



TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

SEZ. III – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. UMBERTO AUSIELLO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 330/2020 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO Istituto Vendite Giudiziarie di Modena s.r.l.

Professionisti Delegati alle operazioni di vendita: Notaio dott.ssa Allegra Landini (Del. A) –

Avv. Gianni Plessi (Del. B)

TEL. 059-847301 MAIL segreteria.mo@astagiudiziaria.com

§

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Gianni Plessi, Professionista Delegato B (referente della procedura) giusta ordinanza *ex art.* 591-*bis* c.p.c. resa in data 04/08/2024

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 <https://ivgmodena.fallcoaste.it>, **il giorno 05 dicembre 2024 alle ore 16.00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO composto dai beni di seguito descritti.

1. FABBRICATO "A"

DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà per la quota di 1/1 di intero fabbricato ad uso civile abitazione, con area cortiliva esclusiva di superficie inferiore a mq 5.000, posto nel Comune di Concordia sulla Secchia (MO), Via per San Possidonio n 159 (ma catastalmente n. 105), consistente in un appartamento, con accesso indipendente dalla strada privata comune identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Concordia sulla Secchia (MO) a foglio 43, mappale 117 sub. 3, disposto sui piani terra, primo e secondo-sottotetto collegati da scala interna, composto da ripostiglio, soggiorno e cucina al piano terra, due camere da letto al piano primo ed una soffitta al piano secondo-sottotetto a cui si accede da scala a chiocciola al piano primo, confinante con Via per San Possidonio.

Come rilevato dal CTU, geom. Marco Cuzzani, all'interno del fabbricato non è presente il bagno, che si trova nell'altro fabbricato denominato "fabbricato B" e che è abusivo, essendo stato realizzato in assenza di alcun titolo edilizio abitativo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'appartamento è censito al catasto fabbricati del Comune di Concordia sulla Secchia al Foglio 43 Particella 117 Subalterno 4. Via per San Possidonio n. 105, p. T-1-2, cat. A/3, cl. 2, vani 6,5, superficie catastale totale mq. 105 ed escluse le aree scoperte mq. 94, RC Euro 302,13.

All'unità immobiliare compete il diritto di proporzionale proprietà sulla strada privata di accesso, di superficie inferiore a mq 5.000, individuata nell'elaborato planimetrico n. T171809 presentato a corredo del tipo mappale n. 40129 del 20.4.2001, attualmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Concordia sulla Secchia (MO) a foglio 43 con il mappale 117 sub. 3, Via Molini, p. T, B.C.N.C., area di passaggio comune ai mappali 117, 118, 119 e 107.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA E STATO DEI LUOGHI

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale: la planimetria catastale del subalterno 4, relativa alla pratica di variazione n. 120622 del 28 maggio 2001 al piano primo non rappresenta un ripostiglio posto sopra al vano scala a cui si accede dalla camera da letto. La predetta (ultima) planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati del Comune di Concordia sulla Secchia in data 28/05/2001 raffigurante il subalterno 4 include anche il bagno e la cantina.

Lo stato dei luoghi non è conforme alla pratica edilizia n. 324 del 1986: rispetto alle dimensioni indicate nella pratica edilizia 324 del 1986 il fabbricato è risultato di dimensioni lievemente inferiori.

Il perito stimatore ha dichiarato che si tratta di difformità parziale rientrante nella tolleranza esecutiva che non costituisce violazione edilizia e non è sanzionata rientrante nell'ipotesi di cui all'art 19bis comma 1 bis lettera "a" della Legge Regionale 23 del 2004, che non prevede sanzioni. Al momento della futura presentazione di una pratica edilizia occorrerà evidenziare tale situazione

La pratica edilizia n. 324 del 1986 non contiene gli elaborati grafici relativi al piano primo del fabbricato, pertanto lo stato legittimato del primo piano è rappresentato dalla planimetria catastale presentata nell'anno 1940. Lo stato dei luoghi non è conforme: rispetto alla planimetria catastale presentata nell'anno 1940 al piano primo è stato ricavato un ripostiglio sovrastante il vano scala a cui si accede da una camera da letto tramite una porta. Detto ripostiglio comporta un aumento della superficie utile e complessiva dell'immobile in contrasto con l'art 40 del PSC e art 15 del RUE (comma 5 e 7) del Comune di Concordia sulla Secchia, che non prevedono incremento di superficie e volume.

