

TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

SEZ. III – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. GIULIA LUCCHI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 23/2017 R.G.E.

***CUSTODE GIUDIZIARIO ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI
MODENA TEL. 059-847301***

MAIL segreteria.mo@astagiudiziaria.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

IV° ESPERIMENTO SENZA ULTERIORE RIDUZIONE DEL PREZZO

L'Avv. Leonardo Giardomentrone, Professionista Delegato (referente della procedura) giusta ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. resa in data 11 settembre 2024

AVVISA CHE

presso la sala aste del TRIBUNALE di Modena, sita al PRIMO piano, in Modena, Corso Canalgrande n.77, e tramite il portale del gestore incaricato www.astetelematiche.it - il **giorno 30 ottobre 2025 alle ore 12:30**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

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

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato da cielo a terra condominiale sito in comune di Novi di Modena, Via Achille Grandi, 28, costituito –giusta descrizione tratta dalla perizia estimativa versata in atti, alla quale si rimanda per ogni ulteriore informazione qui non trascritta- da:

-appartamento a piano terra con annessa cantina censito al catasto urbano con il foglio 27 mappale 462 subalterno 13 categoria A/3 classe 2, consistenza 3,5 vani rendita euro 162,68,

-appartamento a piano primo censito al catasto urbano con il foglio 27 mappale 462 subalterno 10 categoria A/3 classe 2 consistenza 3 vani rendita euro 139,44,

-appartamento a piano primo censito al catasto urbano con il foglio 27 mappale 462 subalterno 11 categoria A/3 classe 2 consistenza 3 vani rendita euro 139,44,

-locale ad uso garage a piano terra censito al catasto urbano con il foglio 27 mappale 462 subalterno 12 categoria C/6 classe 4 mq 31 rendita euro 73,65.

A seguito di variazione catastale del 2008 pratica MO0118728 i subalterni suindicati vengono soppressi e ricostituiti con i nuovi sub sottoindicati, si precisa che l'immobile è stato acquisito il 12/01/2007 con atto notarile Dr. Caffarri rep. 32201. Nel pignoramento originario non veniva specificato il subalterno 14 atrio e vano scala comune ai subalterni 9-10-11 [...].

Il subalterno 10 abitazione a piano primo corrisponde al subalterno 19 (nel quale è stata riportata anche la soffitta del piano secondo originariamente presente ed accessibile dal vano scala ex subalterno 14).

Il subalterno 11 abitazione a piano primo corrisponde al subalterno 20 (nel quale è stata riportata anche la soffitta del piano secondo originariamente presente ed accessibile dal vano scala ex subalterno 14).

Il subalterno 12 autorimessa a piano terra corrisponde al subalterno 17 laboratorio.

Il subalterno 13 abitazione e cantina a piano terra corrisponde al subalterno 18 abitazione.

Dal rilievo eseguito negli ultimi sopralluoghi si dichiara che sarà necessario eseguire un'ulteriore variazione catastale per diversa distribuzione interna in quanto l'immobile è oggetto di pratica di ricostruzione n. 121628 del 2018 terza integrazione.

La distribuzione interna rimane sostanzialmente invariata, presenta soltanto alcune porte spostate ed alcune tramezze diversamente posizionate. Si allega planimetria estratta dalla pratica di ricostruzione.

Nella certificazione notarile art. 567, il notaio Enrico Siracusano, poneva in evidenza la variazione catastale del 2008 specificando che gli attuali subalterni derivavano dai subalterni oggetto di pignoramento come sottoindicati:

-appartamento a piano terra censito al catasto urbano con il foglio 27 mappale 462 subalterno 18 categoria A/2 classe 1 consistenza 6,5 vani rendita euro 436,41,

-appartamento a piano primo con soffitta a piano secondo censito al catasto urbano con il foglio 27 mappale 462 subalterno 19 categoria A/2 classe 1 consistenza 4,5 vani rendita euro 302,13,

-appartamento a piano primo con soffitta a piano secondo censito al catasto urbano con il foglio 27 mappale 462 subalterno 20 categoria A/2 classe 1 consistenza 4,5 vani rendita euro 302,13,

-laboratorio a piano terra censito al catasto urbano con il foglio 27 mappale 462 subalterno 17 categoria C/3 classe 3 mq 32 rendita euro 66,11,

-atrio -vano scala comune censito al catasto urbano con il foglio 27 mappale 462 subalterno 16 B.C.N.C. ”

Sotto il profilo urbanistico il fabbricato è censito nel territorio urbano nel vigente P.U.G. tavola TR1_2 fabbricato storico culturale testimoniale n. 120. Denominazione e riferimento cartografico: Villa Delle Rose.

