



TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

SEZ. III – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. UMBERTO AUSIELLO
(TEMPOR. SOSTITUITO DA DOTT.SSA GIULIA LUCCHI)
PROCEDURA ESECUTIVA N. 264/2024 R.G.E.



§ § §

CUSTODE GIUDIZIARIO: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI MODENA s.r.l., V.le Virgilio
42/F, Modena - tel. 059/847301 - email: segreteria.mo@astagiudiziaria.com



PROFESSIONISTA DELEGATO A: Dott. PAOLO MENICHELLA, via Claudia 58, Maranello
(MO) - tel. 0536/1820095 - email: p.menicella@notariato.it



PROFESSIONISTA DELEGATO B: Avv. PATRIZIA ANCESCHI, via Campanella 15, Modena -
tel. 059/226698 - email: patrizia.anceschi@gmail.com

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA s.p.a., Scali
d'Azeglio 2/6, Livorno - tel. 0586/20141 - email: info@astegiudiziariae.it



AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

1° ESPERIMENTO



L'Avv. Patrizia Anceschi, Professionista Delegato B (Referente della procedura) giusta
ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. resa in data 07/05/2026



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 della vendita telematica incaricato (ASTE
GIUDIZIARIE INLINEA s.p.a.) www.astetelematiche.it - il giorno 29 settembre 2026 alle ore
12:30, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare a destinazione abitativa consistente in un'abitazione
di tipo civile con soffitta ed un garage siti in Comune di Carpi (MO), via Luca Tornini n. 6.
L'appartamento, situato al piano terra, ha una superficie di 82 mq. e un'altezza interna di 3,00 m.;
è composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno e due camere da letto. Al piano
quarto sottotetto, l'unità è dotata di solaio e di stenditoio comune.
Il garage, anch'esso al piano terra, ha una superficie di 11 mq. e un'altezza di 3,00 m.; è accessibile
attraverso un'area cortiliva comune.



I beni sono identificati al Catasto fabbricati di detto Comune, rispettivamente, al:

- Foglio 119, particella 37, sub 13, via Luca Tornini n. 6, scala B, piano T-4, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 82 mq., totale escluse aree scoperte 82 mq., rendita € 464,81

- Foglio 119, particella 37, sub 11, via Luca Tornini, piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq., superficie catastale totale 13 mq., rendita € 58,51.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU in atti, da intendersi quivi integralmente richiamata, anche con riferimento alla situazione catastale, urbanistica ed edilizia.

Nella sua relazione il perito ha rilevato *“delle difformità rispetto agli elaborati depositati ed autorizzati dal Comune e lo stato di fatto... è stata riscontrata la realizzazione di un’apertura nel salone in luogo della porta originaria; in difetto di idoneo titolo abilitativo, l’intervento dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia, se consentita, ovvero di ripristino... e delle difformità rispetto agli elaborati depositati al N.C.E.U.... gli elaborati depositati in catasto non recepiscono gli elaborati presentati in Comune e nello stato di fatto; la modifica interna consistente nella realizzazione di un’apertura nel salone ha determinato difformità rispetto alla planimetria catastale; si rende pertanto necessario aggiornamento catastale tramite DOCFA”*. Il perito ha altresì evidenziato la sussistenza di debiti di natura condominiale degli esecutati *“di € 1.929,07”*.

al valore d’asta di Euro 99.750,00 (novantanovemilasettecentocinquanta//00)

offerta minima Euro 74.812,50 (settantaquattromilaottocentododici//50)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 2.000,00 (Duemila//00).**

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L’immobile oggetto di vendita è **occupato da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura** ed è già stato emesso **ordine di liberazione** in data 7/5/2026. Il custode giudiziario ha comunicato che la liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell’aggiudicatario, all’esito del primo tentativo di vendita.

