



TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 304/2022 R.G.E. (RIUNITA ALLA N. R.G.E. 200/2023)

CUSTODE GIUDIZIARIO I.V.G. S.R.L. UNIPERSONALE - C.F. 02217860366 - TEL. 059/847301

MAIL SEGRETERIA.MO@ASTAGIUDIZIARIA.COM

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

V ESPERIMENTO

L'Avv. Giulia Cavalieri, Professionista Delegato (referente della procedura) giusta ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. resa in data 03/07/2025

AVVISA CHE

presso la sala aste del TRIBUNALE di Modena, sita al PRIMO piano, in Modena, Corso Canalgrande n.77, e tramite il portale del gestore incaricato <https://ivgmodena.fallcoaste.it> il giorno **25/11/2026 alle ore 11.30**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 1 (lotto n. 2 della perizia)

Il Lotto 1 è costituito dalla piena proprietà di:

- abitazione su tre livelli a San Prospero, in Via Olmo 1 con rimessa e ricovero attrezzi (foglio 13, mapp. 178, sub 1 e 2)
- terreni agricoli ed edificabili (foglio 13, mapp. 147 e 149).

Quanto alla corrispondenza tra identificazione catastale ed immobili pignorati, l'esperto stimatore ha precisato che “c'è rispondenza tra identificazione catastale, (fogli, mappali e sub) ... e quanto descritto nell'atto di pignoramento”, pur avendo riscontrato alcune difformità: “Lo stato attuale del sub 1 piano terra, primo e della soffitta, non risulta



conforme alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio, in quanto al piano terra risulta un'abitazione separata da quella al piano primo, con una diversa distribuzione interna. Inoltre anche la rimessa al piano terra identificata col sub 2 presenta irregolarità in quanto è presente al suo posto un'abitazione, che include la lavanderia, adibita a camera. Per quanto suddetto, andrà effettuata una sanatoria ... con conseguente pagamento degli oneri e dei costi di costruzione oltre all'importo delle sanzioni e del tecnico qualificato incaricato. In alternativa la rimessa dovrà essere ripristinata, e l'appartamento 1 al piano terra regolarizzato attraverso un frazionamento e una sanatoria. Le spese catastali si quantificano sommariamente in circa € 2.000,00".

Quanto, poi, alla regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, l'esperto stimatore ha precisato che "ad oggi lo strumento urbanistico attuativo risulta essere il PRG (Piano Regolatore Generale) ma che entro qualche mese entrerà in vigore il nuovo strumento PUG (Piano Urbanistico Regionale) per cui potrebbero essere rivisti i parametri di edificabilità". Lo stesso stimatore ha aggiunto che: "Non sono presenti titoli edilizi validi, in quanto nel 2011 fu presentata una DIA (n° 7 del 16/02/2011) per la realizzazione di due appartamenti al piano terra, che fu sospesa per la richiesta di documentazione integrativa e mai completata, per cui lo stato legittimato è quello dato dalla planimetria catastale, con le conseguenti difformità già descritte ... Il mappale 149, quale terreno edificabile in SOTTOZONA B1a - "Parti già edificate normali, con le prescrizioni di cui all'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente" ossia con indice di fabbricabilità 0,45 così come indicato nella tabella 1 delle NTA. Il mappale 147, invece, secondo il CDU fa parte della "Zona omogenea G (destinata ad attrezzature pubbliche) - area destinata a PARCHEGGI". Per sanare lo stato attuale, essendo la SU superiore all'indice di fabbricabilità di 0,45, sarà necessario unificare i mappali 178 e 149 per rientrare nei limiti consentiti, e successivamente presentare una pratica edilizia in sanatoria con conseguente pagamento degli oneri e dei costi di costruzione oltre all'importo delle sanzioni e del tecnico qualificato incaricato. Gli oneri e le sanzioni si quantificano solo al momento della presentazione della pratica per cui si stima una spesa forfettaria di circa € 10.000,00".

Quanto allo stato di occupazione, il custode, con relazione dell'1/09/2026, ha riferito che "I locali posti al piano terra, precedentemente occupati dal sig. -----, si trovano ora nella disponibilità di questo Istituto, a seguito della consegna spontanea delle chiavi effettuata il 21 marzo 2025 ... I restanti immobili sono occupati dal Sig. ----- e dalla Sig.ra -----".

Il G.E. con l'ordinanza di delega ha stabilito di non ordinare la liberazione, salvo condotte ostative (cfr. art. 560 c.p.c.), sino all'emissione del decreto di trasferimento *“considerato che gli immobili pignorati sono in parte nell'attuale disponibilità della procedura e, in parte, tuttora occupati dalla parte esecutata”*.