Detta consistenza immobiliare, come risulta sempre dalla perizia di stima “nel complesso è in buone condizioni di manutenzione essendo stato oggetto di ricostruzione però allo stato attuale risulta non ancora ultimato ovvero sono presenti finestre ed infissi esterni scuri, pavimenti, predisposizione degli impianti mancano però le macchine, intonaci interni parzialmente tinteggiati, posa parziale del sistema di illuminazione, tutto ciò come da ultimo sopralluogo eseguito il 12/06/2024.

I subalterni non dispongono del certificato energetico ai sensi della delibera regionale dell'Emilia-Romagna n. 156/2008 e successive modifiche ma è presente per altri subalterni del restante fabbricato in categoria G ed F”.

Inoltre “Le pratiche edilizie ricercate presso il comune di Novi di Modena sono le seguenti: prot. 468/1987, prot. 6050/1987, condono 1362/1987, DIA 149/2007 variante del PDC 15/2007, prot. 157/1985, prot. 724/1986, pratica di ricostruzione RCR 36028/2015 con integrazioni 2016, 2017, 2018. In base al sopralluogo eseguito il tecnico dichiara che non è possibile rilasciare la conformità rispetto alla concessione edilizia ed al catasto in quanto i lavori risultano non ancora completamente terminati. Altresì però si riscontra una sostanziale corrispondenza tra stato concessionato e stato reale, mentre occorrerà presentare una variazione per allineare lo stato attuale con quello catastale. Ai fini valutativi si calcolano le superfici calpestabili più muri desumibili dai progetti comunali”.

Come precisato sempre nella perizia di stima “gli accessi al fabbricato avvengono dal mappale 518 e 521 che rispettivamente sono parte della strada via Antonio Gramsci e via Achille Grandi”.

Si rende opportunamente noto che gli immobili, danneggiati a seguito degli eventi sismici del maggio 2012, sono oggetto di interventi di riparazione e miglioramento sismico.

A tale riguardo, come evidenziato nelle relazioni periodiche del custode IVG di Modena del 16.11.2023 e del 23.5.2024, il Direttore dei Lavori di ricostruzione post sisma, ha esposto che:

“- il contributo regionale per la ricostruzione ha interessato un fabbricato di proprietà del debitore esecutato (321,16 mq = 48 %) e di un terzo (353,87 mq. = 52 %), facente parte della corte storica di villa delle Rose di Novi di Modena;

- il contributo assegnato (ordinanza 88 del 7.11.2022) prevedeva una quota a carico del debitore esecutato di €. 21.968,43 oltre IVA per le unità in proprietà esclusiva e di €. 66.290,51 oltre IVA per le opere sulle parti comuni;

- oltre alle quote di cui sopra sono a carico delle proprietà tutte le opere non comprese nel contributo ma obbligatorie per il completamento degli immobili, oltre a quelle extra (fognarie, allacci utenze, spostamento contatori);

- lo stato di avanzamento del cantiere è del 70 % ovvero risultano completate e/o sono in via di ultimazione tutte le opere strutturali, la copertura, gli infissi (escluse porte interne e oscuramenti), finiture connesse alle strutture, intonaci e una parte degli impianti;

- in data 1.8.2023 si è svolto un incontro tecnico per la riorganizzazione del cantiere e la prosecuzione dei lavori, all'esito del quale è emerso che la posizione debitoria del sig. [...] per le lavorazioni da eseguire (sulle proprietà esclusive e sulle parti comuni) ammonta ad oggi di circa €. 80.000,00 oltre IVA complessivi;

