



**TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA**

**SEZ. III – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT.ssa Giulia Lucchi**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 302/2023 R.G.E.**

**CUSTODE GIUDIZIARIO IVG Istituto Vendite giudiziarie di Modena TEL.059/847301-03**

**MAIL segreteria.mo@ astagiudiziaria.com**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**I ESPERIMENTO**

L'Avv. Linda Pola, Professionista Delegato (referente della procedura) giusta ordinanza, resa in data 11.02.2025.

**AVVISA CHE**

presso la sala aste del TRIBUNALE di Modena, Corso Canalgrande n.77, piano primo stanza 1.4

**il giorno 10 GIUGNO 2025 ore 11.30**

avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO**

dei seguenti beni

**LOTTO UNICO**

Quota di 1/1 di n. 2 unità immobiliari una destinata ad abitazione da ristrutturare ed una a lavanderia (allo stato grezzo avanzato) con modestissima area di pertinenza come sotto catastalmente identificate.

Il complesso immobiliare è sito in Comune di Castelfranco Emilia, via Per Panzano n. 190, in posizione distante dal centro del comune di Castelfranco Emilia e quindi scomoda a tutti i numerosi servizi forniti dallo stesso.

Il fabbricato principale risulta così costituito:

- P.T.: vano pranzo/soggiorno, disimpegno con scala a chiocciola e w.c., oltre a modesta area esterna.

- P.1.: due camere da letto di cui una con scala a chiocciola.

- P.Sottotetto : vano soffitta con accesso mediante scala a chiocciola.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono privi di Attestato di Prestazione Energetica.

L'area esterna comune è stata in parte recintata senza autorizzazione e quindi da liberare. All'interno della proprietà sono presenti arredi e materiali privi di valore da destinare alla pubblica discarica.

Si rilevano difformità amministrative, ovvero modifiche interne di posizionamento delle tramezzature e spessori muro esterni e modifiche esterne di posizionamento di alcune aperture.

#### **DANNI DA EVENTO SISMICO**

Ad un sommario esame visivo non si riscontrano danni da evento sismico del 20-29 maggio 2012.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Comune di Castelfranco Emilia beni intestati a:

- Quota 1/1

N.C.E.U. Foglio 40

o Mappale 36, Sub. 1, Cat. A/4, cl. 2, vani 4, mq 69, R.c. € 117,75, via Per Panzano n. 51, P.T.-1-2

o Mappale 236, Cat. C/2, cl. 8, consistenza mq 15, sup. catastale mq 18 R.c. € 37,18, Via Per Panzano n. 190, P.T.

#### **CONFINI**

L'abitazione confina a Nord con stradello di accesso (mapp. 35), ad Ovest e Sud con area cortiliva (sub. 5) comune con tutto il mappale 36 e 236 ed Est con altra unità immobiliare abitativa del mappale 36.

Il fabbricato accessorio confina a Nord, Ovest e Sud con area cortiliva di pertinenza ed a Est con il mappale 54.

#### **PROPRIETÀ**

- Quota 1/1 in piena proprietà

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Parti comuni: fondazioni e muri portanti a confine, e quant'altro derivante da atto di compravendita Notaio Dott. xxx rep. 26214, racc. 8670 del 11.02.2008 e precedenti e

dall'art. 1117 del C.C., nonché area cortiliva ed area latrina situata sul lato sud dell'area cortiliva. Gli oneri afferenti le porzioni immobiliari sono quelli specificati nel suddetto atto di provenienza.

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

Con atto di compravendita rep. 26214, racc. 8670 del 11.02.2008, Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà su parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di Legge, titolo, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile. Il precedente proprietario aveva a sua volta acquistato la proprietà con atto di compravendita rep. 15459/7273 del 27.11.1989.

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Iscrizioni ipotecarie e trascrizione pignoramento.

#### **GESTIONE CONDOMINIALE**

Non risulta essere costituito il condominio.

#### **IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE**

Non risulta essere costituito il condominio.

#### **REGIME FISCALE**

Vendita soggetta a tassa di registro ed imposte abbinata.

