



## TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

SEZ. III – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA ROBERTA VACCARO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 5/2023 + 47/2023 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L. TEL. 059/847301 MAIL

SEGRETERIA.MO@ASTAGIUDIZIARIA.COM

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

#### I° ESPERIMENTO

Il Dott. Stefano Buffagni, Professionista Delegato (referente della procedura) giusta ordinanza *ex art. 591 bis c.p.c.* resa in data 10 luglio 2024

#### AVVISA CHE

presso la sala aste del TRIBUNALE di Modena, sita al PRIMO piano, in Modena, Corso Canalgrande n.77, e tramite il portale del gestore incaricato [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) – **il giorno:**

- 14 novembre 2024 alle ore 10:00 per il Lotto 1;
- 14 novembre 2024 alle ore 10:30 per il Lotto 2;
- 14 novembre 2024 alle ore 11:00 per il Lotto 3;
- 14 novembre 2024 alle ore 11:30 per il Lotto 4;
- 14 novembre 2024 alle ore 12:00 per il Lotto 5;
- 14 novembre 2024 alle ore 12:30 per il Lotto 6;
- 14 novembre 2024 alle ore 15:00 per il Lotto 7;
- 14 novembre 2024 alle ore 15:30 per il Lotto 8;
- 14 novembre 2024 alle ore 16:00 per il Lotto 9;
- 14 novembre 2024 alle ore 16:30 per il Lotto 10;
- 21 novembre 2024 alle ore 12:00 per il Lotto 11;
- 21 novembre 2024 alle ore 12:30 per il Lotto 12;
- 21 novembre 2024 alle ore 15:30 per il Lotto 13;
- 21 novembre 2024 alle ore 16:00 per il Lotto 14;
- 21 novembre 2024 alle ore 16:30 per il Lotto 15;
- 28 novembre 2024 alle ore 11:30 per il Lotto 16;
- 28 novembre 2024 alle ore 12:00 per il Lotto 17;
- 28 novembre 2024 alle ore 12:30 per il Lotto 18;
- 28 novembre 2024 alle ore 15:30 per il Lotto 19;



Avviso di vendita delega telematica asincrona

- 28 novembre 2024 alle ore 16:00 per il Lotto 20;

- 28 novembre 2024 alle ore 16:30 per il Lotto 21;

- 5 dicembre 2024 alle ore 10:00 per il Lotto 22;

- 5 dicembre 2024 alle ore 10:30 per il Lotto 23,

avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni

**LOTTO 1**

- piena proprietà di n. 4 unità immobiliare ad uso ufficio posti al piano secondo siti all'interno del **Comune di Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 29, int. 12, 13, 14, 15,** e n. 13 posti auto coperti posti al piano interrato in corso di costruzione siti all'interno del comune di **Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Via 7 Fratelli Cervi,** come da **allegato "A"**.

**al valore d'asta di Euro 630.000,00 (seicentotrentamila/00)**

**offerta minima Euro 472.500,00 (quattrocentosettantaduemilacinquecento/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 10.000,00 (diecimila/00)**

**LOTTO 2**

- piena proprietà di unità immobiliare in corso di costruzione, posta al piano secondo, destinata ad uso ufficio sita all'interno del Comune di **Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 29, int. 11,** come da **allegato "A"**.

**al valore d'asta di Euro 112.000,00 (centododicimila/00)**

**offerta minima Euro 84.000,00 (ottantaquattromila/00)**

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

**LOTTO 3**

- piena proprietà di unità immobiliare ad uso ufficio posto al piano secondo sita all'interno del Comune di **Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 29, int. 10,** come da **allegato "A"**.

**al valore d'asta di Euro 186.000,00 (centoottantaseimila/00)**

**offerta minima Euro 139.500,00 (centotrentanovemilacinquecento/00)**

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



#### **LOTTO 4**

- piena proprietà di unità immobiliare ad uso ufficio posto al piano secondo sita all'interno del Comune di **Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 29, int. 9**, come da **allegato "A"**.

**al valore d'asta di Euro 131.000,00 (centotrentunomila/00)**  
**offerta minima Euro 98.250,00 (novantottomiladuecentocinquanta/00)**

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

#### **LOTTO 5**

- piena proprietà di unità immobiliare ad uso ufficio posto al piano secondo sita all'interno del Comune di **Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 29, int. 16**, come da **allegato "A"**.

