



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA**

*SEZ. III – ESECUZIONI IMMOBILIARI – G.E. DOTT.ssa Giulia Lucchi*

*PROCEDURA ESECUTIVA N. 309/24 R.G.E.*

*CUSTODE GIUDIZIARIO I.V.G. Modena TEL. 059/847301 MAIL ivgmo@legalmail.it*

### **AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

#### **PRIMO ESPERIMENTO**

L'Avv. Carlo Malossi Professionista Delegato (referente della procedura) giusta ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. resa in data 21.4.2026

#### **AVVISA CHE**

presso la sala aste del TRIBUNALE di Modena, sita al PRIMO piano, in Modena, Corso Canalgrande n. 77, e tramite il portale del gestore incaricato <https://ivgmodena.fallcoaste.it>, il **giorno 29.9.2026 alle ore 10:00 e seguenti**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

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

ei seguenti beni

#### **LOTTO 1**

Il bene si trova al primo piano all'interno di un fabbricato adibito ad uso civile abitazione e autorimessa distribuito su cinque piani fuori terra, con ascensore, in Via Carracci n. 7-9-11 nel Comune di Carpi (MO), zona centrale, circondata da un'area cortiliva condominiale. Esternamente il tamponamento è in muratura rivestita con listelli di laterizio, con struttura portante in calcestruzzo armato, la copertura è a falde inclinate con tegole di laterizio.

L'appartamento ad uso abitazione di tipo civile è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, due bagni, un ripostiglio, un balcone, altezza interna h = 2,80 mt. All'interno dell'appartamento le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, con rivestimento in piastrelle di ceramica nel bagno e cucina, la pavimentazione interna è in granito nella zona giorno e ceramica in cucina, legno nella zona notte, le porte interne sono in legno. I serramenti esterni sono costituiti da tapparelle in PVC e finestre con telai in legno, porta di ingresso in legno con serratura di sicurezza. All'esterno nel balcone, la pavimentazione è in ceramica. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrosanitario con scaldabagno elettrico, riscaldamento con termosifoni a parete, video citofono, impianto di raffrescamento, con un ventilconvettore nel disimpegno notte e una macchina esterna posizionata sul muro esterno lato Est, l'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia a gas metano posizionata al piano terra nel locale centrale termica.

L'appartamento è dotato di autorimessa che si trova a piano Terra, la pavimentazione è in ceramica, le pareti interne e il soffitto sono intonacate e tinteggiate ed è dotato di un portone basculante in lamiera, l'altezza interna è H = 2,95 mt dotata di impianto elettrico con un punto luce.

### **LOTTO 2 (LOTTO 8 in perizia)**

Il bene oggetto di stima si trova a piano terra, all'interno di un fabbricato adibito ad uso civile abitazione e autorimessa distribuito su cinque piani fuori terra, con ascensore, in Via Carracci n. 7-9-11 nel Comune di Carpi (MO), zona centrale, circondata da un'area cortiliva condominiale. Il bene in esame si trova a piano terra si accede direttamente dall'area cortiliva condominiale ed è composto da un ufficio e un magazzino con antibagno e bagno, altezza interna H = 2,95 mt Esternamente il tamponamento fronte strada è in muratura rivestita con listelli di laterizio, con struttura portante in calcestruzzo armato, la copertura è a falde inclinate con tegole di laterizio All'interno dell'ufficio e il magazzino le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. La pavimentazione interna è in ceramica I serramenti esterni sono in alluminio colore scuro costituiti da due vetrine e due porte d'ingresso. Il bene è dotato di impianto elettrico e riscaldamento con ventilconvettore a parete, l'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia a gas metano posizionata al piano terra nel locale centrale termica.