#### **INDAGINE AMMINISTRATIVA CON VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA**

A seguito di accesso alla pubblica amministrazione l'ufficio competente ha fornito le seguenti pratiche edilizie:

- Comunicazione di inizio lavori per opere interne n. 42 prot. 19228 del 0.05.1989;
- Concessione in sanatoria n. 322/95 prot. n. 3145 del 06.02.1997 ai sensi dell'art. 29, comma 1bis, della Legge 52/85 (come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 numero 78), che la consistenza sopra descritta, sulla base delle vigenti normative in materia è conforme nei dati di identificazione catastale ma contiene difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto rilevato, non si ritiene coerente con le planimetrie agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

L'unità non risulta conforme alle pratiche edilizie di cui sopra. Nella fattispecie nell'abitazione si rilevano difformità sul posizionamento delle tramezzature interne, sullo spessore dei muri esterni e sulla posizione di alcune aperture esterne. Nel vano

accessorio allo stato grezzo, manca la tramezzatura di divisione disimpegno/lavanderia ed è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso all'interno dello stesso.

Le presente verifica urbanistica-catastale è circoscritta esclusivamente alle unità immobiliari sopra descritte e relative pertinenze e non riguarda altre porzioni immobiliari o parti comuni.

Le difformità rilevate nell'abitazione e manufatto secondario dovranno essere sanate mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria per modifiche prospettiche e per modifiche interne con aggiornamento catastale ed il controsoffitto realizzato nel manufatto secondario dovrà essere rimosso. Per la sanatoria di quanto sopra relazionato e le opere di ripristino si quantificano ad oggi a corpo € 6.500,00 + Iva (comprese di spese tecniche, sanzioni e diritti).

Di seguito la rappresentazione grafica dell'unità immobiliare nella quale sievidenziano solamente gli abusi principali, senza rappresentare i modesti scostamenti delle tramezzature interne.

Tutto quanto sopra precisando che trattasi comunque di accertamento indiziale e non sostanziale, non potendo il perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, si riferiscono pertanto solamente elementi indiziali.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'immobile oggetto di procedura risulta libero.

#### **DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE**

Quota di 1/1 di n. 2 unità immobiliari una destinata ad abitazione ed una a lavanderia (allo stato grezzo avanzato) con modestissima area di pertinenza in pessimo stato. L'abitazione è costituita da n. 3 piani fuori terra, edificata come immobile di testa di un complesso di unità a schiera, mentre la lavanderia è costituita da un unico manufatto nell'area di pertinenza dell'abitazione. Il complesso immobiliare è sito in Comune di Castelfranco Emilia, via Per Panzano n. 190 in posizione distante dal centro del comune e dai relativi servizi circa 2,8 km.

Il Fabbricato abitativo è realizzato con murature perimetrali in muratura faccia a vista, parzialmente intonacata al piano terreno, manto di copertura in coppi a quattro falde lattoneria da integrare/manutentare; il fabbricato accessorio

allo stato grezzo è realizzato in muratura intonacata e tinteggiata, e copertura piana ricoperta da manto bituminoso.

Il fabbricato principale risulta così costituito:

- P.T. : vano pranzo/soggiorno, disimpegno con scala a chiocciola e w.c., modesta area esterna di pertinenza
- P.1. : due camere da letto di cui una con scala a chiocciola.

- P.Sottotetto : vano soffitta con accesso mediante scala a chiocciola.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono privi di Attestato di Prestazione Energetica. L'area esterna comune è stata in parte recintata senza autorizzazione e quindi da liberare. All'interno della proprietà sono presenti arredi e materiali privi di valore da destinare alla pubblica discarica.

Si rilevano difformità amministrative, ovvero modifiche interne di posizionamento delle tramezzature e spessori muro esterni e modifiche esterne di posizionamento di alcune aperture.

