



TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

SEZ. III – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. UMBERTO AUSIELLO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 270/2021 R.G.E.

PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE OPERAZIONI DI VENDITA
NOTAIO ELENA ORLANDI (DELEGATO A)

AVV. ELISA TAVANI (DELEGATO – B) (REFERENTE DELLA PROCEDURA)
VIA CANALINO N. 45- MODENA TEL 059. 059 8396448 – FAX 0598396449
EMAIL: TAVANIELISA@GMAIL.COM – P.E.C.: ELISA.TAVANI@ORDINEAVVMODENA.IT

CUSTODE GIUDIZIARIO

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI MODENA S.R.L.
VIA VIRGILIO N.42/F – MODENA -TEL. 059.847301 MAIL SEGRETERIA.MO@ASTAGIUDIZIARIA.COM

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L.
PORTALE: <https://ivgmodena.fallcoaste.it>

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I° ESPERIMENTO

L'Avv. Elisa Tavani Professionista Delegato (referente della procedura) giusta ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. resa in data 21.11.2024

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.https://ivgmodena.fallcoaste.it](https://ivgmodena.fallcoaste.it)

- il giorno **20 MARZO 2025** alle ore **11:00** per il lotto n.1;
 - il giorno **20 MARZO 2025** alle ore **11:30** per il lotto n.2;
 - il giorno **20 MARZO 2025** alle ore **12:00** per il lotto n.3;
- avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 1

Piena proprietà su porzione di fabbricato condominiale posto in Comune di Castelfranco Emilia (MO) frazione Piumazzo, Via Confalonieri n. 52, così composto: **n. 1 Appartamento**, posto al piano primo (sub. 5), avente una superficie di circa mq 80, vani 4,5, con accesso indipendente dall'area cortiliva condominiale e scala interna indipendente, così suddiviso: ampia cucina, n. 2 balconi, n. 2 camere da letto, bagno e disimpegno, porta d'ingresso blindata, infissi in legno con vetro termoisolante ed



avvolgibili in pvc; impianto di riscaldamento autonomo e **n. 1 autorimessa** (sub. 2) accessibile esternamente dall'area condominiale, il portone carrabile è in legno con apertura ad ante. Ad oggi l'autorimessa è adibita a lavanderia/tavernetta, ma dovrà essere ripristinato lo stato legittimato.

Gli immobili di cui al lotto n.1, risultano identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco Emilia** al:

- **Foglio 110 Mapp.50 sub. 5 Via Federico Confalonieri n.52** p.1. cat.A/2 cl.1 vani 4,5, R.C.313,75;

- **Foglio 110 Mapp.50 sub. 2 Via Federico Confalonieri** p.T cat. C/6 cl.3, mq 40 R.C.74,37.

Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà su parti condominiali e meglio descritto nella relazione dell'esperto estimatore del 12.10.2024 a cui si rinvia.

L'esperto estimatore, nell'elaborato del 12.10.2024, a cui comunque si rimanda, ha in particolare evidenziato:

Servitù e diritti proporzionali comproprietà: *"...Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà su parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di Legge, titolo, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile. PATTI E SERVITÙ Gli oneri afferenti le porzioni immobiliari sono quelli specificati negli atti di provenienza indicati in perizia..."*.

Spese condominiali: *"..il condominio risulta essere gestito in autonomia dai condomini, le uniche spese in comune sono la luce dell'area cortiliva e lo spurgo delle fosse biologiche"*.

Indagine amministrativa:

Licenza edilizia prot 3898 del 1965 e relativa abitabilità del 14.9.1967

DIA del 2001 prot. 26767 e variante del 2004 prot. 29685

Regolarità Edilizia- opere abusive:

*"...L'immobile nella sua composizione è conforme agli elaborati grafici..., con l'esclusione dell'autorimessa al piano terra ove è stata elevata una parete in laterizio forato intonacata e l'ambiente adibito a "lavanderia/tavernetta". Trattandosi di **opere "non sanabili"** dovrà essere ripristinata la destinazione d'uso originaria di "autorimessa" mediante la demolizione delle parete di laterizio.*

Stato occupazionale: libero

Le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuata unicamente tramite il portale delle vendite pubbliche.

