, cat. A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, sup. cat. 183 mq, rendita 258,49 euro, Via Gazzoli n.137, piano T-1-2.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima del C.T.U. del 09/08/25 e nei suoi allegati in atti compresa la situazione urbanistica ed edilizia, da intendersi **integralmente richiamati**.

Il CTU, in particolare, riferisce l'esistenza di **parti comuni e servitù** sulla NON citata (e NON pignorata) particella catastale 42, attualmente area di accesso cortiliva; nell'atto di provenienza si legge testualmente *"in particolare con tutti i diritti spettanti alla Parte Venditrice su parte*

dell'area di cui al Fg.24 Mapp.42. Le Parti danno atto che è fatto divieto sostare con qualsiasi mezzo o depositare detriti o materiale in genere sullo stradello d'ingresso, per tutta la sua lunghezza, insistente sull'area di cui al Fg.24 Mapp.42, che serve per l'accesso alle altre proprietà confinanti.”

E ancora in relazione ai **vincoli**: “L'immobile risultava ubicato in zona Omogenea di PRG – Beni culturali ed area di tutela - classificato A3 – Ristrutturazione con vincolo parziale

Nelle note e prescrizioni particolari alle quali è assoggettato il permesso (di costruire), risulta rilasciato a condizione che:

1. “I posti auto di pertinenza degli alloggi non siano collocati nell'area cortiliva comune, ma su area di pertinenza esclusiva o all'interno del fabbricato ad uso rustico della stessa proprietà”
2. “La prescrizione della commissione qualità architettonica ed il paesaggio sia recepita e dimostrata in una successiva variante”.

Parere espresso dalla Commissione: favorevole a condizione che al piano primo l'ingresso del soggiorno avvenga dal locale disimpegno per congrua suddivisione tra zona giorno e zona notte.

Quanto al punto 1 non risultano realizzati posti auto di pertinenza su area esclusiva o quanto meno non sono collegati all'unità sub.22 e nemmeno in proprietà.

Quanto al punto 2 il soggiorno al momento del sopralluogo risultava accessibile sia dal locale disimpegno che dal locale anti.

Inoltre in data 14/4/2005 con prot.3815 viene sostituita la tavola 3 con la 3i.

Presentata inoltre Richiesta di Autorizzazione allo scarico mediante depuratore biologico per recapito in fossa a cielo aperto denominato “Canale di Gruppo”. Stante le pessime condizioni dell'area cortiliva non è stato possibile individuare la linea fognaria ed il recapito finale nel collettore.

Rispetto allo stato di progetto a sopralluogo si rileva la permanenza della porta di collegamento tra soggiorno e disimpegno – da chiudere.”.

Inoltre il perito precisa che “nell'accesso atti non è stata rilevata documentazione inerente la conformità degli impianti esistenti”.

Ancora sull'immobile si cita la perizia di stima:

“Rispetto allo stato assentito relativo all'immobile ed alle sue pertinenze, si rilevano le seguenti difformità:

- lievi difformità nelle misure interne degli ambienti e nelle altezze interne, di modesta entità;
- realizzazione di porta al piano primo di separazione a separazione delle scale che conducono alla soffitta – da rimuovere;
- porta di collegamento tra soggiorno e dis. notte, da chiudere;
- **manca di posti auto pertinenziali esclusivi (n.3 previsti) – da reperire assolutamente per efficacia del titolo edilizio, non possibile monetizzare. La mancanza dei posti auto potrebbe compromettere l'efficacia del titolo e dunque il frazionamento da una unità a due unità immobiliari, limitandone la commerciabilità. La comunicazione allegata alla DIA 98/2005 pare non essere sufficiente a soddisfare la condizione di pertinenzialità. Sarà da valutare con l'Amministrazione Comunale.**

Preme sottolineare che la normativa relativa alle cosiddette “Tolleranze costruttive” è stata interessata da ulteriore disciplina del “Decreto Salvacasa”, oltre alle “Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)” ed i pareri espressi dalla Regione Emilia Romagna (ad es. parere prot.136850 del 13/02/2024), oltre che dal recepimento del Decreto Salva Casa da parte della Regione Emilia con la Legge n.5 del 25/07/2025 che va a modificare la L.R.15/2013 e la L.R.23/2004 oltre che recepire il D.L.69/2024 convertito nella L.105/2024.

La loro applicabilità pertanto risulta vincolata a quanto espresso nei documenti citati.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. n.380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85.

Prima della presentazione di eventuale offerta si suggerisce di effettuare un accurato sopralluogo con tecnico di fiducia per visionare lo stato dei luoghi.

Si precisa inoltre che la verifica ha riguardato la verifica dello stato dei luoghi rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e dunque non è stato verificato il rispetto delle normative vigenti al momento del rilascio dei titoli.