Il grado delle finiture dell'abitazione è obsoleto ed in pessimo stato di manutenzione, in particolare:

- o Pareti interne intonacate e tinteggiate;
- o Soffitti intonacati e tinteggiati;
- o Rivestimenti: ceramica datata;
- o Pavimenti in ceramica datata;
- o Porte interne in legno tamburato;
- o Finestre in metallo e vetro doppio;
- o Scala interna a chiocciola in metallo;
- o Presenza di scuretti esterni al p.t. e p.1. in legno in pessimo stato manutentivo;
- o Bagno: datato e non funzionante;
- o Impianto elettrico: sottotraccia da rinnovare sulla base della legge 46/90 e seguenti;
- o Impianto di riscaldamento: autonomo a gas metano con elementi radianti a parete, attualmente non funzionante e da sottoporre a rinnovo e verifica di cui alla legge 46/90 e seguenti;

#### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie reale e commerciale puramente a titolo indicativo del bene in oggetto è computata al lordo delle murature e la sola superficie commerciale è poi arrotondata all'intero o allo 0,50. Superficie commerciale totale arrotondata ca. mq. 63,00

#### **COMODA DIVISIBILITA'**

Il lotto in questione è in piena proprietà.

#### **STIMA CANONE DI LOCAZIONE**

Considerato: lo stato occupazionale, le indagini esperite presso operatori del settore, verificate le quotazioni medie dell'attuale mercato delle locazioni, considerate le indagini comparative, la metratura dell'u.i., delle sue condizioni manutentive, si ritiene che l'immobile possa avere una redditività annua media di €/anno 1.200,00.

VALORE D'ASTA DI

EURO 26.000,00 (VENTISEIMILA /00)

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE PARI AL 75% DEL SUDDETTO VALORE D'ASTA

EURO 19.500,00 (DICIANNOVEMILACINQUECENTO/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/00)

#### DETERMINA

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

-A-

##### Disciplina della vendita SENZA incanto

**1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria del Tribunale di Modena – Ufficio Esecuzioni Immobiliari entro le ore 12,00 del giorno, non festivo, precedente l'udienza di vendita senza incanto. Sulla busta dovrà essere indicato ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;**

**2) l'offerta deve contenere:**

**A. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, 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, unico legittimato a partecipare all'eventuale gara, salvo offerta a mezzo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ult. comma).**

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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerta è presentata per il tramite di procuratore legale ovvero di procuratore legale per persona da nominare ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., la stessa è valida solo se

formulata a mezzo di Avvocato munito di procura speciale notarile (cfr. *Cass. civ., sez. III, 5/05/2016, n. 8951*).

Se l'offerente è persona giuridica, l'offerta dovrà essere presentata dal rappresentante legale debitamente autorizzato ai sensi del vigente statuto sociale; da institore, risultante da visura camerale aggiornata (all'offerta deve essere allegata visura camerale aggiornata della società).

è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da primarie banche o società assicuratrici in favore della procedura esecutiva, individuata come "Tribunale di Modena-Es.Imm. n. 302/2023 E.I.". Si precisa che tale fideiussione verrà escussa soltanto in caso di aggiudicazione e successiva decadenza, a cura del delegato B), previo specifico ordine del GE;

**B.** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; -

**C.** l'indicazione del prezzo offerto CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO NELL'ORDINANZA DI VENDITA COME PREZZO BASE FINO AD  $\frac{1}{4}$  (È QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE; INAMMISSIBILE l'offerta al di sotto del 75% del prezzo base);

**D.** il termine di pagamento del saldo prezzo che non potrà **comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione**, a pena di decadenza (detto termine non soggiace alla sospensione dei termini feriali);

**E.** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

**F.** all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e codice fiscale, nonché **ASSEGNO CIRCOLARE, non trasferibile** intestato a "Tribunale di Modena-Es.Imm. n. 302/ 2023 E.I." di importo pari al **10 % del prezzo offerto**, a titolo di cauzione (a pena di inammissibilità dell'offerta); è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da primarie banche o società assicuratrici in favore della procedura esecutiva, individuata come "Tribunale di Modena-Es.Imm. n. 302/2023 E.I.". Si precisa che tale fideiussione verrà escussa soltanto in caso di aggiudicazione e successiva decadenza, a cura del delegato B), previo specifico ordine del GE;

3) 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 compaia il giorno fissato per la vendita;**

**DELIBERAZIONE****SULLE****OFFERTE**

4) Le buste saranno aperte dal professionista delegato B, alla presenza dei soli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nella presente ordinanza (e successivi avvisi di vendita); qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte **valide**, si procederà a **gara** sulla base dell'offerta più alta, nel rispetto del **rilancio minimo** fissato dall'ordinanza di vendita; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà effettuarsi nel termine di **sessanta secondi**.

5) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà **quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario**, se contenuto nel termine massimo di cui alla presente ordinanza (diversamente sarà ridotto al termine massimo ivi indicato);

6) nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

- B -

#### Disposizioni relative al pagamento del prezzo e degli oneri accessori

a) **TERMINE PER IL SALDO PREZZO E RATEIZZAZIONE:** il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta (se inferiore a 90 giorni) o, in caso di mancata indicazione del termine, **entro il termine perentorio (non prorogabile né soggetto a sospensione feriale) di 90 giorni** dall'aggiudicazione, mediante versamento, a mezzo **bonifico bancario sul c/c Banco BPM filiale Modena - Via Mondadori, 14 RGE 302/2023 TRIBUNALE DI MODENA IBAN IT55 E 05034 12900 000000990622** ; insussistenti giustificati motivi per procedere alla rateizzazione del saldo prezzo;

b) **CREDITORE FONDIARIO:** qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo prezzo sul c/c della procedura; su istanza del creditore legittimato **il delegato, previa rigorosa verifica dei presupposti di legge** (*id est* mutuo fondiario ex art. 40 TB e ss. e, in caso di fallimento dell'esecutato, che il credito del mutuante sia stato ammesso -anche in via non definitiva -allo stato passivo; cfr. CIRCOLARE dell'intestato Tribunale dell'aprile 2020), **entro tre giorni dal tempestivo versamento** da parte dell'aggiudicatario o assegnatario, **chiederà al GE l'autorizzazione ad emettere mandato di pagamento a favore del creditore fondiario**, nei limiti del credito azionato munito di prelazione ipotecaria ex art. 40 TUB, di importo pari al saldo prezzo detratto un accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà prudenzialmente determinata dal professionista delegato avuto riguardo alle spese ex art. 2770 c.c. ed in assenza di creditori antergrati (in ogni caso non inferiore al 20% del prezzo totale);

c) **ART. 585, ULT. COMMA, C.P.C.:** 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 fattorichiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

**d) SPESE DI TRASFERIMENTO:** l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli **oneri fiscali e tributarie** spese conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato per la redazione, registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento (pari al 50% del totale); pertanto, **al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto a versare un fondo spese, quantificato e comunicato dal delegato B), di concerto con il delegato A), entro e non oltre i successivi 30 giorni dall'aggiudicazione.**

Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio indicato nel verbale di aggiudicazione o il mancato rilascio della dichiarazione prevista dall'art. 585, co. 4, c.p.c., comporteranno la decadenza dall'aggiudicazione e 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).

Il **professionista delegato A)** è sin d'ora autorizzato a prelevare gli importi necessari per gli adempimenti di competenza e, una volta ultimati, **a restituire all'aggiudicatario (entro 7 gg. lavorativi) le somme eccedenti gli importi utilizzati e documentati** (con riepilogo da allegare a relazione finale e trasmettere in copia all'aggiudicatario).

**e) SPESE DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:** sono poste integralmente a carico della procedura (e, dunque, non graveranno neppure in parte sull'aggiudicatario).