Quanto alla destinazione urbanistica dei terreni, nel CDU 26/2024 – che si richiama integralmente – si legge che *“il terreno identificato al catasto, al Foglio 13 Mappale 147, ha nel PRG del Comune di San Prospero la seguente destinazione urbanistica:*

- Zona omogenea G (destinata ad attrezzature pubbliche) - area destinata a PARCHEGGI” e che “il terreno identificato al catasto, al Foglio 13 Mappale 149, ha nel PRG del Comune di San Prospero, la seguente destinazione urbanistica: - ZONA OMOGENEA B (Residenziale di completamento) - SOTTOZONA B1a - Parti già edificate normali, con le prescrizioni di cui all'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente”

al valore d'asta di € 84.585,94 (ottantaquattromilacinquecentottantacinque/94)

offerta minima di € 63.439,45 (sessantatremilaquattrocentotrentanove/45)

oltre IVA, oneri fiscali ed accessori di legge se ed in quanto dovuti.

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).

LOTTO 2 (lotto n. 3 della perizia)

Il Lotto 2 è costituito dalla piena proprietà di:

Complesso agricolo ubicato a San Prospero, in via Viazza 109, composto da:

- Deposito su due livelli (foglio 13, mapp. 134, sub 1)
- Deposito (foglio 13 mapp. 131, sub 2; non pignorato il sub 1 consistente nell'area cortiliva annessa)
- Abitazione su due livelli e cantine (foglio 13 mapp. 132, sub 3 e 4)
- Depositi su due livelli (foglio 13 mapp. 135, sub 4).

Nell'atto di pignoramento manca il mappale 133 corte comune a tutti i mappali suindicati e il sub 1 del mappale 131.

Terreni agricoli

- Terreno seminativo (foglio 13 mapp. 129, 130, 136)
- Vigneto (360)

Terreno edificabile

- Foglio 13 mappale 360

Terreni edificabili e da cedere soggetti a convenzione

- Foglio 13 mappali 361, 362, 392.

Quanto alla corrispondenza tra identificazione catastale ed immobili pignorati, l'esperto stimatore ha precisato che: *"Non è stato possibile visionare all'interno gli edifici in quanto pericolanti. Il mappale 130 al momento del sopralluogo era occupato da un vigneto affetto da flavescenza dorata e per questo è stata emessa un'ordinanza del comune di abbattimento delle piante, che al momento sono ancora presenti. I mappali 361, 362 e 392 sono oggetto di convenzione ... Il mappale 360 è invece terreno edificabile. Gli edifici costituenti il lotto 3 poggiano sul mappale 133 identificato come "corte" il quale risulta censito al Catasto Fabbricati come BCNC ma non è stato presentato contestualmente il Tipo Mappale per identificare lo stesso come Ente Urbano al Catasto Terreni. L'elaborato planimetrico è stato associato (erroneamente) al solo mappale 131. Verificando l'elaborato planimetrico di tale mappale e il relativo elenco subalterni è presente la descrizione del subalterno come BCNC con le unità a cui è comune. Saranno necessarie dichiarazioni al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati per il corretto censimento e per l'associazione dell'elaborato planimetrico a tutti mappali interessati. Le spese catastali si quantificano sommariamente in circa € 1.000,00".*

Quanto alla regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, l'esperto stimatore ha precisato che *"ad oggi lo strumento urbanistico attuativo risulta essere il PRG (Piano Regolatore Generale) ma che entro qualche mese entrerà in vigore il nuovo strumento PUG (Piano Urbanistico Regionale) per cui potrebbero essere rivisti i parametri di edificabilità".* Lo stesso stimatore ha, poi, aggiunto quanto segue:

"Complesso agricolo

- *SCIA per demolizione e fedele ricostruzione di complesso agricolo n° 33/2015 del marzo/2015*
- *Deposito del progetto esecutivo delle strutture n° 26/2015 del 28/04/2015 prot. n. 3473*
- *Richiesta di autorizzazione paesaggistica del 18/09/2014 prot 8507 per intervento ricadente in zona di tutela dei corsi d'acqua D. Lgs. 42/2004*
- *Richiesta integrazione SCIA DEL 20/11/2015 prot n 11172/2015.*

Si ricorda che è ammessa la ricostruzione fedele del complesso agricolo per un totale di circa 3.000,00 m3 di edificato.

Dall'ultima comunicazione dell'ufficio tecnico del Comune di San Prospero del 20/11/2015 si evidenzia che si deve procedere alla richiesta di Autorizzazione paesaggistica in quanto si tratta di intervento ricadente in zona di tutela dei corsi d'acqua D.Lgs. 42/2004, oltre a dover integrare la pratica (che oggi andrà ripresentata ex novo) con ulteriore documentazione tecnica. Non risulta ottenuta l'autorizzazione paesaggistica, e la ricostruzione non è mai avvenuta, pertanto andrà ripresentato il titolo edilizio. Inoltre il mappale in oggetto è interessato da: ZONA DI TUTELA CORSI D'ACQUA DLGS. 42/2004 (ex 490/99).