**Dall'ultima relazione depositata dal Custode gli immobili sono liberi**

**Lotto n. 1 al valore d'asta di Euro 163.000,00 (Centosessantatremila/00)  
offerta minima Euro 122.250,00 (Centoventidue mila e duecentocinquanta/00)**

**Lotto n. 2 (Lotto n. 8 in perizia) al valore d'asta di Euro 82.000,00 (Ottantaduemila/00)  
Offerta minima Euro 61.500,00 (Sessantunmilacinquecento/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:  
**Lotto n. 1 Euro 3.000,00 (Tremila/00)**

**Lotto n. 2 (Lotto n. 8 in perizia) 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**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente **in via telematica**, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "*Manuale Utente*" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

### **1 COME SI PRESENTA L'OFFERTA TELEMATICA**

Le offerte andranno 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 riportano:

**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 stata 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 del 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 certificata 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 (OFFERENTI)

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 573 c.p.c. SI STABILISCE, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. CHE L'OFFERTA TELEMATICA POSSA ESSERE PRESENTATA UNICAMENTE DALL'OFFERENTE (O DA UNO DEGLI OFFERENTI O DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA PERSONA GIURIDICA OFFERENTE o altro ente dotato di soggettività giuridica) O DAL PROCURATORE LEGALE (ANCHE) A NORMA DELL'ART.579 UL.CO.C.P.C., sino alle ore 23.59 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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. 32/2015 (cfr. *supra*).

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. sopra riportato.

## 3- CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta, in bollo, dovrà contenere:

(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 > 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 al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
  - 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);
  - j) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al **10 per cento del prezzo offerto** (come da indicazione del provvedimento autorizzativo della vendita);
  - k) la data, l'orario e il numero di CRO o TRN o altro Identificativo di transazione del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - m) 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;
  - n) 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.

#### **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;

#### **4- MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

All'offerta 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 intestato alla procedura, presso **Solution Bank S.p.a. IBAN: IT 25 R 03273 12900 007198000497**. Il bonifico, recante causale "**versamento cauzione RGE 174/23**", 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- ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'offerente potrà contattare i recapiti telefonici e telematici all'uopo indicati dal delegato nell'avviso di vendita.

## 6- ESAME DELLE OFFERTE

1. 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.

2. Le buste telematiche saranno aperte dal delegato **nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita**; in relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*" dispone che **il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti**. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

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

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

5. La **deliberazione sulle offerte** avverrà con le seguenti modalità:

Qualora venga presentata **una sola offerta**, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza/avviso di vendita (*id est*, al prezzo base), anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, ma comunque pari o superiore all'offerta minima ammissibile, il professionista delegato procede all'aggiudicazione a favore dell'unico offerente, **a condizione che non siano state presentate, nei termini e modi di cui agli artt. 588 e 589 c.p.c. istanze di assegnazione** (per una somma almeno pari al prezzo base della vendita) **da parte dei creditori** (nel qual caso procederà all'assegnazione) e sempreché ritenga "*che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita*" (es.

esclusione -in fase di vendita- di ulteriori offerte, perché inammissibili o tardive; plurime richieste di interessamento di potenziali acquirenti *et similia*). In tal caso, fisserà una nuova vendita senza incanto alle stesse condizioni della precedente e, all'esito, nel caso pervenga nuovamente una sola offerta al prezzo base ridotto di 1/4, procederà all'aggiudicazione. Tuttavia, qualora il professionista delegato ritenga sussistere il *fumus* di una turbativa d'asta (nella presentazione di offerte irregolari o tardive), egli è tenuto a rimettere immediatamente al GE gli atti per le valutazioni di competenza (aggiudicazione ovvero autorizzazione a fissare una nuova vendita senza incanto).