- C -

### 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) nel termine ordinatorio di cui sopra (60 giorni prima) ed in ogni caso almeno **45 giorni prima (a pena di nullità)** del termine fissato per il deposito delle offerte alla vendita senza incanto, **sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.**; il professionista delegato (B), unico soggetto legittimato, è onerato del previo e tempestivo pagamento del contributo di pubblicazione ai sensi dell'art. 18 bis DPR 115/2002;

**2)** pubblicazione dell'avviso di vendita, ordinanza di delega e dell'elaborato peritale, completo di tutti i suoi allegati, nel termine ordinatorio di cui sopra (60 giorni prima) ed in ogni caso almeno **45 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte e **fino al giorno della vendita senza incanto sui siti internet** (tutti iscritti nell'elenco dei siti internet autorizzati ex art.173 ter disp att cpc):

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (sito Ufficiale Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.);

[www.ivgmodena.it/](http://www.ivgmodena.it/)(sito Ufficiale dell'IVG di Modena);

[www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG);

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](http://www.immobiliare.it) (con precisazione che è esclusa ogni intermediazione privata)

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

- ordinanza di vendita;
- perizia;
- fotografie;
- planimetrie;
- ogni altra notizia ritenuta rilevante a fini pubblicitari;

Le società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.**, via Scali D'Azeglio 2/6 - 57123 Livorno (tel. 0586-20141; mail: [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it); sito web: [www.astegiudiziarie.it](http://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](mailto:segreteria.mo@astagiudiziaria.com); sito web:

<http://www.ivgmodena.it/>) sono individuate come “GESTORE” delle forme di pubblicità su internet sopra indicati.

**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;

-**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 (con riduzione forfettaria del prezzo);

-l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti sopra indicati;

-la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

**AVVERTE**

► che in base a quanto disposto dall'art.624 *bisc.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.;

► che, qualora il creditore a carico del quale sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provveda al tempestivo versamento di quanto dovuto, **troverà applicazione l'art. 631 bis c.p.c.**

che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice

dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio **ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;**

-cfr. *supra* quanto al decalogo dei dati essenziali (cfr. punti A, B e C dell'ordinanza di delega), con espresso avviso che l'offerta è efficace solo se: perviene in Cancelleria nel termine stabilito; è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito; è munita di cauzione del 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare (cfr. *supra*); **il termine per il saldo prezzo è perentorio, insuscettibile di proroghe e non soggetto a sospensione feriale nel periodo 1-31.08;**

-che gli interessati a presentare l'offerta possono prenotare le visite all'immobile con richiesta da formularsi al Custode IVG esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche.

L'avviso dovrà inoltre contenere le seguenti informazioni sintetiche:

- **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;

- **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità** (eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta 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, con riduzione forfettaria del prezzo);

- **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);

- nel caso di **terreni**, l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni;

- 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;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e con oneri economici a carico della procedura;

## II) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA:

Il delegato B provvede:

**1**-ad aprire le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti;

**2**-nel caso in cui l'immobile non sia stato previamente liberato (ed escluso il caso di occupazione con titolo opponibile, che legittima esclusivamente l'acquirente a subentrare nell'eventuale procedimento di sfratto), a ricevere a verbale l'eventuale dichiarazione dell'aggiudicatario ovvero dell'assegnatario di liberazione dell'immobile a spese della procedura che provvederà a comunicare al custode e al delegato A, provvedendo altresì ad avvisare l'aggiudicatario/assegnatario che nel caso in cui non effettui la relativa opzione, il custode si intenderà esonerato dalla liberazione dell'immobile; **in ogni caso le spese per lo sgombero dei locali (ove richiesto) da beni mobili utilitari, suppellettili rimangono a carico dell'aggiudicatario;**

**3**-alla **deliberazione sulle offertesenza** incanto a norma dell'articolo 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 c.p.c., per l'ipotesi di gara fra più offerenti, e 574 c.p.c. (fatta eccezione per l'emissione del decreto di trasferimento, provvedimento riservato al giudice dell'esecuzione), a tal fine,

-in assenza di offerte, ove siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., procederà all'assegnazione;

-in caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, procederà senz'altro alla aggiudicazione in favore dell'offerente;

-in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, procederà alla aggiudicazione in favore dell'offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo ai sensi dell'art. 588 c.p.c., e purché ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

-in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, ove siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo ai sensi dell'art.588 cpc, non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione;