Terreno edificabile mappale 360

Il terreno risulta da PRG in categoria B1a ossia "Zone B.1.a: Nuove costruzioni su lotti liberi già costituiti e accatastati alla data di adozione delle presenti norme o interventi di sostituzione edilizia 0,45 MQ/MQ". L'indice di fabbricabilità ad oggi risulta essere 0,45, quindi mq 5.103,00 di superficie edificabile sul lotto di mq 11.340,00.

Terreni edificabili e da cedere - Convenzione "Comparto Paradiso"

In merito ai mappali 361, 362, 392 (ex mappali 138 e 217) si precisa che sono oggetto di Convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Comparto Paradiso" del 03/12/2002 rep n 120870 nel quale la ----- si impegna ad eseguire a sue spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e successivamente a cedere gratuitamente al Comune dette aree. Seppur la Convenzione risulta scaduta, ma l'intervento eseguito in parte, i terreni interessati andranno comunque ceduti al Comune analizzando poi la necessità di completare le opere, e provvedere al pagamento degli oneri.

Terreno agricolo mappale 130

è presente un'ordinanza per l'abbattimento del vigneto affetto da flavescenza dorata con un costo di circa € 8.900,00".

Rispetto allo stato di occupazione, il custode, con relazione dell'1/09/2026, ha riferito che i terreni ("in parte agricoli e in parte edificabili, privi di recinzioni o delimitazioni, su parte dei quali sono presenti fabbricati diroccati e pericolanti, infestati da vegetazione") sono ancora nella disponibilità del debitore.

Quanto alla destinazione urbanistica dei terreni, nel CDU 26/2024 – che si richiama integralmente – si legge che "il terreno identificato al catasto, al Foglio 13 Mappale 129, ha nel PRG del Comune di San Prospero, la seguente destinazione urbanistica: - Zona a prevalente destinazione produttiva primaria (territorio extraurbano) - E3.1b - ZONA DI TUTELA ORDINARIA DEL FIUME SECCHIA (P.T.C.P. ART. 17), con le prescrizioni di cui

all'art. 12/25 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente; Per i corsi d'acqua minori corrisponde anche alla fascia di tutela ex D.Lgs. 42/2004 - Art. 12/25 PRG vigente.

Inoltre, il mappale in oggetto, è interessato da: - Area interessata da PALEODOSSI DI MODESTA RILEVANZA (P.T.C.P. ART. 20A), di cui all'art. 12 delle Norme Tecniche del PRG vigente; Che il terreno identificato al catasto, al Foglio 13 Mappale 130, ha nel PRG del Comune di San Prospero, la seguente destinazione urbanistica: - Parzialmente in Zona a prevalente destinazione produttiva primaria (territorio extraurbano) - E3.1b - ZONA DI TUTELA ORDINARIA DEL FIUME SECCHIA (P.T.C.P. ART. 17), con le prescrizioni di cui all'art. 12/25 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente; - Parzialmente in Zona a prevalente destinazione produttiva primaria (territorio extraurbano) - E3.2 - ZONA DI RISPETTO ALLE AREE URBANE, con le prescrizioni di cui all'art. 12/25 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente; Inoltre, il mappale in oggetto, è interessato da: - Area interessata da ZONA DI TUTELA CORSI D'ACQUA DLGS. 42/2004 (ex 490/99); Che il terreno identificato al catasto, al Foglio 13 Mappale 136, ha nel PRG del Comune di San Prospero, la seguente destinazione urbanistica: - Zona a prevalente destinazione produttiva primaria (territorio extraurbano) - E3.2 - ZONA DI RISPETTO ALLE AREE URBANE, con le prescrizioni di cui all'art. 12/25 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente. Che il terreno identificato al catasto, al Foglio 13 Mappale 360, ha nel PRG del Comune di San Prospero, la seguente destinazione urbanistica: - Parzialmente in zona a prevalente destinazione produttiva primaria (territorio extraurbano) - E3.2 - ZONA DI RISPETTO ALLE AREE URBANE, con le prescrizioni di cui all'art. 12/25 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente. - Parzialmente in ZONA OMOGENEA B (Residenziale di completamento) - SOTTOZONA B1a - Parti già edificate normali, con le prescrizioni di cui all'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente. Che i terreni identificati al catasto, al Foglio 13 Mappale 361-362, hanno nel PRG del Comune di San Prospero, la seguente destinazione urbanistica: - ZONA OMOGENEA C (Residenziale di espansione) - SOTTOZONA C2 - Zona da assoggettare a strumento attuativo, con le prescrizioni di cui all'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente. Che il terreno identificato al catasto, al Foglio 13 Mappale 392, ha nel PRG del Comune di San Prospero, la seguente destinazione urbanistica: - Parzialmente in Zona omogenea G (destinata ad attrezzature pubbliche) - SOTTOZONA G1 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO A PARCO PER IL GIOCO, con le prescrizioni di cui all'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente; Inoltre, il mappale in oggetto, è interessato: - Parzialmente dalla ZONA OMOGENEA C (Residenziale di