**al valore d'asta di Euro 105.000,00 (centocinquemila/00)**  
**offerta minima Euro 78.750,00 (settantottomilasettecentocinquanta/00)**

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

#### **LOTTO 6**

- piena proprietà di unità immobiliare in corso di costruzione, posto al piano secondo, destinata ad uso ufficio, sita all'interno del Comune di **Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 29, int. 6**, come da **allegato "A"**.

**al valore d'asta di Euro 288.000,00 (duecentoottantottomila/00)**  
**offerta minima Euro 216.000,00 (duecentosedicimila/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**

#### **LOTTO 7**

- piena proprietà di unità immobiliare in corso di costruzione, posto al piano primo, destinata ad uso ufficio, sita all'interno del Comune di **Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 29, int. 5**, come da **allegato "A"**.

**al valore d'asta di Euro 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00)**  
**offerta minima Euro 108.750,00 (centoottomilasettecentocinquanta/00)**

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

#### **LOTTO 8**



*Avviso di vendita delega telematica asincrona*

- piena proprietà di unità immobiliare in corso di costruzione, posto al piano primo, destinata ad uso ufficio, sita all'interno del Comune di **Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 29, int. 4**, come da **allegato "A"**.

**al valore d'asta di Euro 71.000,00 (settantunomila/00)**  
**offerta minima Euro 53.250,00 (cinquantatremiladuecentocinquanta/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)**

**LOTTO 9**

- piena proprietà di unità immobiliare in corso di costruzione, posto al piano primo, destinata ad uso ufficio, sita all'interno del Comune di **Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 29, int. 3**, come da **allegato "A"**.

**al valore d'asta di Euro 106.000,00 (centoseimila/00)**  
**offerta minima Euro 79.500,00 (settantanovemilacinquecento/00)**

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

**LOTTO 10**

- piena proprietà di unità immobiliare in corso di costruzione, posto al piano primo, destinata ad uso ufficio, sita all'interno del Comune di **Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 29, int. 2**, come da **allegato "A"**.

**al valore d'asta di Euro 111.000,00 (centoundicimila/00)**  
**offerta minima Euro 83.250,00 (ottantatremiladuecentocinquanta/00)**

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

**LOTTO 11**

- piena proprietà di unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo sita all'interno del Comune di **Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 29, int. 7**, come da **allegato "A"**.

**al valore d'asta di Euro 104.000,00 (centoquattromila/00)**  
**offerta minima Euro 78.000,00 (settantottomila/00)**

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

**LOTTO 12**

- piena proprietà di unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo sita all'interno del Comune di **Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 12, int. 5**, come da **allegato "A"**.



**al valore d'asta di Euro 217.000,00 (duecentodiciasettemila/00)**  
**offerta minima Euro 162.750,00 (centosessantaduemilasettecentocinquanta/00)**

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

### **LOTTO 13**

- piena proprietà di unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo sita all'interno del Comune di **Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 12, int. 3**, come da **allegato "A"**.

**al valore d'asta di Euro 236.000,00 (duecentotrentaseimila/00)**  
**offerta minima Euro 177.000,00 (centosettantasettemila/00)**

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

### **LOTTO 14**

- piena proprietà di unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo sita all'interno del **Comune di Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 12, int. 2**, e n. 3 posti auto coperti in corso di costruzione posti al piano interrato siti all'interno del comune di **Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Via 7 Fratelli Cervi**, come da **allegato "A"**.

**al valore d'asta di Euro 230.000,00 (duecentotrentamila/00)**  
**offerta minima Euro 172.500,00 (centosettantaduemilacinquecento/00)**

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

### **LOTTO 15**

- piena proprietà di unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo sita all'interno del **Comune di Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 12, int. 1**, e n. 3 posti auto coperti in corso di costruzione posti al piano interrato siti all'interno del comune di **Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Via 7 Fratelli Cervi**, come da **allegato "A"**.

**al valore d'asta di Euro 337.000,00 (trecentotrentasettemila/00)**  
**offerta minima Euro 252.750,00 (duecentocinquantaduemilasettecentocinquanta/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**

### **LOTTO 16**

- piena proprietà di locali ad uso commerciale posti al piano terra siti all'interno del Comune di **Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 1 – 20 – 22**, come da **allegato "A"**.