#### **SI RIBADISCE ULTERIORMENTE CHE:**

**1) Non rientrerà tra le attività del delegato la verifica dell'autenticità della sottoscrizione apposta sull'offerta, essendo tale accertamento demandato al Ministero.**

**2) Qualora l'offerta non sia corredata dalla dichiarazione sullo stato civile dell'offerente ovvero, in ipotesi di soggetto coniugato, dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio nonché dal codice fiscale e carta d'identità del coniuge, la stessa, ancorché valida e ammissibile ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere integrata, in ipotesi di intervenuta aggiudicazione, con il deposito di detta documentazione entro e non oltre il termine di ventiquattro ore decorrenti dalla cessazione della gara. A tal fine il delegato ha l'onere di inoltrare all'aggiudicatario tale richiesta utilizzando la piattaforma del gestore o tramite apposita PEC da documentarsi nel verbale di aggiudicazione.**

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, formulando le proprie motivate deduzioni.

### **7- SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a **gara sulla base dell'offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio**, facendo attenzione che il giorno della gara, il precedente per la presentazione delle offerte ed il successivo per la chiusura della gara non ricadano di sabato o in giorni festivi (in ogni caso, il termine finale della gara, qualora ricadente di sabato o in giorno festivo, sarà automaticamente prorogato alla stessa ora del giorno successivo non festivo); durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nell'avviso di vendita a pena di inefficacia.

**L'importo del rilancio minimo** è così determinato:

- euro 1.000 per un prezzo base non superiore a 10.000 euro;
- euro 2.000 per un prezzo base tra 10.000,01 e 100.000 euro;
- euro 3.000 per un prezzo base tra 100.000,01 e 250.000 euro;

- euro 5.000 per un prezzo base tra 250.000,01 e 500.000 euro;

- euro 10.000 per un prezzo base superiore a 500.000 euro.

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 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 disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; **all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata entro e non oltre 7 giorni.**

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

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.

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 ed 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. (art. 590 bis c.p.c.).

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 sopra richiamato. 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.

Al termine delle operazioni di vendita, il professionista delegato provvederà alla redazione, ai sensi dell'art. 23 d.m. 32/15, del **verbale delle operazioni di vendita**, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario.

## [B]

### **DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

**A) TERMINE PER IL SALDO PREZZO:** IL SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE (PARI AL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE DEDOTTA LA CAUZIONE PRESTATATA) DOVRÀ ESSERE VERSATO ENTRO IL TERMINE INDICATO NELL'OFFERTA (SE INFERIORE A 90 GIORNI) O, IN CASO DI MANCATA INDICAZIONE DEL TERMINE, ENTRO IL TERMINE PERENTORIO (NON PROROGABILE NÉ SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE) DI 90 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE, MEDIANTE VERSAMENTO A MEZZO BONIFICO SUL CONTO CORRENTE INTESTATO A "TRIBUNALE DI MODENA- RGE N. " SEGUITO DAL NUMERO DELLA PROCEDURA ED EVENTUALE LOTTO; INSUSSISTENTI GIUSTIFICATI MOTIVI PER PROCEDERE ALLA RATEIZZAZIONE DEL SALDO

PREZZO;

**B) CREDITORE FONDIARIO:** QUALORA L'IMMOBILE SIA GRAVATO DA IPOTECA ISCRITTA A GARANZIA DI MUTUO CONCESSO AI SENSI DEL T.U. 16 LUGLIO 1905, N. 646, RICHIAMATO DAL D.P.R. 21 GENNAIO 1976 N. 7 OVVERO AI SENSI DELL'ART. 38 DEL DECRETO LEGISLATIVO 10 SETTEMBRE 1993 N. 385 (MUTUO FONDIARIO), L'AGGIUDICATARIO DOVRÀ VERSARE COMUNQUE IL SALDO PREZZO SUL C/C DELLA PROCEDURA; SU ISTANZA DEL CREDITORE LEGITTIMATO, IL DELEGATO, PREVIA RIGOROSA VERIFICA DEI PRESUPPOSTI DI LEGGE (*ID EST* MUTUO FONDIARIO EX ART. 38 TB E SS. ASSISTITO DA IPOTECA DI PRIMO GRADO E, IN CASO DI FALLIMENTO DELL'ESECUTATO, CHE IL CREDITO DEL MUTUANTE SIA STATO AMMESSO - ANCHE IN VIA NON DEFINITIVA - ALLO STATO PASSIVO; CFR. CIRCOLARE DELL'INTESTATO TRIBUNALE DELL'APRILE 2020), ENTRO TRE GIORNI DAL TEMPESTIVO VERSAMENTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO O ASSEGNATARIO, CHIEDERÀ AL GE 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 UN 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 ANTERGATI (IN OGNI CASO NON INFERIORE AL 20% DEL PREZZO TOTALE);