-in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara, ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c, farà luogo alla vendita in favore di chi abbia presentato l'offerta migliore; tenuto conto, per la sua individuazione, dell'entità del prezzo, della cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; privilegiando, nel caso di offerte di pari valore, quella presentata per prima;

-in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara e siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo ai sensi dell'art.588 cpc, si farà luogo alla vendita in favore di chi abbia

presentato l'offerta migliore –come sopra individuata-soltanto ove la stessa sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita. Ove l'offerta migliore sia invece inferiore a tale valore, non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione;

-in caso di pluralità di offerenti che aderiscano all'invito alla gara, questa avverrà secondo le modalità e con i rilanci minimi sopraindicati in ordinanza; in esito alla gara, procederà senz'altro alla aggiudicazione in favore del miglior offerente, ove l'offerta conclusiva sia pari o superiore al prezzo base di vendita; ove l'offerta conclusiva resti comunque inferiore, procederà all'aggiudicazione ove non siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo ai sensi dell'art.588 c.p.c (nel qual caso, procederà all'assegnazione);

4-alla **redazione del verbale delle operazioni di vendita**, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale sarà sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579, secondo comma, cpc.

5-nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, alla fissazione di ulteriori esperimenti di vendita da espletarsi tutti senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base secondo le seguenti prescrizioni:

- Il esperimento: *prezzo base d'asta ridotto del 25%*;
- III esperimento: *prezzo base d'asta del II esperimento ridotto del 25%*
- IV esperimento: *prezzo base d'asta del III esperimento ridotto del 25%*

- V esperimento: *prezzo base d'asta del IV esperimento ridotto del 50%*

**5.1-laddove il prezzo d'asta dei beni si riduca al di sotto del 90% del valore di stima e in ogni caso al di sotto di €. 10.000,00 (avuto riguardo all'offerta minima ammissibile) il professionista delegato è tenuto a rimettere immediatamente gli atti al GE per i provvedimenti di competenza; all'esito del quinto esperimento di vendita, il delegato entro 15 gg. rimette gli atti al GE per le opportune valutazioni, ivi inclusa la fissazione di udienza per la rivendita.**

**6-provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583 c.p.c.;**

**7-ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c.(nell'ipotesi di cui all'articolo 585, secondo comma c.p.c.), limitando il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti, qualora l'immobile sia stato aggiudicato a un creditore ipotecario o l'aggiudicatario sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca;**

**8-sulla istanza di assegnazione di cui all'articolo 590 c.p.c., previa fissazione agli altri creditori e al debitore di un termine non inferiore a quindici giorni per far pervenire presso il suo studio le eventuali osservazioni. Alla scadenza il professionista fisserà un termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio;**

**9-a curare che l'aggiudicatario o l'assegnatario versino all'istituto di credito fondiario precedente la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso munito di prelazione, ai sensi dell'art.41, comma 4, del Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia Dlg 1.9.93 n.385 nei termini e secondo le modalità sopra indicate (punto B dell'ordinanza di delega);**

**10 -nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti ( e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura a titolo di frutti, cauzioni confiscate e somme versate in conversione, etc.. ), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al GE; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per i compensi per spese legali del creditore precedente dei valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 (minimi per i creditori intervenuti) al momento dell'aggiudicazione; qualora i più lotti siano posti in vendita contemporaneamente, ad esaminare la necessità della cessazione della vendita forzata seguendo l'ordine numerico dei lotti, non facendo poi luogo alla aggiudicazione successiva quando si sia già, per effetto della vendita**

precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente;

**11-a** provvedere alla **immediata restituzione delle cauzioni** agli offerenti non aggiudicatari, con ordine all'Istituto di Credito convenzionato (sin d'ora autorizzato) di provvedere al riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici non resisi aggiudicatari sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta;

**12-a** ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 *bis* cpc, unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale;

**13 -a** comunicare all'aggiudicatario, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo (comunque già indicato nel verbale di vendita, detratta la cauzione) e delle spese per il trasferimento da versare sul conto della procedura nel termine **perentorio (non prorogabile)** indicato in ordinanza;

**14 - ad autorizzare l'assunzione di debiti** (2 L'effettivo riaccredito avverrà nei tempi previsti dal sistema bancario.)

