

TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

SEZ. III – ESECUZIONI IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA GIULIA LUCCHI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 315/2022 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG MODENA, TEL. 059/847301, MAIL segreteria.mo@astagiudiziaria.com
PROFESSIONISTA DELEGATO B: DOTT. LORENZO PANZANI, TEL. 059/4731066, MAIL panzani.l@studiopnz.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

8° ESPERIMENTO

Il dott. Lorenzo Panzani, Professionista Delegato B -referente della procedura- giusta ordinanza ex art. 591-bis c.p.c. resa in data 04/10/2024, così come integrata dai decreti del G.E. datati 13/09/2024 e 23/04/2025,

AVVISA CHE

presso la sala aste del Tribunale di Modena, sita in Modena, Corso Canalgrande 77, primo piano, e tramite il portale del Gestore incaricato, www.astetelematiche.it, il giorno 10 febbraio 2026, alle ore 12:30, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni.

LOTTO UNICO:

piena ed intera proprietà di tre appezzamenti di terreno adiacenti tra loro a formare un unico lotto dell'estensione catastale complessiva di mq. 15.000 ca., con possibilità di urbanizzazione, siti in Medolla (MO), in zona limitrofa al centro abitato dello stesso capoluogo, prospiciente ad area di urbanizzazione artigianale, con accesso da Strada Statale 12 e da Via Montalbano, identificati al Catasto Terreni del Comune di Medolla al **foglio 3**,

part. 147 – semin. arboreo, cl. 1, redd. domin. € 44,97, redd. agr. € 47,34, superf. 43 are 65 centiare;

part. 174 – semin. arboreo, cl. 1, redd. domin. € 72,35, redd. agr. € 76,16, superf. 70 are 22 centiare;

part. 418 – semin. arboreo, cl. 1, redd. domin. € 39,17, redd. agr. € 41,23, superf. 38 are 2 centiare;

il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale allegato al presente avviso di vendita, al quale si fa espresso riferimento e da intendersi integralmente richiamato.

In particolare, il C.T.U. ha anzitutto rappresentato che *“la consistenza immobiliare, costituente i beni oggetto dell'esecuzione, si individua come terreno, pianeggiante, orizzontale, a destinazione arborea/ seminativa, ora incolto (...) non recintato, libero da fabbricati e da contratti di affitto”*.

Il C.T.U. ha poi riferito che *“il terreno, con possibilità di urbanizzazione (privo attualmente di servizi e opere di urbanizzazione quali fognature, linee di acqua e/o gasdotti, strade ecc., mancante delle opere di infrastrutture e di finitura), come da certificato di destinazione urbanistica agli atti del Comune di Medolla, ricade all'interno di Zona 'APC.t (c)' del suddetto Comune in AMBITO TERZIARIO, soggetto a piano particolareggiato 'Comparto di Via Montalbano Nord' di cui alla 'convenzione edilizia per l'attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata via Montalbano nord' del 20.01.2005 Rep. 2989” (convenzione “mai attuata e decaduta”, come da C.d.U. rilasciato in data 22/05/2025).*

Da ultimo, il C.T.U. ha evidenziato che *“parte dell'area ricade in fascia di rispetto della viabilità principale e rete gas ad alta pressione”*.

Si precisa che il Notaio dott. Camocardi, nella propria dichiarazione di “nulla osta alla vendita”, ha evidenziato che l'immobile risulta gravato, oltre che dalle formalità rappresentate dal C.T.U. nel proprio elaborato peritale, anche da *“ipoteca volontaria iscritta a Modena in data 28.4.2010 ai nn.*

12702/2552, per euro 2.600.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 1.300.000,00, a favore di '...', con sede in Verona, contro la società '...', con sede in Reggio (RE), in qualità di terzo datore di ipoteca".

Quanto allo stato occupazionale, il Custode Giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. (di seguito anche solo "TVG"), ha riferito che "i cespiti vengono rinvenuti incolti e privi di recinzioni".

Il valore d'asta della vendita senza incanto del lotto unico è fissato in **euro 39.550,78 (trentanovemilacinquecentocinquanta/78)**, con offerta minima ammissibile di **euro 29.663,09 (ventinovemilaseicentosessantatre/09)**, pari al 75% del prezzo base.

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)**.

La cauzione è fissata in misura non inferiore al **10% del prezzo offerto**.

DETERMINA

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 di acquisto andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, riportati per estratto nell'ordinanza di delega allegata al presente avviso.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto, le offerte di acquisto, **in bollo**¹, potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della persona giuridica offerente) **o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, 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.**

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, 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. n. 32/2015.

¹ Il pagamento del bollo potrà essere effettuato esclusivamente 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/it/services.page>.

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.

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. 32/2015.

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 e il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta suindicato;
- 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);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura **pari o superiore al 10% del prezzo offerto**;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO/TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione³;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste e 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

All'offerta, in bollo, dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- 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 (v. *infra*); in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia – anche per immagine – della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia – anche per immagine – della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale

³ Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il cd. 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 sia il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

- (cioè di avvocato);
- e) copia della visura camerale aggiornata all'attualità (entro il limite di 10 giorni anteriori) della società o altro ente attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente;
 - f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
 - g) copia – anche per immagine – della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
 - h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta, in bollo, deve essere allegata, pena la sua inammissibilità, prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari **almeno al 10% del prezzo offerto**, da versarsi **esclusivamente mediante bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura avente le seguenti coordinate:

IBAN: IT57N0538712900000003964935
intestato a "Tribunale di Modena - Es. Imm.re 315/2022"
c/o BPER Banca S.p.a.