[A]

DISCIPLINA GENERALE DELLA VENDITA

a) Gli interessati a presentare offerta di acquisto possono prenotare le **visite all’immobile** con richiesta da formularsi al Custode giudiziario I.V.G. di Modena, **esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche** <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;

b) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l’aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell’art. 40 della L. 28/2/1985, n. 47 come integrato e modificato dall’art. 46 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

c) **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 D.P.R. 6/6/2001, 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;

d) 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);

e) il termine per il saldo prezzo è termine perentorio, come tale non prorogabile (né soggetto a sospensione feriale); non è mai causa di remissione in termini ex art. 153 c.p.c. l'eventuale ritardo nella erogazione delle somme da parte della banca mutuante incaricata dall'aggiudicatario, salve comprovate e circostanziate difficoltà dell'istituto di credito a erogare la somma richiesta, non imputabili a colpa dell'aggiudicatario;

f) 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;

g) se l'immobile è ancora occupato dal debitore e relativo nucleo familiare o da terzi senza titolo opponibile, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario e spese della procedura; segnatamente, nel caso di immobile occupato dal debitore e relativo nucleo familiare l'ordine di liberazione, salvo quanto previsto dal co. 9 dell'art. 560 c.p.c., sarà emesso contestualmente al decreto di trasferimento ed attuato dal custode secondo le disposizioni fornite dal GE, senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 c.p.c., nell'interesse, ma senza spese a carico, dell'aggiudicatario; in ogni caso le spese di sgombero dai beni mobili ivi abbandonati (spirato il termine di 30 giorni dalla diffida alla rimozione da parte del custode) e rifiuti sono a carico dell'aggiudicatario, salvo diverse istruzioni del GE (previa istanza del custode), in casi di necessità e urgenza a fini della vendita e/o nelle more delle operazioni di vendita a tutela della pubblica incolumità;

h) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario;

i) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dell'immobile posto in vendita, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso di vendita, sarà disponibile per la consultazione sui siti internet dei gestori della pubblicità di seguito indicati;

j) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal visionare lo stato dei luoghi, compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA.

DETERMINA

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

[B]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente **in via telematica** e andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia 26/2/2015, n. 32 e le indicazioni riportate nel

“Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

2. SOGGETTI LEGITTIMATI (OFFERENTI)

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato Decreto, l'OFFERTA TELEMATICA DI ACQUISTO, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., POTRA' ESSERE PRESENTATA UNICAMENTE **DALL'OFFERENTE** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della persona giuridica offerente od altro ente dotato di soggettività giuridica) **o DAL PROCURATORE LEGALE (ANCHE) A NORMA DELL'ART. 579, ult. 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 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). **Si fa presente che qualora l'offerta venga inviata per il tramite di una pec non intestata al titolare della firma digitale, il soggetto invitato a partecipare, destinatario delle credenziali di accesso, potrebbe non essere lo stesso che ha sottoscritto l'offerta. 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, co. 5, D.M. n. 32/2015 ⁽¹⁾.

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.

3. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta, **in bollo** ⁽²⁾, 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;

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, co. 4, D.M. n. 32/15.

² 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, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it/PST>. **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.

- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato B 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 nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita del 7/5/2026 e quindi nel presente avviso di vendita;
- 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 prorogabile né soggetto a sospensione nel periodo feriale). **Qualora l'offerente indichi una data diversa per il versamento del saldo prezzo, l'offerta sarà comunque ritenuta valida e il termine per il versamento del prezzo si intenderà pari a quello indicato dall'offerente se inferiore al termine di legge ovvero ridotto automaticamente a 90 giorni qualora superiore;**
- 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 o TRN o altro Identificativo di transazione del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ⁽³⁾;
- 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 previste ⁽⁴⁾;
- n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; **estratto per riassunto dell'atto di matrimonio comprovante il regime patrimoniale prescelto dai coniugi**; 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 **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, **da**

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.

valere anche nell'ipotesi in cui il legale rappresentante agisca in nome e per conto di distinte persone giuridiche offerenti, non avvinte, tra di loro, da poteri di direzione e coordinamento;

- 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 e di aver preso visione della perizia di stima.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

All'offerta 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 della procedura intestato a**

“TRIBUNALE DI MODENA-N. 264/2024 E.I.” – IBAN: IT 52 A 03273 12900 007198000533.

Il bonifico, recante causale **“versamento cauzione RGE 264/2024 (ed eventuale numero di lotto)”**, dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme (giorno di esecuzione dell'operazione) 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)**.

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 alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara il giorno fissato per la vendita.

