



TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 233/2022 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie di Modena S.r.l. - TEL. 059-847301

MAIL: segreteria.mo@astagiudiziaria.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

5° ESPERIMENTO

L'Avv. Maria Vittoria Setti, Professionista Delegato (referente della procedura) giusta ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. resa in data 10/07/2024

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 16 dicembre 2025, alle ore 11.30**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

del seguente bene

LOTTO 1

Quota di piena proprietà (1/1) di Fabbricato ex fornace – Fabbricato Alloggi e Servizi – Terreni di pertinenza, composto da fabbricato principale originariamente adibito a fornace per la produzione di laterizi, due piani fuori terra, avente struttura portante in cemento armato, struttura della copertura in ferro con manto in amianto e pavimentazione originaria in cemento, successivamente trasformato in maneggio con relativi accessori. Fabbricato adiacente al principale, originariamente destinato a deposito terra, avente struttura portante in ferro sia in elevazione che in copertura, attualmente scoperto in quanto privo del manto di copertura. Al confine nord, cabina elettrica di due piani fuori terra con struttura in muratura e pareti intonacate. Fabbricato alloggi e servizi costituito da due alloggi oltre ad uffici e servizi pertinenziali dell'attività, si sviluppa per due piani fuori terra. Fabbricato adibito a ricovero automezzi con struttura in laterizio e ferro ad oggi in stato di abbandono e parzialmente crollato. I fabbricati di cui sopra insistono su di un'area di pertinenza asfaltata per la manovra degli automezzi a servizio dei fabbricati stessi. Completa il compendio un'ampia area a verde che si sviluppa verso l'Autostrada del Brennero comprensiva di un bacino artificiale di circa mq 25.000 ai confini dei quali è ancora individuabile un percorso originariamente dedicato al galoppo dei cavalli.

La superficie commerciale del Fabbricato ex Fornace, tettoia e deposito terra misura mq 3.460,00.

La superficie commerciale del Fabbricato Alloggi e Servizi misura mq 487,50.



Terreni di pertinenza rispettivamente di mq 32.127,00 e mq 90.132,00.

Ubicazione: Comune di Campogalliano (Mo), Via Canale Carpi, fuori dal centro abitato in direzione Carpi.

I beni oggetto di stima risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Campogalliano (Mo):

Foglio 10

- **particella 51**, cat. D/1, p. T1 – rendita 159,54 – Via Canale Carpi;
- **particella 52, subalterno 2** – cat. C/7 – Classe U – cons. mq 150 - sup mq 1477 – p. T – rendita 131,70 – Via Canale Carpi;
- **particella 52, subalterno 4**, cat. C/0 – P. T1 – Via Canale Carpi;
- **particella 53, subalterno 1 e particella 52, subalterno 5** – Cat. D/6 – p. T1 – rendita 21.075,00 – Via Canale Carpi;
- **particella 149** – cat. C/0 – p. T1 – Via Canale Carpi;

N.C.T. del Comune di Campogalliano (Mo):

Foglio 10

- **particella 149** – terreno ente urbano – ha 9.01.32

N.C.E.U. del Comune di Campogalliano (Mo):

Foglio 10

- **particella 53, subalterno 2** – cat. A/3 – Classe I – vani 6 sup. mq 129 – p.1 – rendita 260,29 - Via Canale Carpi;
- **particella 53, subalterno 3**, cat.A/3 – Classe I – vani 4,5 sup 87 – p.T1 – rendita 195,22 – Via Canale Carpi

Confrontando i beni indicati nel pignoramento con la documentazione catastale rintracciata si può osservare che:

- *la planimetria catastale relativa alla particella 51 non corrisponde al fabbricato segnalato nella mappa catastale, una cabina elettrica, ma al fabbricato principale ex Fornace individuato catastalmente alle particelle 52 sub.5 e particella 52 sub.6 (non oggetto del pignoramento in quanto di altra proprietà) come era prima degli interventi legittimati dalla concessione edilizia n.78/1978 e dal successivo condono edilizio n.1141/1985;*
- *nello stesso documento viene individuato alla particella 51 anche il piano terra del Fabbricato uso alloggi, uffici e servizi individuato in mappa catastale alla particella 53;*
- *la planimetria catastale relativa alla particella 52 sub.5 (porzione del fabbricato) graffiato particella 53 sub.1 sembra corrispondere allo stato legittimato dal condono edilizio n.1141/1985, compresi gli accessori e la rimessa automezzi; nella stessa planimetria è rappresentato il piano terra del Fabbricato uso alloggi, uffici e servizi;*
- *le planimetrie catastali relative alle particelle 53 sub.2 e sub.3 corrispondono a grandi linee al piano primo ed alla cantina piano terra del fabbricato uffici;*
- *in luogo della particella 52 sub.4 si è rintracciata al catasto terreni la particella 52 ente urbano di mq 32.127,00 area di pertinenza su cui insistono i fabbricati.*

La corrispondenza tra identificazione catastale attuale e beni oggetto del verbale di pignoramento non è del tutto verificata. Anche lo stato di fatto dei luoghi non corrisponde pienamente agli elaborati catastali rintracciati

Nel corso del sopralluogo effettuato dal CTU con il rappresentante dell'IVG si è potuto osservare:

- la presenza di amianto nell'intera copertura del fabbricato ex fornace, materiale che andrà interamente bonificato;
- la possibile ma non verificata presenza al di sotto del piano di campagna nel fabbricato ex fornace di cisterne interrato di cui non è stato possibile verificare l'ubicazione e il contenuto e che con ogni probabilità andrebbero bonificate;
- la presenza all'interno del fabbricato ex fornace di altro vario materiale da discarica;
- la presenza nella zona di ingresso al complesso immobiliare di grandi travi in calcestruzzo armato che andranno smaltite;
- lo stato di pessima manutenzione del ponte d'ingresso al compendio di cui occorrerà verificare la struttura e procedere a consolidamenti;
- si osserva inoltre che non sono state rintracciate indagini ambientali relative al compendio immobiliare in oggetto.

