

TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA
SEZ. III – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA LUCCHI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 305/2024 R.G.E.
CUSTODE GIUDIZIARIO ISITUTO VENDITETO VENDITE GIUDIZIARIE TEL 059847301
MAIL SEGRETERIA.MO@ASTAGIUDIZIARIA.COM

*** **

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Serena Casali, Professionista Delegato (referente della procedura), giusta ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. resa in data 15 gennaio 2026 comunicata in data 16 gennaio 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 incaricato <https://ivgmodena.fallcoaste.it>, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Dei seguenti beni:

porzione di fabbricati siti in Comune di Zocca (MO), località Verucchia, Via Divisione Tridentina n. 153 così suddivisi:

Quanto al LOTTO 1

*Piena proprietà di appartamento al piano seminterrato con cantina al piano seminterrato e soffitta al terzo piano sottotetto, identificati al catasto fabbricato al NCEU del predetto comune al Foglio 51 particella **228 sub. 3 (appartamento)**, categoria. A/2, piano T, classe 1, vani 3, superficie catastale mq. 69, R.C.E. 263,39, confinante con area cortiliva comune, vano scala comune, centrale termica comune e bene di cui al sub. 4 (di proprietà dei medesimi debitori esecutati) e al **sub. 8 (cantina)**, categoria. C/2, piano 3, classe 1, mq. 56, superficie catastale mq. 62, R.C.E. 52,06, confinante con area cortiliva comune a sbalzo, vano scala comune, bene di cui al sub. 9;*

IL GIORNO 14 maggio 2026 ORE 10.00

AL VALORE d'asta di € 33.000,00

(trentatremila/00 euro)



OFFERTA MINIMA (PARI A AL 75% DEL valore predetto) € 24.750,00

(ventiquattromilasettecentocinquantamila/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro 2.000,00 (DUEMILA euro /00).

- Si precisa in particolare che il bene è attualmente occupato dall'esecutato.

Per quanto concerne la situazione urbanistica e catastale si rinvia alla relazione del C.T.U. redatta dall'Ing. Reggiani Laura in data 9 dicembre 2025, nella quale si afferma:

"DIFFORMITÀ CATASTALI

Alla data del sopralluogo, 30/10/2025, sono state riscontrate alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali.

Tra queste ve ne sono alcune rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale, quali:

Foglio 51 Particella 228 Subalterno 3

- Presenza di un piccolo ripostiglio nel sottoscala accessibile tramite una porta sul muro del vano scala;

- Difforme rappresentazione della cantina, che nello stato di fatto ha forma ad L, come nel disegno dello stato legittimo (si vedano in proposito i successivi paragrafi 2.6 e 2.7).

Foglio 51 Particella 228 Subalterno 8

- Difforme indicazione delle altezze.

Per quanto riguarda la prima difformità segnalata (presenza di un piccolo ripostiglio nel sottoscala accessibile tramite una porta sul muro del vano scala), relativa al Subalterno 3, senza approfondite indagini non è possibile stabilire se sia o meno sanabile (...).

Per quanto riguarda la seconda difformità segnalata (difforme rappresentazione della cantina, che nello stato di fatto ha forma ad L), relativa al Subalterno 3, per la rettifica della planimetria catastale in ordine a questo aspetto si rende necessario presentare una pratica catastale ad hoc. I costi per tale pratica catastale sono stimati in € 400,00, comprensivi di spese tecniche e tributi catastali. Tali costi saranno detratti dal prezzo di stima e posti, dunque, a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto riguarda la terza difformità segnalata (difforme indicazione delle altezze), relativa al Subalterno 8, questa può essere risolta tramite aggiornamento della planimetria catastale nell'ambito della pratica edilizia in sanatoria, che, come illustrato al successivo paragrafo 2.7, si rende necessaria per l'unità immobiliare in questione. Pertanto, ai fini della valutazione di stima, per tale difformità si considerano i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale, inclusi nei costi di sanatoria indicati al successivo paragrafo. Vi sono poi altre difformità che non sono rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale, che interessano tutte e quattro le unità immobiliari in esame.

Tali difformità possono essere risolte tramite aggiornamento delle planimetrie catastali nell'ambito di pratiche edilizie in sanatoria. (...)

DIFFORMITÀ RISPETTO ALLO STATO LEGITTIMO RISCOSE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo, 30/10/2025, sono state riscontrate diverse difformità rispetto allo stato legittimo dato dalla Licenza Edilizia n. 1437, Prot. n. 1854 del 08/03/1974, e relativa Concessione Edilizia per Variante in corso d'opera n. 251, Prot. n. 258 del 12/09/1978. Tra queste ve ne sono alcune per quali, senza approfondite indagini, non è possibile stabilire se siano o meno sanabili. Si tratta, in particolare, delle seguenti difformità:

Foglio 51 Particella 228 Subalterno 3

- Presenza di un piccolo ripostiglio nel sottoscala accessibile tramite una porta sul muro del vano scala;
- Porta tra soggiorno e centrale termica;
- Piccola finestra in cantina.

Foglio 51 Particella 228 Subalterno 3

- Muretto per creazione di nicchia per armadio in camera da letto.

Foglio 51 Particella 228 Subalterno 8

- Disposizione diversa dei muri interni.
- Porte nei muri interni

Vi sono infine altre difformità che costituiscono tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004 e dunque non rappresentano violazioni edilizie."

I costi per i ripristini sono indicati nella CTU, che si richiama integralmente e da intendersi quivi integralmente richiamata, anche con riferimento alla situazione catastale, urbanistica ed edilizia.