**C) ART. 585 ULT. COMMA:** 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 VERSAMENTO IN C/C O CONSEGNA DI UN ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE INTESTATO A "TRIBUNALE DI MODENA- PROCEDURA ESECUTIVA N." SEGUITO DAL NUMERO DELLA PROCEDURA. L'AGGIUDICATARIO DOVRÀ QUINDI CONSEGNARE AL DELEGATO L'ATTO DI ASSENSO AD ISCRIZIONE DI IPOTECA CON LA RELATIVA NOTA DI ISCRIZIONE. 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 richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

**D) SPESE DI TRASFERIMENTO:** l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli **oneri fiscali e tributari** e spese conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato (pari al 50% del totale- fase 3) incaricato della redazione, registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; pertanto, **al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto a versare un fondo spese, quantificato e comunicato dal delegato A entro 30 giorni** dall'aggiudicazione .

**Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio** indicato nel verbale di aggiudicazione comporterà **la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione con riserva di eventuali azioni per la differenza ex art.587 comma 2 c.p.c.**; il versamento del

‘fondo spese’ per gli oneri di trasferimento può ammettere una proroga non superiore a 20 giorni, se tempestivamente richiesta e documentati giusti motivi (es. integrazione in considerazione del mutamento del regime fiscale).

**Il professionista delegato A** è sin d’ora autorizzato a prelevare gli importi necessari per gli adempimenti di competenza e, una volta ultimati, **a restituire all’aggiudicatario (entro 7 gg. lavorativi) le somme eccedenti gli importi utilizzati e documentati** (con riepilogo da allegare a relazione finale e trasmettere in copia all’aggiudicatario).

**E) SPESE DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:** sono poste integralmente a carico della procedura (e, dunque, non graveranno neppure in parte sull’aggiudicatario).

**F) ART. 48 D. LGS. 31 OTTOBRE 1990 N. 346 (T.U.S.):** QUALORA SI TRATTI DI BENE ACQUISTATO MORTIS CAUSA DAL DEBITORE ESECUTATO OVVERO QUALORA SI VERIFICHINO IL DECESSO DEL DEBITORE IN PENDENZA DI PROCEDURA, DOPO IL PIGNORAMENTO, NON È NECESSARIA LA PROVA DELLA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE NÉ L’ACCERTAMENTO D’UFFICIO DI TALE ADEMPIMENTO FORMALE, AL FINE DI PROCEDERE ALLA VENDITA DEL CESPITE E ALLA SUCCESSIVA VOLTURA IN FAVORE DELL’AGGIUDICATARIO, SALVO L’OBBLIGO PER IL PROFESSIONISTA DELEGATO A, IN SEDE DI EMISSIONE DEL NULLA-OSTA O, AL PIÙ TARDI, ALL’ATTO DELLA REDAZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO, DI DARE COMUNICAZIONE ALL’UFFICIO DELL’AGENZIA DELLE ENTRATE COMPETENTE, DELLE NOTIZIE RELATIVE A TRASFERIMENTI PER CAUSA DI MORTE APPRESE IN BASE AGLI ATTI DEL PROCESSO;