Il ripostiglio è abusivo e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria, ai sensi dell' art 15 della L.R. n. 23 del 2004. Il CTU ha però rilevato che *"Concordandolo con i tecnici dell'ufficio edilizia privata del Comune di Concordia sulla Secchia, non si esclude la possibilità di regolarizzare la"*

situazione chiudendo la porta di accesso al ripostiglio, rendendo così il vano inaccessibile. Non si esclude che al momento della vendita sarà in vigore il PUG (piano urbanistico generale) del Comune di Concordia sulla Secchia che potrebbe regolamentare in maniera differente gli aumenti di volume e superficie dei fabbricati.”.

Ad oggi non risulta emesso un ordine di demolizione del ripostiglio.

I costi per la remissione in pristino nel caso in oggetto si identificano con il costo della demolizione e le conseguenti opere di finitura, paria a € 700,00 a carico dell'aggiudicatario e detratti dal prezzo di stima.

2. FABBRICATO “B”

DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà per la quota di 1/1 di intero fabbricato civile abitazione fabbricato ad uso civile abitazione, posto in Comune di Concordia sulla Secchia (MO), Via per San Possidonio n. 159, consistente in bagno, cantina, garage e ripostiglio, con accesso indipendente dalla strada privata identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Concordia sulla Secchia (MO) a foglio 43, mappale 117 sub. 3.

Il fabbricato è composto da: bagno, cantina, garage e ripostiglio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Concordia sulle Secchia al Foglio 43 Particella 117 Subalterno 5, Via per San Possidonio n. 105, p. T, cat. C/6, cl. 6, metri quadri 17, superficie catastale totale mq. 16, RC Euro 40,39.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA E STATO DEI LUOGHI

Non risultano depositate pratiche edilizie, pertanto lo stato legittimato è rappresentato dalla prima planimetria catastale presentata nell'anno 1940.

Lo stato dei luoghi non è conforme: Il fabbricato è stato cancellato dal tecnico catastale dalla planimetria catastale del 1940, pertanto catastalmente quel fabbricato non è mai esistito.

Il fabbricato esistente è differente per forma e posizione rispetto a quello cancellato nella planimetria del 1940.

Si ribadisce che il **fabbricato "B" è abusivo essendo stato costruito in assenza di alcun titolo edilizio abilitativo**. Nel 2001 risulta depositata presso il Catasto Terreni del Comune di Concordia sulla Secchia (MO) la denuncia di cambiamento n. 40129/2001 con la quale si denunciarono i *"cambiamenti nello stato dei terreni a seguito di edificazione di nuova stabile costruzione" e si diede atto dell'"inserimento in mappa di un rustico adiacente al fabbricato mapp 117, il fabbricato ricade anche sul mapp 116 pertanto si è provveduto a fondere i due mappali e censirli al NCEU la particella risultante e stata rilevata per intero"*.

Tuttavia come rilevato dal CTU, geom. Marco Cuzzani nella propria perizia del 12/10/2022, *"le pratiche catastali dell'anno 2001 non sono supportate da alcun titolo edilizio, pertanto non possono concorrere alla definizione dello stato legittimato del fabbricato (...) costruito in assenza di titolo edilizio abilitativo" con "un aumento di superficie e di volume in contrasto con l'art. 40 del PSC e art 15 del RUE (comma 5 e 7) del Comune di Concordia*

sulla Secchia che non prevedono la possibilità di incremento di superficie e volume", pertanto "per gli attuali strumenti urbanistici del Comune di Concordia sulla Secchia trattasi di difformità non sanabile" con la conseguenza che "il fabbricato B dovrà essere demolito con rimessa in pristino dello stato dei luoghi e conseguenti opere accessorie" con un preventivo di spesa complessivo di € 1.850,00".

Il C.T.U. ha altresì precisato che "al fabbricato B non è attribuito alcun valore nella determinazione del valore di stima del lotto unico in quanto il fabbricato è stato costruito in assenza di titolo edilizio abilitativo".