**al valore d'asta di Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00)**  
**offerta minima Euro 375.000,00 (trecentosettantacinquemila/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**

### **LOTTO 17**

- piena proprietà di unità immobiliare in corso di costruzione, posto al piano terra, destinata ad uso ufficio, sita all'interno del Comune di **Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 4 – 5 - 19**, come da **allegato "A"**.

**al valore d'asta di Euro 206.000,00 (duecentoseimila/00)**  
**offerta minima Euro 154.500,00 (centocinquantaquattromilacinquecento/00)**

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

### **LOTTO 18**

- piena proprietà di unità immobiliare ad uso negozio posto al piano terra sita all'interno del Comune di **Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 17**, come da **allegato "A"**.

**al valore d'asta di Euro 128.000,00 (centoventottomila/00)**  
**offerta minima Euro 96.000,00 (novantaseimila/00)**

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

### **LOTTO 19**

- piena proprietà di unità immobiliare in corso di costruzione, posto al piano terra, destinata ad uso commerciale, sita all'interno del Comune di **Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 7 – 8 – 9 – 10 – 13**, come da **allegato "A"**.

**al valore d'asta di Euro 226.000,00 (duecentoventiseimila/00)**  
**offerta minima Euro 169.500,00 (centosessantanovemilacinquecento/00)**

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

### **LOTTO 20**

- piena proprietà di unità immobiliare ad uso negozio posto al piano terra sita all'interno del Comune di **Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 40**, come da **allegato "A"**.

**al valore d'asta di Euro 75.000,00 (settantacinquemila/00)**  
**offerta minima Euro 56.250,00 (cinquantaseimiladuecentocinquanta/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)**

### **LOTTO 21**

- piena proprietà di unità immobiliare in corso di costruzione, posto al piano terra, ad uso attività direzionale, sita all'interno del Comune di **Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 24**, come da **allegato "A"**.

**al valore d'asta di Euro 110.000,00 (centodiecimila/00)**  
**offerta minima Euro 82.500,00 (ottantaduemilacinquecento/00)**

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

### **LOTTO 22**

- piena proprietà di unità immobiliare in corso di costruzione, posta al piano interrato, ad uso autorimessa sita all'interno del Comune di **Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Via 7 Fratelli Cervi**, come da **allegato "A"**.

**al valore d'asta di Euro 16.000,00 (sedecimila/00)**  
**offerta minima Euro 12.000,00 (dodicimila/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)**

### **LOTTO 23**

- piena proprietà di terreni che risultano "... in parte edificabili (F. 16, M. 626, 627, 628) ed in parte aree su cui sono state parzialmente realizzate opere di urbanizzazione (F. 16, M. 588, S1; F. 16 M. 472, 474, 614, 625, 629), a seguito di Convenzione Edilizia ad uso agricolo, qualità seminativo arboreo, terreni in parte recintati, sono costituiti da aree urbane adiacenti al centro commerciale, oltre a parcheggi, marciapiedi, strada, parco, siti all'interno del Comune di **Fiorano Modenese, fraz. Spezzano**, come da **allegato "A"**.

**al valore d'asta di Euro 1.009.000,00 (unmilionenovemila/00)**  
**offerta minima Euro 756.750,00 (settecentocinquantaseimilasettecentocinquanta/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 10.000,00 (diecimila/00)**

**Il tutto come meglio descritto nella relazione del C.T.U. allegata agli atti compresa la situazione urbanistica ed edilizia.**

\* \* \*

Il Custode Giudiziario nella relazione in data 8 luglio 2024 ha evidenziato quanto segue:

### **LOTTO 1**

**Foglio 16 – particella 595 – subalterno 45 – Categoria A/10 - Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 29, int. 15**



## Avviso di vendita delega telematica asincrona

Unità immobiliare ad uso ufficio posto al piano secondo

Si precisa che tale ufficio risulta comunicante con l'unità confinante sub. 46 tramite porta interna.

**L'immobile è detenuto da ..... in forza di un contratto di locazione con opzione di acquisto avente ad oggetto altresì l'unità sub. 46 registrato in data 29 novembre 2016, antecedentemente alla data di notifica di pignoramento (30 dicembre 2022), opponibile alla procedura.**

Il contratto prevede la durata di anni 6 + 6 con decorrenza dal 1° novembre 2016, scadenza il 31 ottobre 2028 ed un canone mensile pari ad Euro 1.000,00 oltre IVA.