**G) ADEMPIMENTI FISCALI RELATIVI ALL’IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO DOPO L’AGGIUDICAZIONE:** GLI ADEMPIMENTI FISCALI SONO A CARICO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA (DELEGATO B) QUALORA IL BENE PIGNORATO FACCIA PARTE DEL PATRIMONIO DI UNA SOCIETÀ DEBITRICE ESECUTATA. IN REGIME GENERALE GLI OBBLIGHI DI FATTURAZIONE E VERSAMENTO DEL TRIBUTO SI INTENDONO “ACCENTRATI NELLA PROCEDURA STESSA, ANZICHÉ IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO”. PERTANTO, IN CONFORMITÀ ALLE INDICAZIONI DELL’AGENZIA DELLE ENTRATE (RISOLUZIONE N° 62/E DEL 16 MAGGIO 2006) SPETTERÀ AL PROFESSIONISTA DELEGATO EMETTERE FATTURA “IN NOME E PER CONTO DELLA SOCIETÀ DEBITRICE” E PROVVEDERE AL SUCCESSIVO VERSAMENTO DELL’IVA. QUALORA, SUCCESSIVAMENTE ALL’AGGIUDICAZIONE, AVVENGA L’APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETÀ DEBITRICE, AI SENSI DELL’ART. 74-BIS DEL D.P.R. 633/72, L’OBBLIGO DI EMISSIONE DELLA FATTURA E GLI ADEMPIMENTI FISCALI LEGATI ALL’IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO GRAVERANNO SUL CURATORE. IL PROFESSIONISTA DELEGATO, PREVIA COMUNICAZIONE DEL CURATORE IN MERITO ALL’ESERCIZIO DELL’OPZIONE IVA, PROVVEDERÀ AL VERSAMENTO DELL’IMPOSTA DOVUTA SUL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE DIRETTAMENTE IN FAVORE DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

**H) “OPZIONE IVA”:** PRIMA DI REDIGERE L’AVVISO DI VENDITA, LADDOVE L’ESECUTATO SIA SOGGETTO IVA, E PER LA CESSIONE POSSA ESERCITARSI L’OPZIONE PER LA SOTTOPOSIZIONE AD IVA PREVISTA DALL’ART. 10 I CO. NN. 8-BIS E 8- TER DPR N. 633/1972 NONCHÉ L’OPZIONE PER IL C.D. “REVERSE CHARGE” DI CUI ALL’ART. 17 DPR CITATO, IL DELEGATO B DOVRÀ: A) INVIARE ALL’ESECUTATO UNA RACCOMANDATA A/R O PEC CON L’INVITO, LADDOVE LO RITENGA, AD ESERCITARE L’OPZIONE IVA E L’OPZIONE DI “REVERSE CHARGE”; B) ALLEGARE MODELLO PER ESERCITARE LE SUDDETTE OPZIONI, DA ALLEGARSI AL DECRETO DI TRASFERIMENTO; C) INVITARE L’ESECUTATO AD ALLEGARE ALLA DICHIARAZIONE DI OPZIONE FOTOCOPIA DEL DOCUMENTO DI IDENTITÀ IN CORSO DI VALIDITÀ; D) INDICARE UN TERMINE PER FAR PERVENIRE LA O LE DICHIARAZIONI DI OPZIONE; E) AVVISARE CHE IN MANCANZA LE OPZIONI SI RITERRANNO NON EFFETTUATE. DELL’ESITO DELLA RICHIESTA DOVRÀ ESSERE

DATO ATTO NELL'AVVISO DI VENDITA SPECIFICANDO SE LA MEDESIMA È SOGGETTA A IVA E A "REVERSE CHARGE" (PER APPROFONDIMENTI SI VEDA CIRCOLARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE N° 37 DEL 29 DICEMBRE 2006).

