



TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

TERZA SEZIONE - G.E. DOTT. UMBERTO AUSIELLO.
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 180/2022

CUSTODE GIUDIZIARIO:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L. in MODENA
TEL. 059-847301 MAIL segreteria.mo@astagiudiziaria.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

L'Avv. Michele Reggianini del Foro di Modena, con studio sito in 41121 Modena in Corso Canalchiaro n. 65, C.F. RGG MHL 91B07 I462G, mail michele@studioreggianini.it, pec michele.reggianini@ordineavvmodena.it, tel. 059-8678003, professionista delegato (referente della procedura immobiliare R.G.E. 180/2022) giusta ordinanza di autorizzazione alla vendita e delega delle operazioni ex art. 591-bis c.p.c. del 16/07/2024;

AVVISA CHE

Presso la sala aste del Tribunale di Modena (primo piano), sito in 41121 Modena in Corso Canalgrande n. 77, e tramite il portale del gestore incaricato <https://ivgmodena.fallcoaste.it> il **giorno 15/05/2025 alle ore 11:00** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

Piena proprietà di in un locale uso negozio con portico esclusivo e sei posti auto scoperti a piano terra, oltre a box auto e cantina ubicati nell'interrato, inseriti in complesso immobiliare misto residenziale e commerciale,



edificato in quattro piani fuori terra e uno interrato, in località Cà di Sola (Comune di Castelvetro di Modena) tra il 2006 e il 2008.

Il piano interrato è stato costruito con muri in cemento armato e solai in c.a.p. mentre fuori terra le strutture portanti e tamponature sono miste in calcestruzzo armato e muratura; le finiture sono in muratura faccia a vista; i solai intermedi sono in laterocemento con ampie solette in c.a. a formare i balconi, la copertura e sporti in struttura lignea con sovrastante copertura in manto di tegole.

È presente un ampio porticato a piano terra fronteggiante l'intero lato est del complesso, avente copertura in legno e sovrastante laminato metallico. L'ingresso avviene tramite porte ricavate in due vetrine opposte, del lato est. Il negozio comprende un unico locale *open space*, disimpegno, e bagno. Sui lati est e sud sono presenti rispettivamente tre e due vetrine in alluminio vetro aventi sopraluci con apertura a *wasistas*. Il cespite ricomprende inoltre una porzione di portico esclusivo, adiacente all'intero lato est.

Il livello di finitura è allo stato grezzo, essendo state solamente predisposte le dotazioni impiantistiche e non eseguite opere di pavimentazione, rivestimenti e tinteggiature.

Per il suo utilizzo conforme alla destinazione d'uso concessionata occorrerà ultimare le opere di finitura edili e procedere all'installazione e certificazione delle dotazioni impiantistiche previste in fase progettuale, pertanto in fase di stima sono state detratte le spese occorrenti per i relativi adeguamenti.

I locali accessori relativi a cantina e box auto, ubicati nel piano interrato, presentano finiture tipiche di tale tipologia, con pavimento in battuto di cemento, pareti in c.a. e blocchi di c.a. non intonacati; hanno porta e portone basculante d'accesso in lamiera e entrambi sono dotati di impianto di illuminazione. L'unica apertura finestrata è presente in cantina ed è dotata di serramento in alluminio.

Gli immobili oggetto del pignoramento sono siti in Castelvetro di Modena (MO), fraz. Cà di Sola, Via Modena S.N.C. e catastalmente individuati al Catasto Fabbricati come di seguito specificato:

- Foglio 12, particella 390, subalterno 78 (graffato a Foglio 12, particella 391, subalterno 3), categoria C/1, classe 10, consistenza 99 mq, rendita €1.661,70;
- Foglio 12, particella 390, subalterno 58, categoria C/6, classe 6, consistenza 27 mq, rendita €73,90;
- Foglio 12, particella 390, subalterno 64, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 mq, rendita €15,49;



- Foglio 12, particella 390, subalterno 68, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita €.20,19;
- Foglio 12, particella 390, subalterno 69, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita €.15,44;
- Foglio 12, particella 390, subalterno 70, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita €.15,44;
- Foglio 12, particella 390, subalterno 71, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita €.15,44;
- Foglio 12, particella 390, subalterno 72, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita €.15,44;
- Foglio 12, particella 390, Subalterno 73, categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita €.15,44.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del C.T.U. allegata agli atti e comprensiva di descrizione della situazione urbanistica ed edilizia.