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 46 – Categoria A/10 - Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 29, int. 14

Unità immobiliare ad uso ufficio posto al piano secondo

Si precisa che tale ufficio risulta comunicante con le unità confinanti sub. 45 e sub 47 tramite apertura e porta interna.

**L'immobile è detenuto da ..... in forza di un contratto di locazione con opzione di acquisto avente ad oggetto altresì l'unità sub. 45 registrato in data 29 novembre 2016, antecedentemente alla data di notifica del pignoramento successivo (16 febbraio 2024), opponibile alla procedura.**

Il contratto prevede la durata di anni 6 + 6 con decorrenza dal 1° novembre 2016, scadenza il 31 ottobre 2028 ed un canone mensile pari ad Euro 1.000,00, oltre IVA.

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 47 – Categoria F/3 - Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 29, int. 13

Unità immobiliare ad uso ufficio posto al piano secondo

Si precisa che tale ufficio risulta comunicante con le unità confinanti sub. 46 e sub 48 tramite apertura e porta interna.

**L'immobile è occupato da ..... in forza di comodato d'uso gratuito (avente ad oggetto altresì l'unità sub. 48), non opponibile alla procedura.**

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 48 – Categoria F/3 - Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 29, int. 12

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano secondo

Si precisa che tale ufficio risulta comunicante con l'unità confinante sub. 47 tramite porta interna.

**L'immobile è occupato da ..... in forza di comodato d'uso gratuito (avente ad oggetto altresì l'unità sub. 47), non opponibile alla procedura.**

### LOTTO 3

**Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 29, int. 10**

Ufficio posto al piano secondo, censito al fg. 16, mapp. 595, sub 50, A/10.

**L'immobile è occupato da ....., in forza di contratto di comodato d'uso gratuito, non opponibile alla procedura.**

### LOTTO 4

**Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 29, int. 9**

Ufficio posto al piano secondo, censito al fg. 16, mapp. 595, sub 51, A/10.

**L'immobile è occupato da ....., in forza di contratto di comodato d'uso gratuito, non opponibile alla procedura.**

### LOTTO 5

**Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 29, int. 16**

Ufficio posto al piano secondo, censito al fg 16, mapp. 595, sub 52, A/10.

**L'immobile è detenuto in forza di un contratto di locazione ad uso commerciale da ....., registrato il 17 marzo 2021, antecedentemente alla data di notifica di pignoramento (30 dicembre 2022), opponibile alla procedura**

Il contratto prevede la durata di anni 6 + 6 con decorrenza dal 1° aprile 2021, scadenza 31 marzo 2033 ed un canone mensile di Euro 500,00 oltre IVA.

### LOTTO 8



**Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 29, int. 4**

Unità immobiliare in corso di costruzione posto al piano primo censito al fg. 16, mapp. 595, sub 40,F/3 (come indicato in perizia di stima destinato ad uso ufficio).

Si dà atto che tale unità è stata oggetto di contratto preliminare di compravendita tra ..... e ....., stipulato il 8 aprile 2014, registrato il 11 aprile 2014 e trascritto ai nn. 8217/6237 il 14 aprile 2014.

**LOTTO 11**

**Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 29, int. 7**

Ufficio posto al piano primo, censito al fg 16, mapp. 595, sub 37, A/10.

**L'immobile è detenuto in forza di un contratto di locazione ad uso commerciale da ....., registrato il 11 novembre 2016, antecedentemente alla data di notifica di pignoramento (30 dicembre 2022), opponibile alla procedura.**

Il contratto prevede la durata di anni 6 + 6 con decorrenza dal 1° novembre 2016, scadenza 31 ottobre 2028 ed un canone mensile di Euro 500,00 oltre IVA.

**LOTTO 12**

**Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 12, int. 5**

Ufficio posto al piano primo, censito al fg. 16, mapp. 595, sub 86 (già sub 73) A/10.

**L'immobile è occupato da ..... in forza di contratto di comodato d'uso gratuito, non opponibile alla procedura.**

**LOTTO 13**

**Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 12, int. 3**

Ufficio posto al piano primo, censito al fg. 16, mapp. 595, sub 85 (già sub 72) A/10.