Il bonifico, recante **causale "versamento cauzione RGE 315/2022"**, 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.

Come già rappresentato, nella domanda dovrà essere indicato il numero di identificativo dell'operazione/transazione bancaria (CRO/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.

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

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è **irrevocabile**. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti, **in data 10 febbraio 2026, alle ore 12:30**; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita, collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali 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 per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a **gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio**, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli **ultimi 10 minuti della gara**, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento, ma comunque fino ad **un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti)**.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata, se cadente di sabato o festivi, al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, comma 3, c.p.c. (cfr. criteri di deliberazione sulle offerte di cui all'ordinanza di delega).

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese, a pena di decadenza e 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, a pena di decadenza.**

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato **nei tre giorni successivi alla vendita** il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione**, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto *sub* 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva sopra riportato 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), a pena di decadenza.
2. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente.
L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.
Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato, nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'Esecuzione, inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di euro *** da parte di *** a fronte del contratto di mutuo a rogito *** del *** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*.
In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in Cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.
3. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. n. 646/1905, richiamato dal D.P.R. n. 7/1976, ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.lgs. n. 385/1993 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo prezzo sul conto corrente della procedura; su istanza del creditore legittimato, il professionista delegato, previa rigorosa verifica dei presupposti di legge (*id est* mutuo fondiario *ex* artt. 38 e ss. T.U.B. assistito da ipoteca di primo grado e, in caso di fallimento-liquidazione giudiziale dell'esecutato, che il credito del mutuante sia stato ammesso – anche in via non definitiva – allo stato passivo), entro tre giorni dal tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario o assegnatario, chiederà al G.E. l'autorizzazione ad emettere mandato di pagamento a favore del creditore fondiario, nei limiti del credito azionato munito di prelazione ipotecaria *ex* art. 40 T.U.B., di importo pari al saldo prezzo detratto un accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà prudenzialmente determinata dal professionista delegato stesso avuto riguardo alle spese *ex* art. 2770 c.c. e in assenza di creditori antergati (in ogni caso non inferiore al 20% del prezzo totale).
4. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. n. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli (in misura pari al 50% dell'importo totale liquidato dal G.E.). Pertanto,

contestualmente al saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto a versare un fondo spese, quantificato e comunicato dal delegato A entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

5. Sempre entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, sotto la propria responsabilità e a pena di decadenza, l'aggiudicatario è **tenuto a depositare la dichiarazione di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c., resa ai sensi dell'art. 22 D.lgs. n. 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 e apposita certificazione attestante l'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 di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine comporterà la **decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex art. 587, comma 2, c.p.c. e art. 177 disp. att. c.p.c.**

[C]

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

- 1) inserimento dell'avviso di vendita e ordinanza di delega (epurata dei dati sensibili) 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, comma 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* D.P.R. n. 115/2002;
- 2) pubblicazione dell'avviso di vendita, 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. c.p.c.):
 - 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, comma 3, c.p.c.*, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero all'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);
 - 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* e *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), di *virtual tour* 360° per gli immobili con valore di stima pari o superiore a 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.

La società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.**, con sede in Livorno (LI), Scali D'Azeglio 6 (tel. 0586-20141; mail: pubblicazione@astegiudiziarie.it; sito web: www.astegiudiziarie.it), l'**Istituto Vendite Giudiziarie di Modena S.r.l.**, con sede in Modena (MO), Viale Virgilio 42/F (tel. 059-847301; mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com; sito web: www.ivgmodena.it) e la società **Astalegale.net S.p.a.**, con sede in Carate Brianza (MB), Piazza Risorgimento 1 - VI Strada (tel. 0362-90761; mail: procedure.modena@astalegale.net; sito web: www.astalegale.net) sono individuati come **"Gestori"** delle forme di pubblicità su internet sopra indicate.

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 mediante riduzione forfettaria del prezzo;
- 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 n. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) **che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;**
- e) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; segnatamente, avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, comma 3, c.p.c., sarà attuato dal 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.
In ogni caso le spese di sgombero dai beni mobili ivi abbandonati (spirato il termine di 30 giorni dalla diffida di rimozione da parte del custode) e rifiuti sono a carico dell'aggiudicatario, salvo diverse istruzioni del G.E. (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;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA, essendo gli oneri fiscali derivanti dalla vendita a carico dell'aggiudicatario;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal Custode Giudiziario **Istituto Vendite Giudiziarie di Modena S.r.l.**, con sede in Modena (MO), Viale Virgilio 42/F, codice fiscale 02217860366 (tel. 059-847301; mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com; sito web: www.ivgmodena.it).

Al medesimo Custode gli interessati a presentare l'offerta potranno formulare richiesta per prenotare la visita all'immobile esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

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* 0586/20141 o a mezzo mail assistenza@astetelematiche.it.

Modena, 4 dicembre 2025

Il Professionista Delegato B
dott. Lorenzo Panzani
(firmato digitalmente)