**Prezzo Base - valore d'asta - Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00)
offerta minima Euro 101.250,00 (centounomiladuecentocinquanta/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 2

Piena proprietà di immobile ad uso abitazione civile con accesso indipendente e laboratorio in corpo staccato, posto in Comune di Castelfranco Emilia (MO) frazione Piumazzo, Via Saffi n.10-12, così composto: **n.1 Appartamento** (fg.101, map. 207 sub 3), in via Saffi 12, superficie commerciale di circa mq 153, n. 4 camere da letto, n. 3 bagni, soggiorno e cucina e, precisamente, risulta così suddiviso: al PT ingresso con vano scala, soggiorno, pranzo con cucina, servizio igienico e ripostiglio, al 1° piano, collegato



da scala interna, n. 2 camere e servizio igienico ed al 2° piano, accessibile con scala interna altre n. 2 camere e servizio igienico. L'appartamento è dotato di una porta d'ingresso in legno massello, pavimenti in monocottura ceramica al piano terra e nei servizi, parquet nelle camere, infissi in legno e vetro termoisolante, impianto di riscaldamento autonomo. L'abitazione ha accesso autonomo dalla pubblica via Saffi ed è delimitata da recinzione con cancello pedonale e carrabile; **n.1 laboratorio** (Fig. 101, map. 186 sub.6), in via Saffi n. 10, posto al piano terra, avente una superficie catastale di circa mq. 80. E' accessibile dalla pubblica strada e dall'area cortiliva in comune con l'abitazione, il portone carrabile è del tipo basculante sezionale; **n. 1 pergola in legno** (l'autorimessa esistente è stata demolita ed in luogo della stessa è stata realizzata una pergola in legno priva di valore commerciale).

Gli immobili di cui al lotto due, risultano identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco Emilia** al:

- **Fg.101 Mapp.207 sub. 3 Via Aurelio Saffi n.12** p.T-1-2. cat.A/3 cl.2, vani 8, mq.144 sup cat. R.C.433,82;
- **Fg. 101 Mapp.207 sub. 2 Via Aurelio Saffi n.12** p.T cat.C/6 cl.6, sup cat. mq 14, R.C.41,21;
- **Fg. 101 Mapp.207 sub. 1 B.N.C.N.** (Area cortiliva comune ai map 207 sub 2-3) Il fabbricato principale e quello accessorio accedono alla via Saffi attraverso la loro area cortiliva pertinenziale esclusiva (map.207, sub 1)
- **Fg. 101 Mapp.186 sub. 6 Via Aurelio Saffi n.10** p.T cat.C/3 cl.2 sup. cat. mq 79 R.C.273,36;
- **Fg. 101 Mapp.186 sub. 4 B.N.C.N. area esclusiva al sub 6 di mq 46.** (La porzione di fabbricato (map. 186 sub 6) accede alla via Saffi attraverso la sua area cortiliva esclusiva)

Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà su parti condominiali e meglio descritto nella relazione dell'esperto estimatore del 12.10.2024 a cui si rinvia.

L'esperto estimatore, nell'elaborato del 12.10.2024, a cui comunque si rimanda integralmente ha in particolare evidenziato

Indagine amministrativa- dall'accesso agli atti eseguito dal CTU presso il Comune di Castelfranco Emilia (MO), risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Fabbricato residenziale edificato prima del 01.09.1967 e successivo condono edilizio ai sensi della L. 47/1985 Prot. 16683 del 30.07.1986 Reg. n. 1839 rilasciata il 20.10.1992 con autorizzazione di abitabilità in pari data;
- Concessione in sanatoria per il fabbricato residenziale in data 01.03.1995 prot. 4520 per opere di ristrutturazione ed ampliamento rilasciata in data 23.5.1997;
- Per il Laboratorio licenza edilizia di costruzione n. 7594 prot. 175 del 1959.

Opere Abusive:

"...Dall'esame della documentazione agli atti risultano varie difformità edilizie e di seguito elencate:

a) Laboratorio.

Nel locale ad uso laboratorio è stata demolita la parete a formazione del retro laboratorio ed elevata una ulteriore divisoria in laterizio al fine di creare un ampio vano ad oggi utilizzato come tavernetta;

La tettoia è stata chiusa perimetralmente ed è stato realizzato un ulteriore vano. Non è stato richiesto il titolo abilitativo pertanto dovrà essere oggetto di sanatoria.

b) Autorimessa.

L'autorimessa, costituita da un box prefabbricato e condonata nel 1986, è stata demolita ed è stata realizzata una pergola in legno delle dimensioni di ml. 5.50x2.75. Non è stato richiesto il titolo abilitativo pertanto dovrà essere oggetto di sanatoria.



c) Abitazione

Nell'abitazione risultano due difformità consistenti nello spostamento della porta di accesso al servizio igienico al piano terra, la demolizione della parete a formazione dell'antibagno e nell'ampliamento dell'apertura tra la zona pranzo e soggiorno.