Ad oggi non risulta emesso un ordine di demolizione del bene.

I costi per la remissione in pristino nel caso in oggetto si identificano con il costo della demolizione e le conseguenti opere di finitura, pari a € 1.850,00 a carico dell'aggiudicatario e detratti dal prezzo di stima.

3. TERRENI

Diritto di superficie per la quota di 1/1 di terreni siti nel Comune di Concordia sulla Secchia (MO), Via per San Possidonio, all'altezza del civico n. 159.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I terreni sono identificati al Catasto Terreni del predetto comune al:

- Foglio 43 Particella 23 (Particella con qualità: PRATO, Superficie: 460 mq);
- Foglio 43 Particella 368 (Particella con qualità: PRATO, Superficie: 160 mq).

Il proprietario dell'area gravata dal diritto di superficie pignorato è il DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO PER LE OPERE IDRAULICHE DI SECONDA CATEGORIA.

STATO DEI LUOGHI

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Non risultano depositate pratiche edilizie e non vi sono fabbricati sui terreni, per cui lo stato dei luoghi è conforme.

I terreni ricadono in zona "AVA" (aree di valore naturale e ambientale – fasce di rispetto e di ambientazione per la viabilità stradale) ai sensi del P.S.C. (Piano Strutturale Comunale).

*

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili sono stati rilasciati dall'esecutata e sono attualmente nella disponibilità del Custode Giudiziario.

*

PREZZO D'ASTA – OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE – RILANCI MINIMI

Il lotto unico è posto in vendita al valore d'asta: di Euro 22.200,00 (euro ventiduemiladuecento/00);

l'offerta minima ammissibile, pari al 75% del valore d'asta, è pari ad Euro 16.650,00 (euro sedicimilaseicentocinquanta/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 2.000,00 (euro duemila/00)**

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 bollo¹**, potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **o dal procuratore legale (i.e.: Avvocato) 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 ***offertapvp.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.

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

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

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. n. 32/2015.

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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a **novanta** giorni dalla data 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 cauzione³;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni

³ 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.

previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste⁴;

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

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

cauzione che si determina in un importo pari almeno al **10%** del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante **bonifico bancario sul c/c RGE 330/2020 TRIBUNALE DI MODENA** acceso presso Banco BPM S.p.A., sede di Modena, via Mondatora, IBAN: **IT 29 O 05034 12900 000000990549**. Il bonifico, recante causale “**versamento cauzione RGE 330/2020**”, 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 **05 dicembre 2024 ore 16.00**; 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 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.

a) Qualora venga presentata **una sola offerta**, la stessa è senz’altro accolta ove sia pari o superiore al

valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza/avviso di vendita (*id est*, al prezzo base), anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, ma comunque pari o superiore all'offerta minima ammissibile, il professionista delegato procede all'aggiudicazione a favore dell'unico offerente, a condizione che non siano state presentate, nei termini e modi di cui agli artt. 588 e 589 c.p.c. istanze di assegnazione (per una somma almeno pari al prezzo base della vendita) da parte dei creditori (nel qual caso procederà all'assegnazione) e sempreché ritenga "che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita" (es. esclusione -in fase di vendita- di ulteriori offerte, perché inammissibili o tardive; plurime richieste di interessamento di potenziali acquirenti et similia). In tal caso, fisserà una nuova vendita senza incanto alle stesse condizioni della precedente e, all'esito, nel caso pervenga nuovamente una sola offerta al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$, procederà all'aggiudicazione. Tuttavia, qualora il professionista delegato ritenga sussistere il fumus di una turbativa d'asta (nella presentazione di offerte irregolari o tardive), egli è tenuto a rimettere immediatamente al GE gli atti per le valutazioni di competenza (aggiudicazione ovvero autorizzazione a fissare una nuova vendita senza incanto).

b) 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; 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 (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 (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 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.

Il professionista delegato

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 l'ordinanza del G.E. e con il presente avviso 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 059/847301 - 03, a mezzo mail segreteria.mo@astagiudiziaria.com, o, previa prenotazione, presso la sede in Modena, viale Virgilio n. 42/F.

Modena, li 01/10/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Gianni Plessi