

TRIBUNALE DI MODENA
Sez. III – Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Giulia Lucchi
Procedura Esecutiva N. 202/2023 R.G.E.I.

Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie srl di Modena
Tel. 059.847301 – mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com

Professionisti Delegati Notaio Dott. Ruggiero Sguera e Avv. Rita Tedeschi

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

1° ESPERIMENTO

L'Avv. Rita Tedeschi con studio in Modena, Via Emilia Est n. 60, telefono 059.8341405, mail: tedeschi@studioavvtedeschi.it, pec: rita.tedeschi@ordineavvmodena.it, professionista delegato alla vendita e referente della procedura, giusta ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. resa in data 05.05.2025 e successiva integrazione in data 08.05.2025,

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 <https://ivgmodena.fallcoaste.it>, il giorno

23 settembre 2025 alle ore 10,00 e seguenti

avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni come descritti nella nuova perizia di stima aggiornata depositata il 22.04.2025 e nell'allegato A):

LOTTO 1

diritto di piena e intera proprietà di complesso immobiliare di natura composita in Comune di Marano sul Panaro (MO), così costituito:

fabbricati in Via Villabianca n. 3630, già a suo tempo adibiti a caseificio, porcilaie, magazzini e abitazione e ora in disuso e in stato di degrado e abbandono e in pessimo stato conservativo, e adiacenti terreni in zona collinare di ampia estensione, aventi superficie catastale di complessivi mq. 40.607, in parte coltivati a seminativo e in parte incolti, con un bacino per la raccolta di acqua; il tutto censito nel Catasto Fabbricati di Marano sul Panaro (MO) al foglio 4, mappali:

100, sub 4, P 1-2, cat. A/3, cl.1, vani 6, mq. 169, P.1-2 (ABITAZIONE);

100, sub 5, P.T, cat. D/1, cl.1, vani 6, P.T. (CASEIFICIO E MAGAZZINI);

101, P.T., cat. D/1, (PORCILAIE);

386, P.T., cat. C/2, cl.1, mq. 108, superficie totale mq. 119, P.T. (MAGAZZINI E PORTICO);

387, P.T., cat. C/2, cl.1, mq. 10, superficie totale mq. 14, P.T. (MAGAZZINO);

e inoltre censito nel Catasto Terreni di Marano sul Panaro (MO) al foglio 4, mappali:

107, nat. T, are 18, centiare 71;

135, nat. T, are 47, centiare 32;
136, nat. T, are 20, centiare 76;
137, nat. T, ettari 1, are 40, centiare 1;
138, nat. T, ettari 1, are 8, centiare 43;
384, nat. T, are 46, centiare 84;
102, nat. Ente Urbano, are 18, centiare 13;

al valore d'asta di € 57.000,00 (cinquantasettemila/00)

offerta minima ammissibile € 42.750,00 (quarantaduemilasettecentocinquanta/00)

in caso di gara ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento (rilancio minimo) non potranno essere inferiori a € 2.000,00 (duemila/00).

Situazione occupazionale: i **fabbricati** costituenti il Lotto 1 **sono liberi e non occupati**; mentre i **terreni** sempre facenti parte del Lotto 1 **risultano oggetto di contratto di affitto di fondo rustico ultranovennale non trascritto e quindi opponibile alla procedura fino al 31.12.2025.**

Situazione edilizia-urbanistica: il C.T.U. dr.ssa ing. Elisa Martinelli ha rilevato la presenza di crolli localizzati di alcune coperture e lesioni di strutture portanti, oltre a difformità ed ha precisato che, a causa della mancanza delle necessarie condizioni di sicurezza per l'accesso ai fabbricati non è stato possibile effettuare un completo controllo e rilievo dei fabbricati e quindi *“non è stato possibile verificare completamente la presenza di eventuali difformità fra lo stato di fatto e lo stato legittimo, in particolare all'interno delle unità immobiliari.”*. Inoltre il CTU ha evidenziato:

-in relazione al cespite *“n. 16-92 -...- riferita a fg. 4 mapp. 102 (opere relative a fabbricato fg. 4 mapp. 386 e mapp. 100 sub. 5)”* l'esistenza della concessione di edificabilità pos. N. 16/92 prat. N. 2031 del 05/03/1992 precisando, tuttavia, che *“gli interventi richiesti con la suddetta pratica non risulta siano stati eseguiti, pertanto, la pratica risulta decaduta”*;