6. ESAME DELLE OFFERTE

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato in data **29 settembre 2026, ore 12:30**; in relazione al disposto di cui all'art. 20 D.M. n. 32/2015 e di quanto stabilito dal G.E. nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita del 7/5/2026 circa la possibilità di altri soggetti di prendere parte con modalità telematiche alle operazioni di vendita senza incanto, si precisa che **al Professionista delegato è consentito autorizzare esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.**

Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse **almeno 30 minuti prima** dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nel presente avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti e/o di alcuno, nè costituisce causa di invalidità delle operazioni.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Non rientrerà tra le attività del delegato la verifica dell'autenticità della sottoscrizione apposta sull'offerta, essendo tale accertamento demandato al Ministero.

Qualora l'offerta non sia corredata dalla dichiarazione sullo stato civile dell'offerente ovvero, in ipotesi di soggetto coniugato, dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio nonché dal codice fiscale e documento di identità del coniuge, la stessa -ancorchè valida ed ammissibile ai fini della partecipazione alla gara- dovrà essere integrata, in ipotesi di intervenuta aggiudicazione, con il deposito di detta documentazione entro e non oltre il termine di ventiquattro ore decorrenti dalla cessazione della gara.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

- 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 sempre che ritenga "**che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita**". 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 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), egli è tenuto a rimettere immediatamente al G.E. gli atti per le valutazioni di competenza;

- qualora siano state presentate **due o più offerte di acquisto**, si procede **in ogni caso** (e quindi anche in presenza di istanza di assegnazione) **a una gara tra gli offerenti**, partendo dall'offerta più alta e nel rispetto dei rilanci minimi ammissibili indicati nel presente avviso di vendita. Qualora il prezzo raggiunto, all'esito della gara, sia inferiore al prezzo base indicato dall'avviso di vendita (ancorchè superiore all'offerta minima ammissibile) il delegato procederà comunque all'aggiudicazione, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (cfr. art. 573, ult. co., c.p.c.), nel qual caso procederà all'assegnazione.

Sempre in caso di pluralità di offerte, laddove gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione (che prevale su offerte al di sotto del prezzo base), dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, l'offerta presentata per prima).

7. SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a **gara sulla base dell'offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio** (con l'avvertenza che in ogni caso, il termine finale della gara, qualora ricadente di sabato o in giorno festivo, sarà automaticamente prorogato alla stessa ora del giorno successivo non festivo); durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente avviso di vendita (pari ad €. 2.000,00) 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; **la deliberazione finale** sulle offerte, all'esito della gara, avrà luogo **entro il giorno successivo al suo termine**, prorogata se cadente di sabato o festivi, al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, co. 3, c.p.c.; **all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata entro e non oltre 7 giorni.**

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

In caso di **mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del Decreto del Ministro della Giustizia 26/2/2015, n. 32** 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.

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, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

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** dalla comunicazione del provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed i documenti comprovanti i poteri e/o autorizzazioni eventualmente necessari. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore (art. 590 bis c.p.c.).

[C]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO, DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO E ONERI CONNESSI

A. TERMINE PER IL SALDO PREZZO

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà avvenire entro il termine, non prorogabile né soggetto a sospensione feriale, indicato nell'offerta (se inferiore a 90 giorni) o, in caso di mancata indicazione del termine **ovvero di indicazione di un termine superiore, lo stesso, dovrà intendersi pari a 90 giorni dall'aggiudicazione (giorno della valuta)**, mediante versamento, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente della procedura intestato a **“TRIBUNALE DI MODENA-N. 264/2024 E.I.” – IBAN: IT 52 A 03273 12900 007198000533**, recante causale **“versamento saldo prezzo RGE**

264/2024 (ed eventuale numero di lotto)".

B. CREDITORE FONDIARIO

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16/7/1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21/1/1976, n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 18 D.Lgs. 10/9/1993, n. 385 (mutuo fondiario), **l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo prezzo sul c/c della procedura**; su istanza del creditore legittimato, il delegato, previa verifica dei presupposti di legge, **entro tre giorni** dal tempestivo **versamento** da parte dell'aggiudicatario o assegnatario, **chiederà al GE l'autorizzazione ad emettere mandato di pagamento a favore del creditore fondiario**, nei limiti del credito azionato munito di prelazione ipotecaria ex art. 40 TUB, di importo pari al saldo prezzo **detrato un accantonamento per spese di procedura**, nella misura che sarà prudenzialmente determinata dal professionista delegato avuto riguardo alle spese ex art. 2770 c.c. ed in assenza di creditori antergrati (in ogni caso **non inferiore al 20%** del prezzo totale).