Per tutte le opere difformi sopra menzionate, sarà necessaria la presentazione di una Scia in Sanatoria il cui costo, incluse spese tecniche e sanzioni amministrative, ammontano a circa €. 15.000,00..” (Costi già considerati in sede di valutazione dell'immobile da parte del perito).

Stato occupazionale: Immobili occupati dai debitori esecutati.

Le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuata unicamente tramite il portale delle vendite pubbliche.

Prezzo Base -valore d'asta - di Euro 255.000,00 (duecentocinquantacinquemila/00) offerta minima Euro 191.250,00 (centonovantunomiladuecentocinquanta/00)

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

LOTTO 3

Piena proprietà su di due rimesse e una tettoia aperta/portico facenti parte di un complesso residenziale posto in Comune di Castelfranco Emilia (MO) frazione Piumazzo, Via Saffi n.11, così composto **n. 2 Autorimesse** (sub 4) e (sub 13), con accesso dal portico condominiale con cancello carrabile su via Saffi, composte da un unico vano con altezza interna di ml 3,20, dotate di portone basculante in lamiera verniciata e porta pedonale sempre in lamiera verniciata, le pareti e i soffitti intonacati, con impianto elettrico e pavimenti in gres porcellanato; incluso **porticato** (sub 28)

Gli immobili di cui al lotto n.3, risultano identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco Emilia** al

- **Foglio 107 Mapp.146 sub. 4, Via Saffi n.11**, p.T cat.C/6 cl.7 mq 21, R.C.72,67; (autorimessa)

- **Foglio 107 Mapp.146 sub. 13 Via Saffi n.11**, p.T cat. C/6 cl.7, mq 18 R.C. 62,28; (autorimessa)

- **Foglio 107 Mapp.146 sub. 28 Via Saffi n.11**, p.T cat. C/7 cl.U, mq 7 R.C. 6,87; (porticato)

Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà su parti condominiali e meglio descritto nella relazione dell'esperto estimatore del 12.10.2024 a cui si rinvia.

Nella perizia si evidenzia: “...Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà su parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di Legge, titolo, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile. **PATTI E SERVITÙ** Gli oneri afferenti le porzioni immobiliari sono quelli specificati negli atti di provenienza indicati in ctu...”.

Indagine amministrativa:

Immobile edificato in data antecedente al 01.09.1967.

DIA in sanatoria del 2004 prot. 11499 del 13.04.2004.

Per il fabbricato costruito in aderenza è stato presentato permesso di costruire prot. 11508 del 22.09.2004. Successiva DIA 11472 del 2006.



Opere abusive:

“...risultano varie difformità edilizie consistenti nell’ampliamento di circa cm 60 delle autorimesse... un portone di accesso è stato parzialmente tamponato e trasformato in porta ed è stata elevata una parete divisoria in laterizio. Per dette opere sarà necessario presentare una scia in sanatoria il cui costo, incluse spese tecniche e sanzioni amministrative, ammontano a circa euro 5000,00 (Costi già considerati in sede di valutazione dell’immobile da parte del perito)”.

SERVITU’

A favore delle autorimesse identificate con i map. 146 sub 13 e 14, è stata costituita servitù di mantenimento in perpetuo di pilastri posizionati in deroga alle distanze legali in posizione che rende più scomodo l’accesso alle autorimesse (Si veda Trascrizione n.part. 41415 gen. 72437 del 2008). Inoltre è stata costituita servitù di passaggio a favore delle autorimesse al Fg. 107 con i map. 146 sub 3 e 146 sub 4 (ora map. 146 sub 13 e 146 sub 14) ed a carico delle aree all’epoca identificate al Fg. 107 map. 146 sub 12 e da parte del map. 147 sub 3 (mappali soppressi che hanno originato dapprima il mappale 146 sub. 16 e poi i mappali 146 sub. 27 e sub 28) onde consentire accesso e recesso alla pubblica via. L’esercizio di tale servitù di passaggio deve essere limitata al minimo percorso per raggiungere la rimessa e per recedere dalla stessa, senza possibilità di sosta e impegno dell’area oltre i tempi necessari al raggiungimento delle rimesse. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di detta area, del cancello e delle opere connesse, sono a carico per il 20% della allora parte venditrice e per l’80% per la allora parte acquirente ed aventi causa”(si veda atto trascrizione rep. 48851/13954- reg, part, 34884 e gen 49520 del 2004).

Stato occupazionale: libero

Le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuata unicamente tramite il portale delle vendite pubbliche.