-in relazione al cespite *“n. 45-99 -...- (opere relative a fabbricato fg. 4 mapp. 100 sub. 5 e sub. 4)”* l'esistenza della *“concessione di edificabilità pos. 45-49 PROT. 11287 del 30/10/1999 relative ad opere esterne ed interne di ristrutturazione e adeguamento igienico”* e riferisce che *“gli interventi esterni chiesti con la suddetta pratica sono stati realizzati, pertanto, si ritiene siano presenti delle difformità ovvero presenza di tettoia antistante il locale caseificio e presenza di scala esterna al fabbricato”*, per cui *“al fine di sanare le difformità riscontrate nel fabbricato fg. 4 mapp. 100, sub. 4 e sub. 5, occorrerà presentare pratica di sanatoria e aggiornamento catastale”*.

In conclusione, il CTU puntualizza che *“le informazioni sopra fornite devono intendersi come indicative poiché l'esatta definizione degli interventi da eseguire è diretta conseguenza del parere espresso dall'ufficio tecnico comunale e dall'eventuale progetto conseguente alle verifiche strutturali funzionali alla pratica strutturale in sanatoria ove necessarie.”*.

LOTTO 2

- diritto di piena e intera proprietà di un unico fabbricato residenziale su tre livelli, collegati da un vano scale interno, originariamente adibito a Caserma dei Carabinieri, in Comune di Guiglia (MO), Via Michelangelo n. 787;

il tutto censito nel Catasto Fabbricati di Guiglia (MO) al foglio 8, mappali:

324, sub 3, Piano S1-T1, cat. A/3, vani 6 (EX CASERMA);

324, sub 4, Piano S1-T1, cat. A/3, vani 5,5 (ABITAZIONE);

324, sub 7, Piano S1, cat. C/6, mq. 32, (AUTORIMESSA);

324, sub 8, Piano S1, cat. C/6, mq. 39, (AUTORIMESSA);

324, sub 1, Piano T, nat. Ente Comune (B.C.N.C. AREA CORTILIVA COMUNE ai sub 3-4-7-8);

324, sub 5, Piano S1, nat. Ente Comune (CORRIDOIO COMUNE ai sub 3-4-7-8);

324, sub 6, Piano S1, nat. Ente Comune (B.C.N.C.);

al valore d'asta di € 136.000,00 (centotrentaseimila/00)

offerta minima € 102.000,00 (centoduemila/00)

in caso di gara ex art. 573 c.p.c., eventuali **offerte in aumento** (rilancio minimo) non potranno essere inferiori a € **3.000,00 (tremila/00)**.

Situazione occupazionale: libero e non occupato

Situazione edilizia-urbanistica: il C.T.U. dr.ssa ing. Elisa Martinelli ha precisato che i beni “sono identificati come zone destinate a servizi per la pubblica amministrazione” e “presumibilmente considerata la particolare destinazione d’uso del fabbricato (caserma dei carabinieri), fra la documentazione resa disponibile nell’accesso agli atti, non sono stati trovati elaborati grafici (disegni, schemi, foto, relazioni tecniche, etc.) utili a verificare lo stato legittimo rispetto allo stato di fatto dei luoghi. Pertanto, non è stato possibile verificare l’eventuale presenza di difformità”.

Per tutto quanto non indicato nel presente avviso di vendita, si rimanda alla relazione tecnica sopra indicata del C.T.U. dr.ssa ing. Elisa Martinelli, con i relativi allegati, per gli ulteriori aspetti tecnici, che gli interessati sono tenuti a prendere in attenta visione.

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 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**¹, potranno essere presentate **unicamente dall’offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente o altro ente dotato di soggettività giuridica) **o dal procuratore legale anche a norma dell’art. 579, ultimo comma, 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.

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;

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. n. 32/2015 sopra indicato.