**L'immobile è occupato ..... in forza di contratto di comodato d'uso gratuito, non opponibile alla procedura.**

**Lotto 14**

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 84 – Categoria A/10 - Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 12, int. 2

Ufficio posto al piano primo, censito al fg. 16, mapp. 595, sub 84 (già sub 72) A/10.

**L'immobile è occupato da ..... in forza di contratto di comodato d'uso gratuito, non opponibile alla procedura.**

**LOTTO 15**

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 83 – Categoria A/10 - Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 12, int. 1

Ufficio posto al piano primo, censito al fg 16, mapp. 595, sub 83 (già sub 72), A/10.

**L'immobile è detenuto da ..... in forza di un contratto di locazione ad uso commerciale, registrato il 19 novembre 2021, antecedentemente alla data di notifica di pignoramento (30 dicembre 2022), opponibile alla procedura.**

Il contratto prevede la durata di anni 6 + 6 con decorrenza dal 1° novembre 2021, scadenza il 31 ottobre 2033 ed un canone mensile di Euro 900,00 oltre IVA, fino al 31 ottobre 2024.

Dal quarto anno (con decorrenza dal 1° novembre 2024) il canone mensile ammonterà ad Euro 1.300,00 oltre IVA.

**LOTTO 16**

**Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 1-20-22**

Locali posti al piano terra, censiti al fg 16, mapp. 595, sub 69, C/1.

**L'immobile è detenuto da .....in forza di contratto di locazione stipulato con ....., registrato il 7 marzo 2014, antecedentemente alla data di notifica di pignoramento (30 dicembre 2022), opponibile alla procedura.**

Detta locazione prevede la stipula di un contratto preliminare di compravendita con trasferimento del possesso, da ..... a .....



Il contratto prevede la durata di anni 6 + 6 con decorrenza dal 8 marzo 2014, scadenza il 7 marzo 2026 ed un canone annuo di Euro 32.000,00, oltre IVA, da corrispondere in n. 12 rate mensili.

Detto preliminare, nel quale al patto n. 3 viene formalizzato il suddetto trasferimento del possesso dell'immobile, veniva poi stipulato il 8 aprile 2014 e trascritto ai nn. 8216/6236 il 14 aprile 2014.

### **LOTTO 18**

**Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 17**

Negoziato posto al piano terra, censito al fg 16, mapp. 595, sub 81, C/1.

**L'immobile è detenuto da ..... in forza di un contratto di locazione ad uso commerciale, registrato il 10 luglio 2019, antecedentemente alla data di notifica di pignoramento (30 dicembre 2022), opponibile alla procedura.**

Il contratto prevede la durata di anni 6 + 6 con decorrenza dal 1° agosto 2019, scadenza il 31 luglio 2031 ed un canone mensile di Euro 700,00, oltre IVA.

La conduttrice a seguito della richiesta del pagamento dei canoni inviata da questo custode trasmetteva documentazione relativa al provvedimento di assegnazione emesso in data 15 giugno 2022 a conclusione della procedura esecutiva di pignoramento presso terzi, a fronte del quale i canoni di locazione dovuti dalla ..... alla debitrice vengono corrisposti alla creditrice precedente nella procedura esecutiva presso terzi promossa da ..... Questo custode, pertanto, potrà procedere alla riscossione dei canoni una volta soddisfatto il creditore dell'esecuzione mobiliare.

### **LOTTO 20**

**Fiorano Modenese, fraz. Spezzano, Piazza Falcone e Borsellino n. 40**

Negoziato ubicato al piano terra censito al fg. 16, mapp. 595, sub 33, C/1.

Si segnala che, come indicato nella perizia di stima, nel locale utilizzato a lavanderia self-service, accessibile dall'esterno, è stata installata una parete metallica che lo separa dalla porzione destinata a servizi, questi ultimi accessibili esclusivamente tramite l'unità immobiliare confinante (sub 32) non oggetto di pignoramento.

Sarà inoltre "... *necessario procedere alla modifica e spostamento degli impianti presenti (a titolo esemplificativo impianto idrico ed elettrico) che attualmente si trovano all'interno del Sub. 33 ma sono di servizio anche del Subalterno adiacente (il 32)*".

