



TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

SEZ. III – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. SSA GIULIA LUCCHI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 432/2021 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO

IVG di Modena srl, viale Virgilio 42/F – 41100 Modena, TEL 059/847301 - 03

I° AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv. Eliana Abbati Professionista Delegato alla vendita (unitamente al notaio dott.ssa Angela Scudiero) giusta ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. del 16.01.2025

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 Istituto Vendite Giudiziarie srl incaricato <https://ivgmodena.fallcoaste.it>, – **il giorno 06 maggio 2025 ore 11,00** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni, meglio rappresentanti nella perizia redatta dal perito estimatore in data 11.11.2022 che deve intendersi qui richiamata, nonché come da allegato "A", di seguito descritto

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto al piano secondo, ampia autorimessa al piano terra e soffitta al piano terzo ed ultimo in fabbricato senza ascensore di quattro piani sito in Mirandola (MO), località San Giacomo Roncole, in Strada Statale Sud n. 215. L'appartamento ha l'impianto di riscaldamento autonomo ed è composto da ingresso su soggiorno con balcone, cucinotto con balcone che collega anche una camera da letto, un disimpegno, tre camere da letto di cui una con balcone esclusivo e due bagni. Superficie complessiva si mq 140,00. Identificato al Catasto Fabbricati di Mirandola (MO) al foglio 152, mappale 386

-sub 5 (autorimessa) Strada Statale Sud. N. 215, PT C/6, cl 4, cons 28 mq, Sup Cat. 28 mq

-sub 18 (abitazione e soffitta) Strada Statale Sud. N. 215, P2-P3, cl 3, cons 6 vani, Sup Cat. 115 mq

Sono comprese le parti comuni indicate sull'elaborato planimetrico in atti prot. n. 3222 del 01/06/1998, con i seguenti identificativi al mappale 386: sub 1 B.C.N.C. (percorso carrabile comune) ai sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 del mappale 386 con diritto di passaggio per le u.i. del mappale 380; sub. 2 B.C.N.C. (percorso pedonale comune) ai sub. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 del mappale 386 con diritto di passaggio per le u.i. del mappale 380; sub 3 B.C.N.C. (area cortiliva comune) a tutte le u.i. del mappale 386; sub. 4 B.C.N.C (ingresso PT, vano tecnico, scale da PT a P3, disimpegno ai piani e corridoi P3) comuni a tutte le u.i. del mappale 386.

Il CTU segnala che dal sopralluogo effettuato, rispetto alle planimetrie catastali del 01.06.1998 sono state rilevate le seguenti incongruenze e difformità:

- nell'unità autorimessa non si rilevano graficamente le finestre sulla facciata principale, ma si ritiene tale difformità solo un graficismo non leggibile nella scala di rappresentazione catastale;

- nella soffitta posta al piano terzo, sono indicate in modo errato le altezze interne, l'altezza rilevata in gronda è di H 80 anziché H35, mentre l'altezza in colmo è H 260 anziché H250, tuttavia la media aritmetica delle altezze conferma il locale come accessorio e quindi eventualmente da considerarsi nella "Tolleranza costruttiva" L.R. 23/2004;

-nella soffitta è posizionata una caldaia ed è presente un corpo riscaldante che non è previsto per i locali di servizio e dovrà essere rimossa

- nell'appartamento si rileva l'altezza interna H 275 anziché H270, rientrante nella tolleranza D.P.R. 380/2001 e s.m.i;

-l'area cortiliva comune sub. 3, all'interno dell'elaborato planimetrico individua sia l'area verde ad uso giardino che l'area a parcheggio condominiale;

-l'elenco dei subalterni nella banca dati non riporta le specifiche (diritti ed elenco a cui sono asserviti i B.C.N.C) dell'elaborato depositato prot. 3222/98.