In particolare:

- non sono stati verificati i requisiti e gli standards urbanistici;
- il rispetto di vincoli sovraordinati alla normativa comunale per i quali era onere dell'amministrazione comunale, del proprietario o del tecnico progettista recuperare eventuali pareri e/o autorizzazioni (a titolo esemplificativo ma non esaustivo paesaggistica, svincolo idrogeologico, ente parco, rispetto fluviale etc etc, distanze, altezze, visuali, confini);
- non sono state verificate le conformità relative agli impianti presenti né tanto meno il loro corretto funzionamento, messa a terra, scariche atmosferiche;
- non sono stati verificati i confini, distanze, altezze, distacchi, visuali libere, servitù di qualsiasi natura;
- non sono state verificate le rendite catastali;
- non sono stati verificati scarichi/condotte fognarie;
- non è stato verificato il rispetto delle normative antincendio;
- non sono state fatte indagini di tipo strutturale, né verifiche statiche, il rispetto delle normative relative tecniche delle strutture vigenti al momento della realizzazione delle opere (ad esempio deposito, denuncia al genio civile, collaudo finale delle strutture);
- non sono stati verificati gli stati manutentivi degli immobili, ivi compreso presenza di eventuali materiali inquinanti nel sottosuolo (fanghi, cisterne o materiali inquinanti in genere) e soprasuolo (coperture eternit o altri materiali inquinanti da smaltire);
- non sono state effettuate prove penetrometriche, verifiche di stabilità dei versanti o carotaggi nel sottosuolo;
- verifiche sulle utenze esistenti: luce, acqua, gas, telefonia;
- quant'altro non specificato."

Si precisa che al momento della perizia di stima non risulta costituito alcun condominio.

Si precisa che gli immobili oggetto di procedimento non costituiscono abitazione principale dell'esecutato e della sua famiglia.

L'immobile, come rilevato dal custode IVG di Modena in data 11 settembre 2025, è occupato senza titolo da terze persone ed è in corso la liberazione, salvo condotte ostative (cfr.art.560 c.p.c.) sino alla emissione del decreto di trasferimento.

Si precisa che il Delegato A Dott.ssa Marina Marino, già delegata per le attività preliminari, ha depositato il nulla osta alla vendita in data 13/09/2025.

**al valore d'asta di Euro 22.500,00 (ventiduemilacinquecento/00)
offerta minima Euro 16.875,00 (sedicimilaottocentosettantacinque/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)

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 **esclusivamente in via telematica** 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 bollo¹**, 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 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 ***offerta@pvp.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. 32/2015².

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.

Si precisa che per ricevere assistenza l'offerente potrà contattare i recapiti telefonici e telematici all'uopo indicati dal delegato in premessa.

2. SPORTELLO INFORMATIVO - Tribunale di Modena – stanza 1.12

Per la presentazione dell'offerta è disponibile uno sportello informativo e di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche, ubicato presso la stanza n. 1.12 posta al primo piano del Palazzo di Giustizia (c.d. sala aste telematiche).

Presso lo sportello vengono erogati i seguenti servizi:

- fornitura di informazioni sulle modalità di partecipazione alle aste telematiche;
- assistenza tecnica gratuita alla compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alle aste del Tribunale di Modena;

¹ 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.

² 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;

- rilascio a richiesta di dispositivo di firma digitale e/o di casella PEC, necessari per la presentazione dell'offerta.

Lo sportello è gestito dal personale di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed è aperto nelle giornate di LUNEDI' e di MERCOLEDI' dalle ore 9:30 alle ore 12:30, su appuntamento. Per prenotare un appuntamento occorre compilare il form presente all'indirizzo <https://www.astegiudiziarie.it/assistenza-deposito-offerta/modena>.

3. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta, **in bollo** (come da nota 1 pag. 3), 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**);
 - j) 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;
 - k) la data, l'orario e il numero di CRO/TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione³;
 - 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 previste⁴;
 - 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.**

4. 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

³ 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.

⁴ Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

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;

5. MODALITA' 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 157/2024 TRIBUNALE DI MODENA IBAN IT50I0538712900000004583464**. Il bonifico, recante causale "**versamento cauzione RGE 157-2024**", 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**.

6. 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 telematicamente il giorno fissato per la vendita;

7. ESAME DELLE OFFERTE

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita in data **17 novembre 2026 alle ore 15:30**, alla presenza **esclusivamente delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti**

(eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno); 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 venga presentata **una sola offerta**, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza/avviso di vendita (*id est*, al prezzo base), anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, ma comunque pari o superiore all'offerta minima ammissibile, il professionista delegato procede all'aggiudicazione a favore dell'unico offerente, **a condizione che non siano state presentate, nei termini e modi di cui agli artt. 588 e 589 c.p.c. istanze di assegnazione** (per una somma almeno pari al prezzo base della vendita) **da parte dei creditori**.