Stato occupazionale: il compendio immobiliare non risulta occupato.

Previsioni urbanistiche: nel mese di luglio 2023 i quattro Consigli Comunali di Campogalliano, Carpi, Novi di Modena e Soliera hanno adottato il nuovo strumento urbanistico intercomunale. Con l'atto di adozione da parte del Consiglio Unione il nuovo strumento è entrato in salvaguardia: gli strumenti vigenti manterranno efficacia solo ove non siano in contrasto col nuovo PUG. Entrambi i lotti sono compresi ed individuati nel PUG, Schedatura del Patrimonio Edilizio in Territorio Rurale, Individuazione Planimetrica per complesso TR4.1 – Campogalliano, Insediamenti diffusi nel Territorio Rurale. Nello specifico il Lotto 1 è rinvenibile alla scheda n°287, come meglio descritta in CTU alla quale si rimanda quanto alla tipologia di possibili interventi. **Il CTU ne deduce che i valori dei fabbricati e dell'area di pertinenza potrà quindi variare considerevolmente in funzione delle destinazioni d'uso e delle attività di progetto futuro.**

Nella determinazione del valore del lotto il CTU ha tenuto conto delle problematiche sopra evidenziate stimando in € 35.000,00 gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale ed € 73.000,00 i costi di bonifica del fabbricato ex fornace per quanto riguarda il manto di copertura in amianto. Non è invece stato possibile quantificare i costi di smaltimento interrato nelle cisterne poste al di sotto del piano di campagna, posto che non è stato possibile verificarne in concreto la presenza e il contenuto.

Al valore d'asta di € 237.304,69 (duecentotrentasettemilatrecentoquattro/69) ossia al prezzo base d'asta originario ridotto di ulteriore 50% rispetto al quarto esperimento di vendita; con conseguente offerta minima ammissibile pari al 75% del prezzo ribassato, ossia € 177.978,52 (centosettantasettemilanovecentosettantotto/52)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
Euro 3.000,00 (Euro tremila/00)

D E T E R M I N A

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto, le offerte di acquisto, **in bollo**, potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della persona giuridica offerente o altro ente dotato di soggettività giuridica) **o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.**, sino alle **ore 23.59** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip .p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia ***offertaalpvp.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 dal suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015¹.

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

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

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)**, 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

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

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 o altro identificativo di transazione del bonifico effettuato per il versamento della cauzione²;

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 previste³;

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta– l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale **rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) copia della **visura camerale** aggiornata all'attualità (entro limite di 10 giorni anteriori) della società attestante i poteri del **legale rappresentante** della persona giuridica offerente;

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:

² 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.

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

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 Es. Imm. N 233/2022 IBAN: IT 17 N 05387 12900 000004097866**. Il bonifico, recante causale **"versamento cauzione RGE 233/2022"**, 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, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti in data **16 dicembre 2025 alle ore 11.30**; 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 e le 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** (nel qual caso procederà all'assegnazione) e semprechè 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 nuova 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 regolari o tardive), egli 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 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** dall'aggiudicazione, mediante versamento a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a **TRIBUNALE DI MODENA Es. Imm. N 233/2022** seguito dal numero della procedura ed eventuale lotto; insussistenti giustificati motivi per procedere alla rateizzazione del saldo prezzo.

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. 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;**

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:

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, ordinanza di delega e dell'elaborato peritale, completo di tutti i suoi allegati (cfr. *infra*) nel termine ordinatorio di cui sopra (60 giorni prima) ed 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.); incluso l'inserimento nella "Vetrina Immobiliare Permanente"

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

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

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

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

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

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

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

3) realizzazione a cura di **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.** (in caso di procedura con RGE dispari) o di **Astalegale.net s.p.a.** (in caso di procedura con RGE pari) del Virtual Tour 360°per gli immobili con valore di stima pari o superiore ad € 100.000,00, ad eccezione dei terreni, costruzioni non agibili e ruderi.

Per la richiesta di tale servizio, il professionista delegato, non appena acquisito il fondo spese da parte del creditore, dovrà indicare al Custode di prendere immediato contatto con la società incaricata dello svolgimento del servizio inviando una email all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it (nel caso che sia incaricata Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.) o all'indirizzo procedure.modena@astalegale.net (nel caso che sia incaricata Astalegale.net s.p.a.) con in allegato il modulo di richiesta servizio compilato, al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile.

Il referente della Società dovrà essere accompagnato di persona dal Custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

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

- i) ordinanza di vendita;
- j) perizia;
- k) fotografie;
- l) planimetrie;
- m) 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 fax. 059-885436; mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com; sito web: <http://www.ivgmodena.it/>) e la società **Astalegale.net s.p.a.** Piazza Risorgimento 1, VI Strada - 20841 Carate Brianza (tel 0362 - 90761; mail procedure.modena@astalegale.net; sito web: www.astalegale.net) sono individuate come "**GESTORE**" delle forme di pubblicità su internet sopra indicati.

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) 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;

ASTE GIUDIZIARIE AVVERTE

- 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; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta ai seguenti numeri di *help desk*: 0586/20141, a mezzo mail assistenza@astetelematiche.it o, previa prenotazione, presso la sede della società in Livorno (LI), Via dei Fanciulli n°18.

Le richieste di visita agli immobili potranno essere effettuate unicamente con prenotazione tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Modena, li 14.10.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Maria Vittoria Setti

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