Nell'insieme il CTU ritiene che le planimetrie in atti in riferimento all'art. 29 comma 1 bis della L 52/85 (come modificato ed integrato dal D.L. 3105.2010 n. 78) e la consistenza sopra descritta, sulla base delle vigenti normative in materia, non contengano difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto rilevato è coerente con le planimetrie in atti.

in ogni caso, si ricorda che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, ricorrendo le condizioni di cui all'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6.6.2001 n. 380, potrà ricorrere alla sanatoria edilizia prevista dalle aggiornate disposizioni vigenti in materia urbanistica ed edilizia alla data della vendita, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si precisa che il CTU non ha potuto prendere visione direttamente della documentazione edilizia relativa all'immobile in quanto non disponibile per inagibilità dell'archivio comunale post terremoto 2012.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE Libero (come dichiarato dal custode all'udienza del 16.01.25)

PREZZO BASE Euro 108.500,00 (centottomilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA Euro 81.375,00 (ottantunmilatrecentosettantacinque)

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

DETERMINA

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

[A]

- DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

Le offerte irrevocabili di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito nel Decreto 26/02/2015 n. 32 e sgg e secondo le indicazioni riportate nel “Manuale utente” (detto manuale ministeriale per la redazione delle offerte è reperibile per il pagamento del bollo telematico, al seguente indirizzo indirizzi:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_v_p1.1.pdf

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/PagTel_Vademecum_bollo_digitale_WISP_v1.pdf

Comunque disponibile sul Portale delle vendite Pubbliche dove sarà possibile consultare anche un video tutorial ministeriale sulle modalità di redazione dell’offerta

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

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA TELEMATICA

Le offerte irrevocabili di acquisto 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 che di seguito si ripostano

Art. 12

Modalità di presentazione dell’offerta e dei documenti allegati

1. L’offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 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;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all’incanto;
- i) l’importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l’orario e il numero di CRO (**rectius ora identificativo della transazione**) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma IV o, in alternativa, quello di cui al comma V, utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l’offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell’International Organization for Standardization.

3. L’offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all’articolo 26 del presente decreto. **Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte**

del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma I, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma IV.

4. L'offerta è trasmessa mediante **la casella di posta elettronica certificata** per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma IV del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi II e III. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, **quando è sottoscritta con firma digitale**, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma I, lettera n).

Si applica il comma IV, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma III. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata dal Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma I, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma I di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'art. 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma I, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma I, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma III, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma I, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma II sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma I.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

2. SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE L'OFFERTA (OFFERENTI) E TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto, le offerte di acquisto, **in bollo**, 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 (vale a dire sino al 05.05.2025)**, 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. 32/2015¹.

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.

3. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta in **bollo**² dovrà contenere:

¹ 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;

² 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.

- 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**, salvo offerta da procuratore legale – id est avvocato- per persona da nominare). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto del prezzo del bene indicato nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso;
- 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 prorogabile né soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO/TRN o altro identificativo di transazione 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 previste;
- 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.

4. 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;

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

- 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 **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 minorenni, 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

5. 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 conto corrente intestato alla procedura “**Tribunale di Modena E.I. n. 432/21**” presso la il Banco BPM spa , sede di Modena di Via Mondatora, **IBAN IT70 F 05034 12900 00000990618** (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura). Il bonifico, recante causale “**versamento cauzione RGE 432/21**”, 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**.

6. IRREVOCABILITÀ DELL’OFFERTA

Salvo quanto previsto dall’art. 571 cpc 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 vendita.

7. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e di eventuali comproprietari non eseguiti (ex art. 20DM 32/2015), in data **06 maggio 2025 ore 11,00**.

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.

Qualora venga presentata una sola offerta, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente Avviso (id est prezzo base), anche in presenza di istanze 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 (e cioè al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$), si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori, nei termini e nei modi di cui agli artt. 588 e 589 cpc (per una somma pari al prezzo base delle vendita) da parte dei creditori (nel qual caso si procederà all'assegnazione) e sempre che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate due o più offerte valide, si procederà in ogni caso (e quindi anche in presenza di istanza di assegnazione) a gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta e nel rispetto dei rilanci minimi, come sopra indicati.

