



## TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

SEZ. III – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. Roberta Vaccaro

PROCEDURA ESECUTIVA N. 435/2021 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l. TEL. 059847301 MAIL

[visiteimmobili@ivgmodena.it](mailto:visiteimmobili@ivgmodena.it)

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

#### 3° ESPERIMENTO

L'Avv. Marzia Garuti, Professionista Delegato (referente della procedura) giusta ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. resa in data 15 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**

**19 dicembre 2024 alle ore 12.30**

avrà luogo l'esame delle offerte e la

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

dei seguenti beni

**Lotto unico:** Piena proprietà di un appartamento al piano secondo con soffitta ed autorimessa, ubicato in via del Salice n 5 a Sorbara di Bomporto.

L'appartamento è composto da: ingresso su soggiorno-pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, camera con balcone, altra camera, bagno; soffitta al piano superiore, raggiungibile da scala a chiocciola interna, composta da disimpegno e 3 ambienti Hmax/min cm 270/100; autorimessa al piano terra.

L'appartamento al P2 confina a nord con appartamento di altra proprietà e con vano scala, ad est, sud ed ovest con area cortiliva comune posta al piano terra.

La soffitta al P3 confina a nord con ambiente soffitta di altra proprietà, ad est, sud ed ovest con area cortiliva comune posta al piano terra. L'autorimessa al PT confina a nord ed a ovest con area cortiliva comune posta al piano terra, ad est con autorimessa di altra proprietà, a sud con autorimessa di altra proprietà e con corridoio comune.

I beni pignorati sono così identificati al

Catasto Fabbricati del comune di Bomporto:

- Foglio 26, particella 496, sub 14, cat A2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 468,68 via del Salice Interno 6 Piano 2
- Foglio 26, particella 496, sub 5, cat C6, classe 5, consistenza 24 mq, rendita € 63,21 via del Salice Piano T

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale

Per ulteriori informazioni sull'immobile si rimanda integralmente alla perizia e alla documentazione allegata.

**Si pone particolare attenzione agli interessati per quanto segue:**



Come constatato dal Delegato A, Notaio Nicoletta Righi, dai controlli effettuati sull'immobile è emerso che il cespite immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è gravato, tra le altre, dalle seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- **trascrizione di domanda giudiziale di accertamento di diritti reali, in data 07/06/2004 al n. 10668.** Part. reg. gen. 16912 derivante da domanda giudiziale innanzi al Tribunale di Modena in data 17/05/2004 al n.rep. 2647/2004 a favore di XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXX, c.f. xxxxxxxx e contro XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a xxxxxxxx in data xxxxxxxxxx e XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a xxxxxxxx in data xxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 ciascuno, domanda giudiziale diretta al Tribunale di Modena volta ad accertare e dichiarare che la porzione immobiliare oggetto della presente relazione non era stata acquistata a titolo di bene personale ai sensi del 179 secondo comma lettera F del codice civile dalla debitrice esecutata XXXXXXXXXXXX dovendosi riconoscere invece che trattavasi di acquisto dei detti coniugi in comunione le gale dei beni.

Si precisa, con evidenza nel presente avviso di vendita che la presente trascrizione NON potrà essere cancellata in forza del decreto di trasferimento.

- **atto esecutivo o cautelare - sequestro preventivo trascritto a Modena il giorno 06/10/2021 n. 22303 part.** reg. gen. 31162 in forza di atto del Tribunale di Napoli Nord (sede di Aversa) in data 14/07/2021 rep. 4709/2021 a favore di xxxxxxxxxx. con sede a xxxxx, c.f. xxxxxxxxxx; e contro xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx in data XXXXX per la quota dell'intera (1/1) piena proprietà.