C. ART. 585, co. 3, c.p.c. (CONTRATTO DI FINANZIAMENTO)

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di **finanziamento** con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate **nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo**, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dalla Cancelleria mediante versamento in c/c o consegna di un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Modena – Procedura esecutiva n. 264/2024 E.I.". L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, co. 3, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

D. SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli **oneri fiscali e tributari** e spese conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del Decreto ministeriale n. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli (pari al 50% del totale fase 3); pertanto, **al momento del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto a versare anche un "Fondo spese", quantificato e comunicato dal delegato A entro 30 giorni** dall'aggiudicazione. Una volta ultimati gli adempimenti di competenza il professionista delegato A provvederà **a restituire all'aggiudicatario (entro 7 gg. lavorativi) le somme eccedenti gli importi utilizzati e documentati** (con riepilogo da allegare alla relazione finale e trasmettere in copia all'aggiudicatario).

E. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

Sempre entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto a

depositare la dichiarazione scritta di cui all'art. 585, co. 4, c.p.c., nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali previste per le dichiarazioni false o mendaci, resa ai sensi dell'art. 22 D. Lgs. 21/11/2007, n. 231, secondo il modello disponibile sul sito del Portale del Delegato.

F. DECADENZE

Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio indicato nel verbale di aggiudicazione ovvero **l'omessa dichiarazione prescritta dall'art. 585, co. 4, c.p.c.** comporteranno **la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione ex art. 587, co. 1, c.p.c., con riserva di eventuali azioni per la differenza ex art. 587, co. 2, c.p.c.**

Il versamento del "Fondo spese" per gli oneri di trasferimento può ammettere una proroga non superiore a 20 giorni, se tempestivamente richiesta e siano documentati giusti motivi (es. integrazione in considerazione del mutamento del regime fiscale).

G. SPESE DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono poste integralmente a carico della procedura (e, dunque, non graveranno neppure in parte sull'aggiudicatario).

§ § §

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

1) inserimento dell'avviso di vendita e ordinanza di delega (epurata dei dati sensibili) nel termine ordinatorio in essa indicato (almeno 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, co. 1, c.p.c.; il professionista delegato (B),** unico soggetto legittimato, è onerato del previo e tempestivo pagamento del contributo di pubblicazione ai sensi dell'art. 18 bis DPR 115/2002;

2) pubblicazione dell'avviso di vendita, **completo di tutti i suoi allegati (cfr. infra)** nel medesimo termine ordinatorio indicato (almeno 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 seguenti **siti internet** (tutti iscritti nell'elenco dei siti internet autorizzati ex art. 173 *ter* disp att. c.p.c.):

www.astegiudiziarie.it (sito ufficiale di 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 di 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 "Rete 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 numero di RGE dispari) o di Astalegale.net s.p.a. (in caso di procedura con numero di RGE pari) del Virtual Tour 360° per gli immobili con valore di stima pari o superiori ad euro 100.000,00, ad eccezione dei terreni, costruzioni non agibili e ruderi.

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; 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 indicate.

A V V E R T E

- 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'acquisito** nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- che, in base a quanto disposto dall'art.161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

I N F O R M A gli interessati

- che, per partecipare alle vendite giudiziarie, **non è necessaria alcuna forma di intermediazione** e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo (Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.) potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk* 0586/20141 attivo dal lunedì al venerdì ore 9:00-13:00 e 14:00-18:00 e a mezzo mail assistenza@astetelematiche.it;
- che il Tribunale, previa fissazione di apposito appuntamento, mette a disposizione, gratuitamente, un servizio per l'assistenza alla redazione dell'offerta telematica. Le modalità di tale servizio sono indicate nella *home page* del Tribunale di Modena.

Per prenotare un appuntamento occorre compilare il form presente all'indirizzo <https://www.astegiudiziarie.it/assistenza-deposito-offerta/modena>.
Modena, 3 giugno 2026.

Il Professionista Delegato B
Avv. Anceschi Patrizia