**da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c.** (nell'ipotesi di cui all'art. 585, co. 2, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma, previa stima prudenziale delle spese di procedura e crediti antergrati, se del caso previo conferimento con il GE);

**15 - ad avvisare tempestivamente** (entro 7 giorni) il giudice, nel caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine indicato o di **mancato rilascio della dichiarazione prevista dall'art. 585, co. 4, c.p.c.**, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (precisando nell'istanza, rubricata '**istanza di decadenza ex art. 587 c.p.c.**', la data della vendita e di scadenza del termine per il saldo prezzo, i dati anagrafici completi dell'aggiudicatario, l'importo di aggiudicazione e della cauzione versata); in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario cfr. *infra* sulle modalità di assegnazione provvisoria del saldo prezzo;

**16 - a eseguire in autonomia – dovendo intendersi autorizzato –** le restituzioni delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari, i pagamenti delle imposte (delegato A), le restituzioni agli aggiudicatari delle somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento (delegato A), dandone comunque atto nel progetto di distribuzione (in voce separata, 'spese a carico dell'aggiudicatario');

**17 - a comunicare all'esperto stimatore e al custode l'avvenuta aggiudicazione o assegnazione, di ogni lotto, e il relativo prezzo solo al momento del versamento del saldo prezzo** (rispettivamente per eventuale istanza di immissione anticipata nel possesso e conguaglio della liquidazione ex art. 161 disp. att. c.p.c.);

**18** - all'avvenuto saldo integrale del prezzo come sopra maggiorato, restituisce all'aggiudicatario la fideiussione cauzionale, ove prestata, comunque attestandogli il definitivo venir meno dei presupposti della sua escussione;

**19** - a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, esaminando le prescritte relazioni inviate al GE sullo stato occupazionale dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione; verifichi la permanenza del titolo esecutivo nei confronti di tutti gli esecutati, la permanenza dei diritti reali minori (es. usufrutto) esistenti sul bene o vincoli, così da poter prendere i necessari provvedimenti/relazionare al GE o aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita.

#### **STABILISCE**

che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato **presso il proprio studio** (recapiti da indicarsi nell'avviso di vendita) **ad eccezione** dell'attività di apertura delle buste, deliberazione delle offerte, avvio della gara, da effettuarsi presso apposita **aula dell'intestato Tribunale (segnalata all'ingresso del Tribunale)**.

#### **Disposizioni per lo svolgimento delle visite agli immobili**

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 Giudice dell'esecuzione.

Il Custode concorderà con gli occupanti una disponibilità, nei 30 giorni anteriori alla data di scadenza per la presentazione delle offerte, in modo che siano consentite le visite per quattro ore consecutive per tre giorni alla settimana nella fascia oraria 9-19; il Custode informerà in ogni caso l'occupante degli effettivi accessi per far visionare gli immobili almeno 5 giorni prima.

Le richieste di visita possono essere formulate dagli interessati esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche e non possono essere rese note a persone diverse dal Custode.

Il Custode è tenuto ad effettuare le visite degli interessati nei 30 giorni anteriori alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, potendo tuttavia a propria discrezione fissare date anteriori se richiesto; deve essere in ogni caso garantita la visita a chi abbia effettuato la prenotazione tramite il pvp entro il decimo giorno anteriore al termine per la presentazione delle offerte, mentre per prenotazioni successive il custode consentirà la visita se compatibile con le proprie esigenze organizzative.

Il Custode accompagnerà gli interessati all'acquisto a visionare i beni curando di fissare

orari differenziati ed adottando ogni opportuna cautela per evitare contatti fra i medesimi e dovrà prontamente segnalare al Giudice ogni circostanza o condotta sintomatica di interferenze nelle vendite.

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, 2° comma c.p.c. vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicili.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Modena, 19 marzo 2025ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Il Professionista Delegato  
Avv. Linda Pola