La gara 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 (pari ad euro 2.000,00).

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 a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal Gestore della vendita telematica.

In difetto di offerte in aumento verrà disposta l'aggiudicazione a favore del migliore offerente (cfr. criteri di cui all'ordinanza di delega), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base 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° comma cpc.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

8. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo 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 o sia stato indicato un termine superiore a 90 giorni, **il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro il termine perentorio di 90 giorni.**

9. 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.

10. 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 entro il termine indicato nell'offerta (se inferiore a 90 giorni), o, in caso di mancata indicazione del termine e comunque in ogni caso, entro il termine perentorio (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) massimo di **90 giorni** dalla data di aggiudicazione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente alla procedura intestato a "**Tribunale di Modena E.I. n. 432/21**" presso la il Banco BPM spa, sede di Modena di Via Mondatora, **IBAN IT70 F 05034 12900 000000990618**; insussistenti giustificati motivi per procedere a rateizzazione del saldo prezzo.
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 sopra indicato. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e rivenuta 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. Qualora l'immobile pignorato sia gravato da ipoteca a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16/7/1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21/01/1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Dlgs 10.09.1993 n. 385 (mutuo fondiario) l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo prezzo sul conto corrente della procedura; su istanza del creditore legittimato, il professionista delegato, previa rigorosa verifica dei presupposti di legge (e quindi dell'esistenza del mutuo fondiario ex art. 38 TB e ss assistito da ipoteca di primo grado e in caso di fallimento del debitore esecutato, dell'avvenuta ammissione al passivo del creditore anche in via non definitiva – cfr Circolare dell'intestato Tribunale dell'aprile 2020) entro tre giorni dal tempestivo versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, chiederà al G.E. l'autorizzazione ad emettere mandato di pagamento a favore del creditore fondiario, nei limiti del credito azionato munito di prelazione ipotecaria ex art. 40 TUB, di importo pari al saldo prezzo detratto accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà prudenzialmente determinata dal professionista delegato avuto riguardo alle spese ex art. 2770 c.c. ed in assenza di creditori antergrati (in ogni caso non inferiore al 20% del prezzo totale).

4. 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 (che verranno comunicati entro 30 giorni dall'aggiudicazione), nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della redazione, 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.

5. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento appositiva certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori.

6. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al versamento del saldo 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° comma cpc e 177 disp. att. cpc**

7. **SPESE DI CANCELLAZIONE** Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono poste a carico della procedura (e dunque non gravano neppure in parte sull'aggiudicatario).

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*) n 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. 058620141; 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 E RIBADISCE

- 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 si presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Si rinvio al proposito a quanto già detto sopra nella parte descrittiva del Lotto in vendita e comunque alla perizia di stima.
- d) che il **termine per il saldo prezzo è termine perentorio**, come tale non prorogabile (né soggetto a sospensione feriale) e che non è mai causa di rimessione in termini ex art. 153 cpc l'eventuale ritardo nell'erogazione delle somme da parte della banca mutuante incaricata dall'aggiudicatario;
- e) 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;
- f) 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.
- g) che gli oneri fiscali della vendita sono a carico dell'aggiudicatario;
- h) 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](#);
- i) 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;
- j) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

- 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.

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, **non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni**, potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk* attivo dal lunedì al giovedì dalle ore 09,30 alle ore 12,30 e dalle ore 15,00 alle ore 17,30 al numero 059/847301-cell345/5115559- 370/3102594; e-mail: assitenzavenditelematiche@ivgmodena.it o in sede previo appuntamento.

Avvisa che gli interessati a presentare l'offerta possono prenotare le visite all'immobile con richiesta da formularsi al Custode Istituto Vendite Giudiziarie srl esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Il deposito telematico in cancelleria del presente avviso ai sensi dell'art. 492, 2 co. c.p.c., vale anche quale comunicazione/notificazione al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Si allega

1) all. A

Modena, 12 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Eliana Abbati