**L'immobile è occupato da ..... in forza di un comodato d'uso gratuito, non opponibile alla procedura.**

\* \* \*

Il Custode Giudiziario è stato autorizzato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione in data 10 luglio 2024:

- **AUTORIZZA** in relazione ai beni di cui ai lotti 12, 13, 20 e parte lotto 1 **già lotti 26 e 27 la stipula dei contratti di locazione transitori proposti, sotto condizione risolutiva dell'aggiudicazione**, al canone proposto, ritenuto congruo dall'esperto stimatore, previo deposito di caparra di tre mensilità;

### **D E T E R M I N A**

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

[A]

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA**

#### **1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

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



2015.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto, le offerte di acquisto, **in bollo<sup>1</sup>**, potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.**, sino alle **ore 23.59** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip .p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia ***offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it***. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

**A pena d'inammissibilità** l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015<sup>2</sup>.

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

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

## **2. CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque

<sup>1</sup>Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamenti online tramite PagoPA- utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. **La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC** con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

<sup>2</sup> 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;



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 cauzione<sup>3</sup>;
- 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 previste<sup>4</sup>;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

**NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.**

### **3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre 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

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

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



unicamente mediante **bonifico bancario sul c/c RGE 5/2023 TRIBUNALE DI MODENA IBAN IT18H050341290000000990534**. Il bonifico, recante causale “**versamento cauzione RGE 5/2023 + 47/2023**”, 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 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 e dei creditori iscritti non intervenuti:

- in data 14 novembre 2024 alle ore 10:00 per il Lotto 1
- in data 14 novembre 2024 alle ore 10:30 per il Lotto 2
- in data 14 novembre 2024 alle ore 11:00 per il Lotto 3
- in data 14 novembre 2024 alle ore 11:30 per il Lotto 4
- in data 14 novembre 2024 alle ore 12:00 per il Lotto 5
- in data 14 novembre 2024 alle ore 12:30 per il Lotto 6
- in data 14 novembre 2024 alle ore 15:00 per il Lotto 7
- in data 14 novembre 2024 alle ore 15:30 per il Lotto 8
- in data 14 novembre 2024 alle ore 16:00 per il Lotto 9
- in data 14 novembre 2024 alle ore 16:30 per il Lotto 10
- in data 21 novembre 2024 alle ore 12:00 per il Lotto 11
- in data 21 novembre 2024 alle ore 12:30 per il Lotto 12
- in data 21 novembre 2024 alle ore 15:30 per il Lotto 13
- in data 21 novembre 2024 alle ore 16:00 per il Lotto 14
- in data 21 novembre 2024 alle ore 16:30 per il Lotto 15
- in data 28 novembre 2024 alle ore 11:30 per il Lotto 16
- in data 28 novembre 2024 alle ore 12:00 per il Lotto 17



## *Avviso di vendita delega telematica asincrona*

- in data 28 novembre 2024 alle ore 12:30 per il Lotto 18
- in data 28 novembre 2024 alle ore 15:30 per il Lotto 19
- in data 28 novembre 2024 alle ore 16:00 per il Lotto 20
- in data 28 novembre 2024 alle ore 16:30 per il Lotto 21
- in data 5 dicembre 2024 alle ore 10:00 per il Lotto 22
- in data 5 dicembre 2024 alle ore 10:30 per il Lotto 23

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 (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, 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.

[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** dalla data di vendita (non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate 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 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 su richiamata; apposta 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 (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 (cfr. *infra*) 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.**, 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 srl**, viale Virgilio 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

- 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;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che 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. Il GE dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.
- 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;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

### 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* dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero 0586.20141, a mezzo mail: assistenza@astetelematiche.it o, previa prenotazione, presso Via dei Fanciulli n. 18, Livorno.

Il cittadino può scaricare il manuale ministeriale per la redazione delle offerte e per il pagamento del bollo telematico, rispettivamente scaricabili agli indirizzi:

[https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08\\_11\\_2022.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08_11_2022.pdf)

[https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/PagTel\\_Vademecum\\_bollo\\_digitale\\_WISP\\_v1.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/PagTel_Vademecum_bollo_digitale_WISP_v1.pdf)

Inoltre è anche disponibile sul PVP un video tutorial ministeriale sulle modalità di redazione dell'offerta, visualizzabile all'indirizzo:

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/vid.page>

Vignola (MO), lì 25 luglio 2024

Il Professionista Delegato  
Dott. Stefano Buffagni