**Il Giudice dell'esecuzione, nella propria ordinanza del 19.08.2023 e in data 22.11.2023, allegata, alle quali integralmente si rimanda e che si invita a leggere con attenzione,** ha ritenuto e disposto quanto segue:

sul suddetto compendio risultava trascritta, anteriormente al pignoramento, domanda giudiziale di accertamento di diritti reali, in data 07/06/2004 al n. 10668. Part. derivante da domanda giudiziale innanzi al Tribunale di Modena in data 17/05/2004 al n.rep. 2647/2004 a favore di XXXXXXXXXXXX con sede in xxxx, c.f. xxxxxxxxxx e contro XXXXXXXXXXXXXXXX, nata xxxxxxxxxxxxxx in data xxxxxxxxxx e XXXXXXXXXXXX, nato xxxxxxxxxxxxxx in data xxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 ciascuno, volta ad accertare e dichiarare che la porzione immobiliare oggetto della presente relazione non era stata acquistata a titolo di bene personale ai sensi del 179 secondo comma lettera F del codice civile dalla debitrice esecutata XXXXXXXXXXXX dovendosi riconoscere invece che trattavasi di acquisto dei detti coniugi in comunione legale dei beni; dato atto che, nel termine assegnato dal GE, risulta depositata dal creditore procedente la sentenza definitiva del giudizio di cui sopra, di accoglimento della suddetta domanda giudiziale, emessa in data 31.10.2008 n. 201/2009 (RG 2647/2004) dal Tribunale di Modena a favore di XXXXXXXXXXXX e passata in giudicato (cfr. attestazione in atti), ma non annotata a margine della trascrizione della domanda giudiziale in premessa (della quale in ogni caso non può disporsi la cancellazione nella presente esecuzione);

precisato che l'art. 111 comma 4, c.p.c. dispone l'efficacia della sentenza pronunciata contro l'alienante anche nei confronti del successore a titolo particolare, salve le norme sulla trascrizione di cui agli artt. 2652 e 2653 c.c.;

in dettaglio occorre distinguere, poiché mentre le sentenze di cui all'art. 2932 c.c. sono soggette a trascrizione ai sensi dell'articolo 2643 n. 13) c.c. ai fini di cui al successivo articolo 2644 e le sentenze che accertano la sottoscrizione di una scrittura privata, di cui all'art. 2652 n. 3), c.c., non vanno trascritte, ma va reso pubblico l'atto contenuto nella scrittura privata, ai sensi degli artt. 2643 e 2644 c.c., per le altre sentenze contemplate nell'art. 2652 c.c. , quale quella in esame, non è disposta la trascrizione (dal momento che esse non operano un nuovo trasferimento a favore dell'originario alienante, ma eliminano gli effetti del trasferimento a favore del convenuto), ma solo l'annotazione in margine alla trascrizione dell'atto risoluto, rescisso, revocato, annullato, ai sensi dell'art. 2655 c.c. e a margine della nota di trascrizione della domanda giudiziale; la conseguenza della mancata annotazione della sentenza è, secondo l'articolo 2655 c.c., la



inefficacia temporanea delle trascrizioni o iscrizioni prese contro colui che ha ottenuto la sentenza favorevole;

ritenuto, pertanto, che in mancanza di annotazione della sentenza, il pignoramento risulta ritualmente trascritto ai danni della sola XXXXXXXXXXXXXXXX, nel rispetto formale della continuità delle trascrizioni, salvo in ogni caso a rendersi opportuna la notifica di avviso ex art. 599 c.p.c. al coniuge comproprietario (circostanza che assumerà rilievo in sede distributiva, nel caso di costituzione di quest'ultimo);

non risulta allo stato intervenuto il creditore iscritto XXXXXXXXXX (attore nel giudizio suddetto e ipotecario di primo grado sul compendio immobiliare in oggetto, in forza di ipoteca giudiziale iscritta per la piena proprietà tanto nei confronti dell'esecutata, in data 7.06.2004 n. 3671, quanto nei confronti del coniuge XXXXXXXXXX, sempre per la piena proprietà, in data 7.06.2004 con la precisazione che quest'ultimo non è debitore esecutato);

precisato sin d'ora che ai sensi dell'art. 2668 bis c.c. la trascrizione della domanda giudiziale in epigrafe conserva il suo effetto per 20 anni dalla sua data (nella specie in scadenza il 7.06.2024, termine spirato il quale è mera formalità cartolare, inefficace);