Al valore d'asta di €58.500,00 (Euro cinquantottomilacinquecento/00)
Offerta minima €43.875,00 (Euro quarantatremilaottocentosestantacinque/00)

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

Si dà atto che il C.T.U. ha rilevato che *"le consistenze di cui ai mappali: Negozio con portico esclusivo di cui al mapp. 390 sub. 78 (graffato a fg. 12 mapp. 391 sub. 3); Mapp. 390 sub. 58; Cantina di cui al mapp. 390 sub. 64; risultano conformi nei dati di identificazione catastale, non contengono difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto rilevato è coerente con le planimetrie agli atti presso la banca dati dell'agenzia delle entrate. Il posto auto scoperto di cui al mappale 390 subalterni 68, risulta difforme dalla planimetria depositate che rappresenta il cespite in pianta trapezoidale di consistenza (superficie) superiore allo stato dei luoghi rilevato. L'operazione consistente nella redazione di nuovo elaborato catastale con procedura Docfa e aggiornamento dell'elaborato planimetrico comporta una spesa stimata di €500,00 (Euro cinquecento/00)".*

Con riferimento alla conformità edilizia il CTU ha rilevato quanto segue:

"Box auto e cantina interrati di cui al mapp. 390 sub 58-64:



- *Richiesta di Permesso di costruire in data 20/10/2005, prot. 17144 e successive integrazioni prot. 20444 in data 07/12/2005 corrispondente al n. di registro particolare 87 dell'ufficio tecnico;*
- *Permesso di costruire n. 72 prot. N. 1914 del 02/02/2006;*
- *DIA per varianti minori in corso d'opera prot. 4205 del 13/03/2008*
- *Richiesta certificato conformità edilizia e agibilità in data 11/06/2008 prot. 8506.*

Rispetto ai suindicati titoli edilizi lo stato delle corrispondenti unità immobiliari, rilevato al momento del sopralluogo, corrisponde alle pratiche legittimate.

Locale negozio di cui al Mapp. 390 Sub 78 graff. a Foglio 12 Mappale 391 Sub 3 e posti auto scoperti di cui al mapp. 390 sub 68-69-70-71-72-73:

- *Richiesta di Permesso di costruire in data 14/12/2005, prot. 20917 corrispondente al n. di registro particolare 105 dell'ufficio tecnico;*
- *Permesso di costruire prot. N. 3992 del 08/03/2006;*
- *DIA art. 19 L.R. 31/2002 per varianti minori in corso d'opera prot. 5367 del 05/04/2008*
- *Richiesta certificato conformità edilizia e agibilità in data 11/06/2008 prot. 8510;*

Rispetto ai suindicati titoli edilizi lo stato delle corrispondenti unità immobiliari, rilevato al momento del sopralluogo, è difforme per quanto di seguito specificato:

1) *Locale negozio di cui al Mapp. 390 Sub 78 graff. a Foglio 12 Mappale 391 Sub 3:*

- *Le 2 vetrine ubicate sul lato sud presentano un diverso dimensionamento in larghezza e altezza, corrispondente a mt 1,32x2,47 e 3,37x2,47 anziché 1,83x2,545 e 2,74x2,545 indicato negli elaborati progettuali;*
- *Le 3 vetrine ubicate nel lato est presentano differente altezza, corrispondente a mt 2,47 anziché 2,545 indicato negli elaborati progettuali;*
- *la dimensione in larghezza di bagno e disimpegno risulta inferiore rispetto a quanto indicato negli elaborati progettuali, pertanto la misura interna risulta essere pari mt. 1,43 anziché 1,50 indicato negli elaborati progettuali e la corrispondente misura all'interno del locale negozio risulta pari a mt 6,55 anziché 6,45.*

2) *Posto auto scoperto di cui al mappale 390 sub 68:*



- *Differente consistenza, rilevata a forma rettangolare e superficie inferiore alla superficie trapezoidale indicata negli elaborati progettuali.*

Si osserva che la porzione di parcheggio mancante è stata inglobata nel sedime del corsello pedonale adiacente.

Si premette che, con riferimento alla disciplina dei requisiti igienico sanitari, il diverso dimensionamento delle vetrine del locale negozio (Mapp. 390 Sub 78 graff. a Foglio 12 Mappale 391 Sub 3) non comporta significative variazioni nei rapporti aero illuminanti, da ritenersi ugualmente verificati.

Le difformità rilevate possano essere risolte con pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione e dimensionamento del locale e del posto auto (mapp. 390 sub 68), oltre a variante prospettica, con SCIA, ai sensi dell'art. 16 comma 1 della legge regionale 23/2004 per la cui redazione si presume una spesa di €.6.000,00 (Euro seimila/00) comprensiva di spese tecniche e sanzioni".

Quanto alle spese condominiali il C.T.U. rileva che l'amministrazione del condominio ha inviato "riparto delle spese relativo ad esercizio ordinario, dal 01/10/2023 al 30/09/2024, dal quale risulta in capo agli immobili pignorati un importo complessivo non versato pari a complessivi €.1.493,63 di cui €.789,58 derivanti da saldi di esercizi precedenti".

In relazione allo stato occupazionale, l'immobile risulta allo stato **nella disponibilità della custodia, ad eccezione della cantina in corso di liberazione**. La liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario e spese della procedura.