espansione) - SOTTOZONA C2 - Zona da assoggettare a strumento attuativo, con le prescrizioni di cui all'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente”

al valore d’asta di € 206.718,75 (duecentoseimilasettecentodiciotto/75)

offerta minima di € 155.039,06 (centocinquantacinquemilatrentanove/06)

oltre IVA, oneri fiscali ed accessori di legge se ed in quanto dovuti.

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

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

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 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

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.

riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l’offerta integrale e gli allegati all’offerta, dovrà essere inviato all’indirizzo Pec del Ministero della Giustizia **offerta^{pvp}.dgsia@giustiziacert.it**. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena d’inammissibilità l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell’offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l’offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015².

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

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l’offerta dovrà essere depositata ai sensi dell’art. 15 D.M. 32/2015

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L’offerta, **in bollo**, dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta, salvo offerta da procuratore legale - *id est* avvocato - per persona da nominare). Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

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;

- 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 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 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 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 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

³ Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

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

rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

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

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

f) se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, 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 304/2022 TRIBUNALE DI MODENA IBAN IT70W0503412900000000990678**. Il bonifico, recante causale **“versamento cauzione RGE 304/2022”**, 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 alla piattaforma del gestore 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 25 novembre 2026 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 a loro trasmesse **almeno 30 minuti prima** dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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; **la deliberazione finale** sulle offerte all'esito della gara, avrà luogo **entro il giorno successivo al suo termine**, prorogata, se cadente di sabato o festivi, al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente

della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; **all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata entro e non oltre 7 giorni.**

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 c/c RGE 304/2022 TRIBUNALE DI MODENA IBAN IT70W0503412900000000990678; insussistenti giustificati motivi per procedere alla rateizzazione del saldo prezzo.**

Non è mai causa di remissione in termini ex art. 153 c.p.c. l'eventuale ritardo nell'erogazione delle somme da parte della banca mutuante incaricata dall'aggiudicatario.

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 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 e 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.

[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), maggiorato di IVA, oneri fiscali ed accessori di legge se ed in quanto dovuti, 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 dalla Cancelleria mediante versamento in c/c o consegna di un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Modena – Procedura esecutiva n. 304/2022 R.G.".

3. 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.

4. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari e spese conseguenti all'acquisto del bene, 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 comunicato dal delegato A entro 30 giorni all'aggiudicazione. Il versamento del "fondo spese" per gli oneri di trasferimento può ammettere una proroga non superiore a 20 giorni, se tempestivamente richiesta e documentati giusti motivi (es. integrazione in considerazione del mutamento del regime fiscale).

5. 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, con riserva di eventuali azioni per la differenza ex art. 587, 2° co, 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 almeno 45 giorni prima 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, 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 "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 Astalegale.net s.p.a. (trattandosi di procedura con numero di RGE pari) del Virtual Tour 360° per gli immobili con valore di stima pari o superiore ad Euro 100.000,00, ad eccezione dei terreni, costruzioni non agibili e ruderi.

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:

- ordinanza di vendita;
- perizia;

- fotografie;
- planimetrie;
- ogni altra notizia ritenuta rilevante a fini pubblicitari.

Le società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.**, via 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 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 sui siti internet sopra indicati.

RENDE NOTO

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

e) che 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 da parte 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 nono comma 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 ai fini della vendita e/o nelle more delle operazioni di vendita a tutela della pubblica incolumità;

f) che l'aggiudicatario ha, dunque, 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.

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

h) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita;

i) che 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;

- j) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
- k) che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; le visite degli interessati agli immobili posti in vendita sono effettuate esclusivamente tramite il custode IVG; eventuali visite agli immobili pignorati al di fuori della loro messa in vendita dovranno essere espressamente autorizzate dal G.E.

A V V E R T E

- a) che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- b) che, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, **non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni**, potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk* 059/847301, 345/5115559, 370/3102594, a mezzo mail assistentzavenditetelematiche@ivgmodena.it o, previa prenotazione, presso Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l., Viale Virgilio n. 42/F - 41123 Modena.

Modena, 10/09/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Giulia Cavalieri