**Prezzo Base -valore d’asta - di Euro 25.000,00 (venticinquemila/00/00)
offerta minima Euro 18.750,00 (diciottomilasettecentocinquanta/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc 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**¹,

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



potranno essere **presentate unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente o altro ente dotato di soggettività giuridica) **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. 32/2015².

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

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 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;

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;



- m) la data, l'orario e il numero di CRO o 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 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 **cauzione** che si determina in un importo pari almeno al **10 %** del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante **bonifico bancario sul c/c RGE 270/2021 TRIBUNALE DI MODENA IBAN: IT78 Q 05034 12900 000 000 990490**. Il bonifico, recante causale "**versamento cauzione RGE 270/2021**", 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

³ 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.

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



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 alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara il giorno fissato per la vendita;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le **buste telematiche saranno aperte** all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti,

- in data **20 MARZO 2025** alle ore **11:00** per il lotto n.1;
- in data **20 MARZO 2025** alle ore **11:30** per il lotto n.2;
- in data **20 MARZO 2025** alle ore **12:00** per il lotto n.3.

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 nel presente 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 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". 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.

Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso (e quindi anche in presenza di istanza di assegnazione) a una gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta e nel rispetto dei rilanci minimi ammissibili come indicati nell'avviso di vendita (in ossequio alle istruzioni dell'ordinanza di delega e/o previsioni espresse del GE). Qualora il prezzo raggiunto, all'esito della gara, sia inferiore al prezzo base indicato dall'avviso di vendita (ancorché superiore all'offerta minima ammissibile) il delegato procederà comunque



all'aggiudicazione, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (cfr. art. 573, ult. co., c.p.c.), nel qual caso procederà all'assegnazione. Sempre in caso di pluralità di offerte, laddove gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione (che prevale su offerte al di sotto del prezzo base), dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, l'offerta presentata per prima). Nei casi dubbi il delegato è tenuto a rimettere gli atti al GE.

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 dal presente 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. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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 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 dall'aggiudicazione.**

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 dalla comunicazione del 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 i poteri (e/o autorizzazioni) eventualmente necessari. 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. **Il termine per il saldo prezzo è perentorio**, come tale non prorogabile (né soggetto a sospensione feriale) e che, non è mai causa di remissione in termini ex art. 153 cpc l'eventuale ritardo nell'erogazione delle somme da parte della banca mutuante incaricata dall'aggiudicatario;

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 dalla Cancelleria 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, tributari e delle spese** conseguenti all'acquisto del bene (ad esempio spese postali per le comunicazioni, acquisizione di CDU aggiornato), nonché dei compensi spettanti ai delegato a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 incaricato della redazione, registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

I costi di cancellazione delle formalità indicate nel decreto di trasferimento sono a carico della procedura.

4. Sempre entro il termine perentorio 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. Ai sensi dell'art. 587 cpc la suesposta **DICHIARAZIONE DEVE ESSERE RESA A PENA DI DECADENZA DALL'AGGIUDICAZIONE ENTRO IL TERMINE PERENTORIO DEL SALDO PREZZO.**

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 o la mancanza della dichiarazione prevista dall'art. 585, quarto comma cpc) 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 **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. In ogni caso le spese di sgombero dai beni mobili ivi abbandonati (spirato il termine di 30 giorni dalla diffida alla rimozione da parte del custode) e rifiuti sono a carico dell'aggiudicatario, salvo diverse istruzioni del GE (previa istanza del custode), in casi di necessità e urgenza a fini della vendita e/o nelle more delle operazioni di vendita a tutela della pubblica incolumità;
- 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 di seguito indicati;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal visionare lo stato dei luoghi, compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
- h) In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015. Eventuali ritardi nell'avvio della gara, fermo il rispetto del termine di 24 ore dall'inizio della gara, non sono motivo di nullità della stessa.

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 Società Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l.: quest'ultimo potrà fornire **assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta** al numero di *help desk*: attivo dal lunedì al giovedì dalle ore 09:30 alle ore 12:30 e



Avviso di vendita delega telematica asincrona

dalle ore 15:00 alle ore 17:30, ai numeri: 059 847301, 345 5115559-370 3102594, a mezzo mail assistenzavenditelematiche@ivgmodena.it o, previa prenotazione presso Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l., Viale Virgilio n. 42/F - 41123 Modena, ai recapiti sopra indicati; che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio ad eccezione dell'attività di apertura delle buste, deliberazione delle offerte, avvio della gara, da effettuarsi presso l'apposita aula del Tribunale di Modena (segnalata all'ingresso del Tribunale).

Modena 10 gennaio 2025

Il Professionista Delegato B
Avv. Elisa Tavani