- l'Agenzia per la Ricostruzione della Regione Emilia Romagna, interpellata in merito alla possibilità di lasciare gli immobili di proprietà del debitore al grezzo e, quindi, privi della sola abitabilità, con nota del 22.9.2023 ha risposto che “stante gli obblighi assunti in sede di domanda di contributo da parte dei proprietari delle unità immobiliari costituenti l'immobile si ritiene che i lavori debbano essere conclusi come previsto dalle ordinanze sulla ricostruzione, pena la revoca del contributo”, suggerendo “di “contattare il curatore per informarlo della situazione. In particolare, è opportuno informarlo di quali sono le conseguenze se non si procede all'ultimazione dei lavori, nel caso in cui il curatore non dovesse autorizzare l'esecuzione delle opere che comportano quote a carico, si deve procedere con la revoca del contributo”.

Di qui la relazione del Direttore dei Lavori e la richiesta di ottenere indicazioni in merito alle determinazioni delle parti (esecutato, creditore procedente), tenendo conto, da un lato, delle conseguenze che potrebbero derivare dalla revoca del contributo, già erogato per l'importo di €. 652.817,17 e dall'altro, dei benefici che l'ultimazione dei lavori potrebbe comportare per la procedura.

Per completezza si precisa che l'Ing. [...], interpellato, ha precisato che il termine dei lavori, originariamente ipotizzato (1° gennaio 2024), sarà certamente posticipato, in quanto il cantiere è sostanzialmente fermo proprio a causa delle problematiche sopra citate.”

Si precisa, inoltre, che all'udienza di autorizzazione alla vendita dell'11.9.2024 l'esperto stimatore ha confermato la necessità di procedere ad adeguamento/aggiornamento catastale per modifica dello stato interno dei luoghi a seguito di ricostruzione precisando che l'immobile è “allo stato grezzo avanzato, mancando ai fini dell'agibilità i sanitari, alcuni impianti e parte della pavimentazione, tinteggiatura e conclusione della pratica comunale”, mentre il custode giudiziario ha riferito “che, informato l'ufficio regionale competente (Commissario straordinario alla ricostruzione) per l'erogazione del contributo alla ricostruzione, nessun riscontro è pervenuto sulla revoca del contributo e iniziative conseguenziali;

Si rileva, altresì, che il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott.ssa Giulia Lucchi, con direttiva dell'11.3.2025,

“richiamato il Decreto—legge 74/2012, conv. con L. 122/2012 recante ‘Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dai eventi sismici che hanno interessato il territorio delle province di Bologna, Modena, Ferrara, Mantova, Reggio Emilia e Rovigo, il 20 e il 29 maggio 2012’;

considerato, segnatamente, che ai sensi del citato DL. le risorse utilizzate per finanziare i contributi per la ricostruzione sono gravate da un vincolo di destinazione che ne impedisce la pignorabilità;

visto altresì l'art. 57, comma 15, del Decreto—legge 14 agosto 2020, n. 104, conv. in Legge 13 ottobre 2020 n. 126, recante misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia, a norma del quale "Al fine di assicurare la compiuta attuazione degli interventi per la ricostruzione, l'assistenza alla popolazione e la ripresa economica nei territori dei comuni colpiti dai eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 [. . .] i contributi di cui all'articolo 3-bis del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, e ogni ulteriore risorsa destinata al finanziamento degli interventi inerenti alla ricostruzione pubblica o privata, all'assistenza alla popolazione e alla ripresa economica dei territori colpiti, non sono soggetti a procedure di sequestro o pignoramento e, in ogni caso, a esecuzione forzata in virtù di qualsivoglia azione esecutiva o cautelare, restando sospesa ogni azione esecutiva e privi di effetto i pignoramenti comunque notificati;

richiamata l'Ordinanza Commissariale n. 57 del 12 ottobre 2012 e ss.mm.ii. recante "Criteri e modalità per il riconoscimento dei danni e la concessione dei contributi per la riparazione, il ripristino, la ricostruzione di immobili ad uso produttivo, per la ricostituzione delle scorte e dei prodotti e per la delocalizzazione, in relazione agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012";

rilevato il coinvolgimento delle risorse destinate al finanziamento degli interventi di ricostruzione in molteplici procedimenti di espropriazione forzata;