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;
- 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 o altro identificativo di transazione 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;

N.B. 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 c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

³ Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) 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.**

- 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 minorenni, 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, 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 “TRIBUNALE DI MODENA EI 202/2023”
IBAN IT 78 D 05034 12900 000000990621**

Il bonifico, recante causale “**versamento cauzione EI 202/2023**” e **numero del Lotto**, dovrà essere effettuato in modo tale che **l’accredito delle somme abbia luogo entro le ore 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 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 **23 settembre 2025 dalle ore 10,00 e seguenti**; 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.

L'eventuale ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura delle 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 sia 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, cioè 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 nei modi di cui agli artt. 588 e 589 c.p.c. istanze di assegnazione (per una somma almeno pari al prezzo base della vendita) **da parte dei creditori** (nel qual caso procederà all'assegnazione) e sempreché ritenga ***“che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita”*** (es. esclusione -in fase di vendita- di ulteriori offerte, perché inammissibili o tardive; plurime richieste di interessamento di potenziali acquirenti et similia). In tal caso fisserà una nuova vendita senza incanto alle stesse condizioni della precedente e, all'esito, nel caso pervenga nuovamente una sola offerta al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$, procederà all'aggiudicazione. Tuttavia, qualora il professionista delegato ritenga sussistere il fumus di una turbativa d'asta (nella presentazione di offerte irregolari o tardive), è tenuto a rimettere immediatamente al GE gli atti per le valutazioni di competenza (aggiudicazione ovvero autorizzazione a fissare una nuova vendita senza incanto).

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte **due o più offerte** valide, si procederà **in ogni caso** (e quindi anche in presenza di istanza di assegnazione) **a una gara tra gli offerenti** 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 l'aggiudicazione 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, comma 3, c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

In caso di **mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia** trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del D.M. n. 32/2015 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.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese, oltre IVA se dovuta (non prorogabile né 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 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, **con indicazione del numero del Lotto**, entro il termine indicato nell'offerta, e in ogni caso entro **il termine massimo di 90 giorni dalla data di vendita** (non prorogabile né 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 professionista delegato mediante bonifico sul c/c 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 espresa 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 e spese conseguenti all'acquisto del bene, oltre IVA se dovuta, 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, sotto la propria responsabilità, l'aggiudicatario è **tenuto a depositare la dichiarazione di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c., resa ai sensi dell'art. 22 D. Lgs. n. 231/2007 (normativa antiriciclaggio)**, 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, comma 2, 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, ordinanza di delega ed elaborato peritale (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 della vendita senza incanto, **sul portale delle vendite pubbliche (PVP) di cui all'art. 490, comma 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, D.P.R. n. 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.);

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, 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 - (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 **Istituto Vendite Giudiziarie di Modena s.r.l. unipersonale**, viale Virgilio 42/F - 41126 Modena (tel. 059-847301 fax. 059-885436; mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com; 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 (e decurtazione di prezzo operata);
- 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 cancellati 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, comma 3, 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;

i) Le visite degli interessati agli immobili posti in vendita sono effettuate esclusivamente tramite il Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie srl di Modena, al quale sono richieste mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP).

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 artt. 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 delegato alla vendita; nonché al custode giudiziario e gestore della vendita: Istituto Vendite Giudiziarie srl con sede in Modena, Viale Virgilio n. 42/F, **tel. 059.847301, mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com**, che pure potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk* 059 847301 – cell. 345 5115559 – 370 3102594, attivo dal lunedì al giovedì dalle ore 09:30 alle ore 12:30 e dalle ore 15:00 alle ore 17.30, e a mezzo mail a: **assistentavenditelematiche@ivgmodena.it** o previa prenotazione presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie Srl, V.le Virgilio n.42/F, Modena. Il cittadino può scaricare il manuale ministeriale per la redazione delle offerte e per il pagamento del bollo telematico, ai seguenti rispettivi indirizzi: https://pst.giustizia.it/pst/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_vp1.1.pdf -e- https://servizipst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/PagTel_Vademecum_bollo_digitale_WISP_v1.pdf.

Inoltre è disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) il video tutorial ministeriale sulle modalità di redazione dell'offerta da visualizzare all'indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/tutorial.page>

Modena, 16 Giugno 2025

Il Professionista Delegato Avv. Rita Tedeschi