Considerato, poi, che sul compendio immobiliare in esame risulta trascritto, in data anteriore al pignoramento, sequestro preventivo penale il giorno 06/10/2021 n. 22303 part. in forza di atto del Tribunale di Napoli Nord (sede di Aversa) in data 14/07/2021 rep. 4709/2021 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX. con sede a xxxxxx;

esaminato il contenuto del decreto di sequestro, eventuale preludio ad una confisca per equivalente ai sensi del combinato disposto degli artt. 640 co. 2 n.1 c.p.c., 640 quater che fa rinvio al 322 ter c.p.c. e dato atto dell'avviso all'XXXXXXXXXX ex art. 498 c.p.c.;

precisato che, nella specie, riqualificata dal GIP la fattispecie penale in rilievo ai sensi dell'art. 640 co. 2 n. 1 c.p. (non già 640 bis c.p.c.), viene in rilievo un sequestro preventivo ex art. 321 c.p.c. prodromico alla successiva confisca per equivalente, per un valore corrispondente a quello che assume essere stato il illecito guadagno, € 18.712,64, nella misura in cui dovessero risultare insufficienti le somme presenti sulla carta r.d.c. sequestrata in via diretta (per un valore corrispondente, dunque, alla differenza tra € 18.712,64 e il danaro rinvenuto sulla carta r.d.c. indicata nel provvedimento);

trovano, dunque, applicazione nella specie i seguenti principi di diritto, precisati da ultimo da Cass. n. 28242 del 10/12/2020, a mente dei quali:

- "la speciale disciplina dettata dall'art. 55 del d.lgs. n. 159 del 2011 (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione), come modificata dalla l. n. 161 del 2017, è applicabile esclusivamente alle ipotesi di confisca ivi previste o da norme che esplicitamente vi rinviano (come l'art. 104 bis disp. att. c.p.p.), con conseguente prevalenza dell'istituto penalistico sui diritti reali dei terzi che, solo se di buona fede, possono vedere tutelate le loro ragioni in sede di procedimento di prevenzione o di esecuzione penale";

- "viceversa, la predetta disciplina non è suscettibile di applicazione analogica a tipologie di confisca diverse, per le quali, nei rapporti con le procedure esecutive civili, vige il principio generale della successione temporale delle formalità nei pubblici registri, sicché, ai sensi dell'art. 2915 c.c., l'opponibilità del vincolo penale al terzo acquirente in executivis dipende dalla trascrizione del sequestro (ex art. 104 disp. att. c.p.p.) che, se successiva all'acquisto, impedisce la posteriore confisca del bene acquisito dal terzo "pleno iure";

- in termini Cass. pen. sez. III, 09/11/2018, n. 51043, Deri e altri, c.d. 03/10/2018, per la quale, «ai sensi dell'art. 2915 cod. civ., l'opponibilità del vincolo penale al terzo acquirente in sede esecutiva dipende dalla trascrizione del sequestro, ai sensi dell'art. 104 disp. att. cod. proc. pen., che deve essere antecedente a quella del pignoramento immobiliare, venendo così a rappresentare il presupposto per la confisca anche successivamente all'acquisto";

di tal ché, sino a quel momento, il bene rimane di proprietà dell'esecutato, valendo il principio per cui "i pignoramenti sul patrimonio sequestrato non possono essere sospesi e proseguono sino all'eventuale misura ablatoria definitiva"(Cass. Sez. Un. 10532/2013);



-ritenuto, pertanto, che il provvedimento di sequestro preventivo penale in esame, anteriore alla trascrizione del pignoramento, ma posteriore a tre ipoteche iscritte sull'immobile, integra, allo stato, una minaccia di evizione (della quale dare opportuna pubblicità nell'avviso di vendita) destinata a concretizzarsi soltanto qualora sopravvenga il definitivo provvedimento di confisca per equivalente e nei limiti dell'importo oggetto del sequestro, con la precisazione, tuttavia, alla stregua dei principi giurisprudenziali sopra richiamati, che la confisca sopravvenuta è opponibile anche all'acquirente in sede di vendita forzata (retroagendo la data della confisca definitiva al momento della trascrizione del sequestro preventivo) salvo che l'esecuzione non risulti proseguita da creditore privilegiato in forza di ipoteca anteriore alla trascrizione del sequestro (nella specie, non intervenuto allo stato XXXXXXXXX, tuttavia risulta intervenuta XXXXXXXXX operando in detta ipotesi il limite dell'intervenuto trasferimento del bene pignorato prima della confisca (cfr. altresì Cass. n. 30990 del 30/11/2018);