Qualora siano state presentate **due o più offerte di acquisto**, si procede **in ogni caso** (e quindi anche in presenza di istanza di assegnazione) **a una gara tra gli offerenti**, partendo dall'offerta più alta e nel rispetto dei rilanci minimi ammissibili.

Qualora il prezzo raggiunto, all'esito della gara, sia inferiore al prezzo base indicato dall'avviso di vendita (ancorché superiore all'offerta minima ammissibile) il delegato procederà comunque all'aggiudicazione, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (cfr. art. 573, ult. co., c.p.c.), nel qual caso procederà all'assegnazione.

Sempre in caso di pluralità di offerte, laddove gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione (che prevale su offerte al di sotto del prezzo base), dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si 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, l'offerta presentata per prima).

Nei casi dubbi il delegato è tenuto a rimettere gli atti al GE, formulando le proprie motivate deduzioni.

8. SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a **gara sulla base dell'offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio**, facendo attenzione che il giorno della gara, il precedente per la presentazione delle offerte ed il successivo per la chiusura della gara non ricadano di sabato o in giorni festivi (in ogni caso, il termine finale della gara, qualora ricadente di sabato o in giorno festivo, sarà automaticamente prorogato alla stessa ora del giorno successivo non festivo); durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nell'avviso di vendita a pena di inefficacia.

L'importo del rilancio minimo è fissato in € 2.000,00 (duemila/00).

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.

In caso di **mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15** del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 sopra richiamato. Eventuali ritardi nell'avvio della gara, fermo il rispetto del termine di 24 ore dall'inizio della gara, non sono motivo di nullità della stessa.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

a. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta (se inferiore a 90 giorni) o, in caso di mancata indicazione del termine, **entro il termine perentorio (non prorogabile né soggetto a sospensione feriale) di 90 giorni** dall'aggiudicazione, mediante versamento, a mezzo bonifico, sul conto corrente intestato a **"Tribunale di Modena- RGE n.157/2024"** con indicazione di **RGE n.157/2024 – LOTTO UNICO**; insussistenti giustificati motivi per procedere alla rateizzazione del saldo prezzo.

b. 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, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

c. 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. (art. 590 bis c.p.c.).

d. CREDITORE FONDIARIO

qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo prezzo **sul c/c della procedura**; su istanza del creditore legittimato, **il delegato, previa rigorosa verifica dei presupposti di legge (id est mutuo fondiario ex art. 38 TB e ss. assistito da ipoteca di primo grado** e, in caso di fallimento dell'esecutato, che il credito del mutuante sia stato ammesso - anche in via non definitiva - allo stato passivo; cfr. CIRCOLARE dell'intestato Tribunale dell'aprile 2020), **entro tre giorni dal tempestivo versamento** da parte dell'aggiudicatario o assegnatario, **chiederà al GE l'autorizzazione ad emettere mandato di pagamento a favore del creditore fondiario**, nei limiti del credito azionato munito di prelazione ipotecaria ex art. 40 TUB, di importo pari al saldo prezzo **detratto un accantonamento per spese di procedura**, nella misura che sarà prudenzialmente determinata dal professionista delegato avuto riguardo alle spese ex art. 2770 c.c. ed in assenza di creditori antergrati (in ogni caso **non inferiore al 20%** del prezzo totale);

e. 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.157/2024"**.

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;

f. 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 (pari al 50% del totale- fase 3)

incaricato della redazione, registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; pertanto, **al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto a versare un fondo spese, quantificato e comunicato dal delegato A entro 30 giorni dall'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 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.**; il versamento del 'fondo spese' per gli oneri di trasferimento può ammettere una proroga non superiore a 20 giorni, se tempestivamente richiesta e documentati giusti motivi (es. integrazione in considerazione del mutamento del regime fiscale).

g. SPESE DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

Sono poste integralmente a carico della procedura (e, dunque, non graveranno neppure in parte sull'aggiudicatario).

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 cui sopra (60 giorni prima) ed 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 cpc):

www.astegiudiziarie.it (sito Ufficiale Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.);

www.ivgmodena.it (sito Ufficiale dell'IVG di Modena);

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

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)

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 srl**, viale Virgilio 42/F - 41126 Modena (tel. 059-847301 mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com (per informazioni) e visiteimmobili@ivgmodena.it (per prenotare una visita); sito web: <http://www.ivgmodena.it/>) 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. In particolare non risulta costituita amministrazione condominiale, pertanto non si hanno informazioni sui costi di gestione;
- 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 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* 0586/20141, a mezzo mail venditeimmobiliari@astegiudiziarie.it.

Modena, 29/07/2026

Il Professionista Delegato B
Dott.ssa Federica Bedoni