Quanto al LOTTO 2

Piena proprietà di appartamento al primo piano con soffitta al terzo piano sottotetto identificati catasto fabbricato al NCEU del predetto comune al Foglio 51 particella **228 sub. 6 (appartamento)**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie totale 128 m2, Superficie totale escluse aree scoperte 120 m2 R.C.E 570,68 e **sub. 9, (cantina)**, categoria C/2, piano 3, classe 1, mq. 40, superficie catastale mq. 56, R.C.E. 37,18, confinante con area cortiliva comune a sbalzo, vano scala comune e bene di cui al sub. 8.

IL GIORNO 14 maggio 2026 ORE 10.30

AL VALORE d'asta di € 74.000,00

(settantaquattromila/00 euro)

OFFERTA MINIMA € 55.500,00

(cinquantacinquemilacinquentomila/00 euro)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro 2.000,00 (duemila euro/00).

Si precisa in particolare che il bene è attualmente occupato dall'esecutato.

Per quanto concerne la situazione urbanistica e catastale si rinvia alla relazione del C.T.U. redatta dall'Ing. Reggiani Laura in data 9 dicembre 2025, nella quale si afferma:

"DIFFORMITÀ RISPETTO ALLO STATO LEGITTIMO RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Foglio 51 Particella 228 Subalterno 9

- Presenza di locale adibito a bagno. (...)

Vi sono poi altre difformità per le quali è possibile procedere alla sanatoria delle stesse, quali:

Foglio 51 Particella 228 Subalterno 6

- Bagno anziché ripostiglio (dove è indicato il ripostiglio c'è un bagno);
- Lavanderia con predisposizioni per un bagno anziché bagno nel locale adiacente al vano scala (nel locale adiacente al vano scala è indicato un bagno e invece vi è una lavanderia con predisposizioni per un bagno);
- Non è presente la parete di separazione tra zona giorno e zona notte.

Foglio 51 Particella 228 Subalterno 9

- Il locale adibito a bagno arriva fino al muro perimetrale (non c'è la parete interna di fondo del locale);
- Porzione di controparete nel locale adibito a bagno;
- Porta di accesso al vano perimetrale di altezza inferiore a 150 cm;
- Controsoffitto nel corridoio. (...)

Vi sono infine altre difformità che costituiscono tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004 e dunque non rappresentano violazioni edilizie."

I costi per i ripristini sono indicati nella CTU, che si richiama integralmente e da intendersi quivi integralmente richiamata, anche con riferimento alla situazione catastale, urbanistica ed edilizia.

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto, le offerte di acquisto, **in bollo¹**, potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.**, sino alle **ore 23.59** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, 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 **offerta¹pvp.dgsia@giustiziacert.it**. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

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.

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.

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 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 di 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 automaticamente 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.**
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del

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;

prezzo offerto;

m) la data, l'orario e il numero di CRO/TRN o altro identificativo di transazione del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

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

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

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;

i) di aver preso visione della perizia di stima (salva la facoltà del deposito successivo della relativa attestazione, al più tardi entro 24 ore dal termine della gara).

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 305/2024 TRIBUNALE DI MODENA IBAN IT32K0538712900000004693639**. Il bonifico, recante causale "**versamento cauzione RGE 305/2024**", 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).

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. ASSISTENZA

Per ricevere assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta, l'offerente potrà contattare il gestore della vendita www.ivgmodena.fallcoaste.it, tel 059847301.

7. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato **per il lotto 1 il 14/5/2026 alle ore 11.00 e per il lotto 2 il 14/5/2026 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 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 sempreché ritenga "*che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita*" (es. esclusione in fase di vendita di ulteriori offerte, perché inammissibili o tardive; plurime richieste di interessamento di potenziali acquirenti *et similia*). In tal caso, fisserà una nuova vendita senza incanto alle stesse condizioni della precedente e, all'esito, nel caso pervenga nuovamente una sola offerta al prezzo base ridotto di 1/4, procederà all'aggiudicazione.

Qualora per l'acquisito 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, facendo attenzione che il giorno della gara, il precedente per la presentazione delle offerte ed il successivo per la chiusura della gara non ricadano di sabato o in giorni festivi (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 nell'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 disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base 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.

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

- **TERMINE PER IL SALDO PREZZO:** il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato 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, mediante versamento, a mezzo bonifico, sul conto corrente intestato a "Tribunale di Modena- RGE

n." seguito dal numero della procedura ed eventuale lotto; insussistenti giustificati motivi per procedere alla rateizzazione del saldo prezzo;

- ART. 585 ULT. COMMA: 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." seguito dal numero della procedura. 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, 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 richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

- **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 al delegato incaricato della redazione, registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; pertanto, al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto a versare un fondo spese, quantificato e comunicato dal delegato entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

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, la perdita della cauzione con riserva di eventuali azioni per la differenza ex art.587 comma 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 documentati giusti motivi (es. integrazione in considerazione del mutamento del regime fiscale).

- **SPESE DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:** sono poste integralmente a carico della procedura.

9. 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.

10 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.

*** ** ***

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

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) 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, completo di tutti i suoi allegati, 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.

SI RENDE NOTO

- 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;

- 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;
- 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;
- 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;
- che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione; 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 cpc, sarà emesso contestualmente al decreto di trasferimento ed attuato dal custode secondo le disposizioni del 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;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sul sito internet [dei soggetti indicati](#);
- 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;

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'acquisto 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.

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, Istituto Vendite Giudiziarie Modena s.r.l. al delegato alla vendita ed al gestore della vendita, Istituto Vendite Giudiziarie Modena srl, www.ivgmodena.fallcoaste.it, quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk* tel 059847301.

Modena, 2 marzo 2026
Il Professionista Delegato
Avv. Serena Casali