IL PROFESSIONISTA DELEGATO È SIN D'ORA (SENZA NECESSITÀ DI ULTERIORI AUTORIZZAZIONI NEL CORSO DELL'ESPLETAMENTO DELL'INCARICO E CON **OBBLIGO DI RENDICONTO SEMESTRALE E FINALE**) AUTORIZZATO A **PRELEVARE, PER QUANTO DI COMPETENZA E CON GESTIONE SEPARATA** (FONDO SPESE AGGIUDICATARIO, DI COMPETENZA DEL DELEGATO A; ANTICIPAZIONI PER VENDITA E RESTITUZIONI CAUZIONI, DI COMPETENZA DELEGATO B), DAL CONTO CORRENTE INTESTATO ALLA PROCEDURA, A MEZZO BONIFICO BANCARIO O F23 O ALTRA MODALITÀ DI PAGAMENTO PRESCRITTA (ESCLUSA LA POSSIBILITÀ DI PRELIEVI IN CONTANTI O EMISSIONE DI ASSEGNI):

**LE SOLE SOMME** ESPRESSAMENTE ASSEGNATE **IN ACCONTO** E QUELLE (**PER DELEGATO B**) **STRETTAMENTE NECESSARIE A FAR FRONTE AGLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI** PER CIASCUNA VENDITA;

- LE SOMME NECESSARIE ALLA REGISTRAZIONE/TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ADEMPIMENTI CONSEGUENZIALI (**PER DELEGATO A**), CON PRELIEVO (E PAGAMENTO A MEZZO F23, F24 O ALTRE MODALITÀ PRESCRITTE) DAL FONDO SPESE VERSATO DALL'AGGIUDICATARIO E SOLLECITA RESTITUZIONE DELL'ECEDENZA A QUEST'ULTIMO, ALL'ESITO DELLA LIQUIDAZIONE DISPOSTA DAL GE (È SUFFICIENTE LA RELAZIONE FINALE DA PARTE DEL NOTAIO IN SEDE DI RIPARTO CON RENDICONTAZIONE DELLE SOMME RELATIVE AL FONDO SPESE VERSATO DALL'AGGIUDICATARIO UTILIZZATO E RESTITUITO, AL NETTO DELLA LIQUIDAZIONE DISPOSTA DAL GE).

LA MOVIMENTAZIONE CONTABILE DEL CONTO CORRENTE SARÀ DOCUMENTATA E RENDICONTATA DAL PROFESSIONISTA DELEGATO NELLA **RELAZIONE PERIODICA DI RITO** (ANCHE AI FINI DI UNA EVENTUALE INTEGRAZIONE, TENUTO CONTO DEL NUMERO DELLE VENDITE *MEDIO TEMPORE* EFFETTUATE).

OGNI ULTERIORE OPERAZIONE SUL CONTO CORRENTE DELLA PROCEDURA NON STRETTAMENTE FUNZIONALE, PER IL DELEGATO B, AGLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI OVVERO ALLA RESTITUZIONE DI CAUZIONI AGLI OFFERENTI NON AGGIUDICATARI O ANCORA, PER IL DELEGATO A, FUNZIONALE ALLA REGISTRAZIONE/TRASCRIZIONE DEL/I DECRETO/I DI TRASFERIMENTO/I ED ONERI CONSEGUENZIALI, DEVE ESSERE AUTORIZZATA DAL GE PREVIA ISTANZA DEL DELEGATO CONTENENTE LA BOZZA DEL MANDATO DI PAGAMENTO PREDISPOSTO SECONDO LO SCHEMA REPERIBILE SUL SITO DEL TRIBUNALE (ES. PER ASSEGNAZIONE PROVVISORIA EX ART. 41 TUB O ESECUZIONE DI RIPARTI PARZIALI O FINALE).

L'ISTANZA, CONTENENTE 'OGGETTO' IL/I MANDATO/I DI PAGAMENTO, DEVE ESSERE AVANZATA IN PCT IN UN ATTO UNICO PRINCIPALE (NON IN ALLEGATO A NOTE DI DEPOSITO) AFFINCHÉ POSSA ESSERE AUTORIZZATA IN CALCE O A MARGINE.