DISPONE QUANTO SEGUE

1. che il custode giudiziario e l'esperto stimatore designato verifichino e segnalino sollecitamente le procedure esecutive aventi a oggetto immobili che abbiano beneficiato o siano beneficiari dei contributi pubblici de quibus;

2. che, al ricorrere di tale presupposto, sia informato, tempestivamente, il Commissario Delegato per la ricostruzione dei territori colpiti dal sisma del 2012, a cura degli ausiliari - da individuarsi, alternativamente, nell'esperto stimatore qualora la comunicazione sia da effettuarsi in pendenza di stima ovvero nel custode giudiziario qualora la perizia sia già ultimata— mediante apertura di apposito ticket presso i seguenti link dell'Help Desk: <https://assistenzamude.sisma2012.it/>; <https://assistenzamude.sisma2021.it/index.php?a=add> e successiva formalizzazione dell'istanza al seguente indirizzo di posta elettronica: claudia.balboni@regione.emilia-romagna.it;

3. che il professionista delegato segnali, nell'avviso di vendita, la necessità che l'aggiudicatario del bene subentri nella domanda di contributo presentata dall'originario beneficiario esecutato, preservando il mantenimento della destinazione produttiva del bene per almeno due anni dalla liquidazione del saldo del contributo, a pena di revoca del beneficio e recupero degli importi già erogati;

4. che l'informativa di cui al precedente punto 3 sia riprodotta anche nel Decreto di Trasferimento".

Si rende noto, inoltre, che, in ragione delle criticità sopra esposte, il compendio immobiliare risulta vuoto, con chiavi in corso di acquisizione da parte del Custode nominato IVG di Modena (c.f.: 02217860366 – mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com), e che le richieste di visita dell'immobile potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

Si dà atto, infine, che stante la manifestazione di interesse all'acquisto del compendio immobiliare staggito, concretizzatasi con la presentazione di un'offerta alla scorsa udienza del 26.6.2025, ritenuta, tuttavia, inammissibile (a causa della non riferibilità della pec, a mezzo della quale l'offerta stessa era stata presentata, al soggetto offerente e/o al suo procuratore legale), il GE, con provvedimento emesso in data 1.7.2025, ha disposto la rinnovazione della vendita a prezzo base invariato rispetto a detto precedente tentativo.

**PREZZO BASE QUARTO ESPERIMENTO DI VENDITA INVARIATO RISPETTO
AL PRECEDENTE TENTATIVO**

PREZZO BASE: € 149.062,50 (centoquarantanovemilaseccandue/50)

OFFERTA MINIMA: € 111.796,88 (centoundicimilasettecentonovantasei/88)

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 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, per cui il 29.10.2025, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip .p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata

¹Il 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.

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.

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 cauzione³;
- 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 previste⁴;
- 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

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;

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.**

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 23/2017 TRIBUNALE DI MODENA IBAN IT15Q0503412900000000990557** unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura). Il bonifico, recante causale "**versamento cauzione RGE 23/2017**", dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro le 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà in ogni caso a carico dell'offerente.

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

Nella domanda dovrà essere indicato il **numero di IDENTIFICATIVO dell'operazione/transazione bancaria (TRN)**. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a **novanta giorni** (termine perentorio non prorogabile né soggetto a sospensione feriale) **dall'aggiudicazione**.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è **irrevocabile**. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi 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 30 ottobre 2025, ore 12:30**; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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 ult. comma c.p.c., resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007**, secondo il modello disponibile sul sito del Tribunale di Modena.

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

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

- **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 inserire 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 (sito Ufficiale dell'IVG di Modena);
 - www.astagiudiziaria.com (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG);
 - 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 (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; sito web: 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; sito web: <http://www.ivgmodena.it/>)

▪ **Costo degli adempimenti pubblicitari:**

I) Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Pubblicità legale ex art. 490 comma 2 c.p.c. sul portale nazionale specializzato 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

Pubblicità legale ex art. 490 comma 2 c.p.c. sui portali www.ivgmodena.it (di titolarità di IVG Modena) e 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](http://www.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, 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 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.

INFORMA

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 **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.**; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk* 058620141, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, a mezzo mail: assistenza@astetelematiche.it.

Modena, 25 luglio 2025

Il Professionista Delegato B
Avv. Leonardo Giardomentrone