Il tutto comunque come meglio descritto nella relazione del C.T.U. allegata agli atti, compresa la situazione urbanistica ed edilizia. L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti indicati nel presente avviso. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

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 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 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 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 ***offerta.mvp.dgsia@giustiziacert.it***. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

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

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

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, 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.

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.



L'offerta - in bollo³ - dovrà contenere:

- a) Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o la 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 nel presente avviso di vendita;
 - i) Il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a **novanta** giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine **non soggetto a sospensione nel periodo feriale né prorogabile**);
 - l) L'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
 - m) La data, l'orario e il numero di CRO/TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione⁴;
 - 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 previste⁵;
 - 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

³ Cfr. nota 1.

⁴ Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

⁵ **Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.**



- 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 a di 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 o della procura generale **rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di Avvocato;
- e) Copia della **visura camerale** aggiornata all'attualità (entro limite di 10 giorni anteriori) della società attestante i poteri del **legale rappresentante** della persona giuridica offerente;
- f) Se il soggetto offerente è 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 unicamente mediante **bonifico bancario sul c/c** intestato a "*TRIBUNALE DI MODENA PROC. EI 180/2022*" avente IBAN IT97M 05034 12900 000000990539. Il bonifico, recante causale "**versamento cauzione RGE 180/2022**", dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro le 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà in ogni caso a carico dell'offerente.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'Istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da



parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

Nella domanda dovrà essere indicato il **numero di IDENTIFICATIVO dell'operazione/transazione bancaria (TRN)**. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore **a novanta giorni** (termine perentorio non prorogabile né soggetto a sospensione feriale) **dall'aggiudicazione**.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita in data 15/05/2025 alle ore 11:00 (alle ore undici del quindici maggio duemilaventicinque); alle operazioni di vendita possono prendere parte le parti, i loro Avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non eseguiti; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

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.

La **deliberazione sulle offerte** avverrà con le seguenti modalità.

Qualora venga presentata **una sola offerta**, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza/avviso di vendita (*id est* al prezzo base), anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, ma comunque pari o superiore all'offerta minima ammissibile, il professionista delegato procede all'aggiudicazione a favore dell'unico offerente, **a condizione che non siano state presentate, nei termini e modi di cui**



agli artt. 588 e 589 c.p.c. istanze di assegnazione (per una somma almeno pari al prezzo base della vendita) **da parte dei creditori** (nel qual caso procederà all'assegnazione) e sempreché ritenga "*che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova 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 l'aggiudicazione a favore del migliore offerente (cfr. criteri di cui all'ordinanza di delega), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572 co. 3 c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario (se inferiore a 90 giorni). Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine **il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro il termine perentorio di 90 giorni.**

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 (art. 590-*bis* c.p.c.).

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015. Eventuali ritardi nell'avvio della gara, fermo il rispetto del termine di 24 ore dall'inizio della gara, non sono motivo di nullità della stessa.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2, il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta e in ogni caso entro il termine massimo di **90 giorni** dall'aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura (sopra indicato), seguito dal numero della procedura ed eventuale lotto;

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 € ***** 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. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato (pari al 50% del totale - fase 3) incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Delegato successivamente all'aggiudicazione.

4. Sempre entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, sotto la propria responsabilità l'aggiudicatario **è tenuto a depositare la dichiarazione di cui all'art. 585 ult. comma c.p.c., resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007**, secondo il modello disponibile sul sito del Tribunale di Modena.

Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi della normativa sopra richiamata ed apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la **decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.**

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia da parte del Professionista delegato (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, completo di tutti i suoi allegati 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. c.p.c.):

www.astegiudiziarie.it (sito Ufficiale Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.);

www.ivgmodena.it/(sito Ufficiale dell'IVG di Modena);

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 (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.**, Scali D'Azeglio 2/6 - 57123 Livorno (tel. 0586-20141; mail: pubblicazione@astegiudiziarie.it; sito web: www.astegiudiziarie.it) e **Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. di Modena**, Viale Virgilio n. 42/F - 41126 Modena (tel. 059-847301 fax. 059-885436; mail: 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

a) 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) 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;

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

d) Il termine per il saldo prezzo è termine perentorio, come tale non prorogabile (né soggetto a sospensione feriale), e che non è mai causa di remissione in termini ex art. 153 c.p.c. l'eventuale ritardo nell'erogazione delle somme da parte della banca mutuante incaricata dall'aggiudicatario;

e) 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;

f) L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560 III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura - salvo espresso esonero dell'aggiudicatario - da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. 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 previa richiesta dell'aggiudicatario) 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;

g) 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;

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

i) 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;

j) Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE CHE

a) 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) 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 ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L. di Modena; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta ai numeri telefonici di *help desk* 059-847301, 345-5115559, 370-3102594, ovvero a mezzo mail assistentavenditetelematiche@ivgmodena.it ovvero, previa prenotazione, presso la sede di 41123 Modena in Viale Virgilio n. 42/F.

Modena, oggi 03/03/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Michele Reggianini