[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, ordinanza di delega e dell'elaborato peritale, completo di tutti i suoi allegati, nel termine ordinatorio di cui sopra (60 giorni prima) ed 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.), incluso l'inserimento nella "Vetrina Immobiliare Permanente";

[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);

[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (sito ufficiale Astalegale.net s.p.a.), incluso l'inserimento nella "Vetrina Immobiliare Permanente";

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), a cura dell'IVG di Modena;

[www.idealista.it](http://www.idealista.it); [www.casa.it](http://www.casa.it); [www.subito.it](http://www.subito.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it), tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sugli stessi;

le pagine dedicate alle vendite del Tribunale sui social media Facebook ed Instagram, a cura di Astalegale.net s.p.a.

3) Realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. (in caso di procedura con numero di RGE dispari) o di Astalegale.net s.p.a. (in caso di procedura con numero di RGE pari) del Virtual Tour 360° per gli immobili con valore di stima pari o superiore ad euro 100.000,00, ad eccezione dei terreni, costruzioni non agibili e ruderi.

Per la richiesta di tale servizio il professionista delegato, non appena acquisito il fondo spese da parte del creditore, dovrà indicare al custode di prendere immediato contatto con la Società incaricata dello svolgimento del servizio inviando una email all'indirizzo [virtualtour@astegiudiziarie.it](mailto:virtualtour@astegiudiziarie.it) (nel caso che sia incaricata Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.) o all'indirizzo [procedure.modena@astalegale.net](mailto:procedure.modena@astalegale.net) (nel caso in cui sia incaricata Astalegale.net s.p.a.), con in allegato il modulo di richiesta servizio compilato, al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile

**Il referente della Società dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati.**

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.**, via 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 S.r.l. unipersonale**, viale Virgilio 42/F – 41126 Modena (tel. 059-847301; mail: [segreteria.mo@astagiudiziaria.com](mailto:segreteria.mo@astagiudiziaria.com); sito web: <http://www.ivgmodena.it>) e la società **Astalegale.net s.p.a.**, Piazza Risorgimento 1, VI Strada – 20841 Carate Brianza (tel.

0362-90761; mail: [procedure.modena@astalegale.net](mailto:procedure.modena@astalegale.net); sito web: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)) sono individuate come “GESTORE” delle forme di pubblicità su internet sopra indicati.

Gli adempimenti che precedono dovranno essere richiesti alle società sopra indicate dal **professionista delegato B**, in maniera diretta e senza l’ausilio di terzi soggetti, **almeno 60 giorni prima della data della vendita** (termine idoneo a consentire l’ordinato espletamento degli adempimenti pubblicitari, nel rispetto di quello- a pena di nullità- sopra indicato di 45 giorni).

Il professionista delegato B dovrà aver cura e quindi è responsabile di:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente e purata dall’indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l’identità di quest’ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008 e ss. modifiche;
- verificare la correttezza della pubblicità, richiedendo il prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;
- indicare correttamente i dati di fatturazione e provvedere al pagamento degli adempimenti pubblicitari e costi di gestione della vendita telematica, entro il termine di avvio del servizio richiesto, secondo le istruzioni fornite dalla società incaricate;
- provvedere a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l’avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità *ex art. 490 c.2 c.p.c.*;
- inserire sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l’esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene

#### 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 interessati che:

i per partecipare alle vendite giudiziarie, **non è necessaria alcuna forma di intermediazione** e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita e al gestore della vendita; quest’ultimo, potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell’offerta al numero di *help desk*, via mail o presso la sede indicati nell’avviso di vendita;

ii il Tribunale, previa fissazione di apposito appuntamento, mette a disposizione, gratuitamente, un servizio per l’assistenza alla redazione dell’offerta telematica. Le modalità di tale servizio sono indicate nella *home page* del Tribunale di Modena.

**Per prenotare un appuntamento occorre compilare il form presente all’indirizzo <https://www.astegiudiziarie.it/assistenza-deposito-offerta/modena>.**

Modena, lì 22.5.2026

Il Professionista Delegato

**Avv. Carlo Malossi**