precisato, infatti, che come già statuito da Cass. sez. 3 n. 28145 del 7.3.2013 "Il sequestro preventivo finalizzato alla confisca per equivalente non è impedito dall'esistenza di ipoteca gravante sul bene a tutela dei diritti di terzi, operando, per determinare la destinazione del bene stesso in caso di conflitto tra i diversi titoli, i generali principi in tema di rapporti tra creditori"; e che compete, in ogni caso, al Giudice penale che ha disposto il sequestro, su istanza dell'aggiudicatario e qualora ne ricorrano i presupposti, la revoca di detto provvedimento e l'ordine della sua cancellazione dai registri immobiliari (non essendo previsto tale potere in capo al GE, il quale, ex art. 586 comma 1 c.p.c.);

considerato, dunque, che se da un lato, l'alea dell'evizione è suscettibile di incidere in modo pregnante sulla stima del bene (quanto meno sino all'importo per equivalente oggetto di sequestro) ed appetibilità economica della vendita (il processo penale risulta rinviato, da informazioni acquisite dal creditore precedente e documentate, al gennaio 2024), dall'altro lato, tuttavia, risultano iscritte ipoteche anteriori alla trascrizione del suddetto sequestro di tal che occorre verificare la volontà dei creditori ipotecari (diversi dal precedente, chirografario) di dare impulso all'esecuzione;

in ogni caso, appare opportuno onerare il delegato del compito monitorare lo stato del processo penale al momento dell'avvio degli adempimenti pubblicitari ed il giorno prima di ogni vendita senza incanto, oltre che di effettuare nell'avviso di vendita una pregnante informativa sul rischio di evizione per sopravvenuta confisca per equivalente ed assenza di competenza del GE ai fini della cancellazione del sequestro penale preventivo come anche per la domanda giudiziale di cui sopra (nel 2024 in scadenza la sua efficacia).

Alla luce di quanto sopra ed in ottemperanza a quanto disposto dal GE, si è provveduto ad effettuare i controlli aggiornati dai quali è emerso che:

- **con sentenza del Tribunale di Napoli Nord n. 2484/2024 Reg. Sent. depositata in data 15 luglio 2024 e divenuta irrevocabile in data 16/10/2024 è stato disposto il dissequestro del bene oggetto di pignoramento senza adozione di provvedimenti di confisca sul bene ed anzi, con cessazione del 'vincolo cautelare' sul bene**
- Alla data del 18 ottobre 2024 non ci sono ulteriori gravami da segnalare, ad eccezione del rinnovamento delle iscrizioni ipotecarie n. 3671 e 3672 del 2004.

**Stato occupazionale:** libero da persone

**Il bene sarà messo in vendita al valore d'asta di Euro 86.062,50 ( ottantaseimilasesantadue/50 ), già ribassato di ¼ rispetto al secondo tentativo precedente del 9 luglio 2024 andato deserto; offerta minima Euro 64.546,87 ( sessantaquattromilacinquecentoquarantasei/87)**

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



## DETERMINA

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

[A]

### DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO 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 ***offertavp.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

<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;



(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 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)

<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.



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 RGE 435/21 TRIBUNALE DI MODENA - IBAN n. IT02R05034129000000000990475 BANCO BPM** sede di Modena, via Mondatora n.14. Il bonifico, recante causale "**versamento cauzione RGE 435/21**", 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 **19 dicembre 2024 ore 12.30** gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della **offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio**, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine



venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad **un massimo di dodici prolungamenti** (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (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](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](mailto:segreteria.mo@astagiudiziaria.com); sito web: <http://www.ivgmodena.it/>) sono individuate come "**GESTORE**" delle forme di pubblicità su internet sopra indicati.

#### RENDE NOTO

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;

i) Gli interessati a presentare l'offerta possono prenotare le visite agli immobili con richiesta da formularsi al Custode Istituto Vendite Giudiziarie di Modena **esclusivamente** mediante il portale delle vendite pubbliche.

E' stato infatti nominato Custode Giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione dei debitori, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena S.r.l., con sede in Modena (MO), Viale Virgilio n. 42/F (tel. 059/847301 – fax 059/885436 – mail [segreteria.mo@astagiudiziaria.com](mailto:segreteria.mo@astagiudiziaria.com) – web <http://modena.astagiudiziaria.com/>)

#### 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; 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



*Avviso di vendita delega telematica asincrona*

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](mailto:assistenza@astetelematiche.it) 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>

Modena, 22 ottobre 2024  
Il Professionista Delegato

Avv. Marzia Garuti

