TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA
SEZ. III – ESEC. IMMOBILIARI –
G.E. DOTT. UMBERTO AUSIELLO
PROCEDURA ESECUTIVA **N. 186/2024 R.G.E.**

CUSTODE GIUDIZIARIO: **Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. unipersonale** Viale Virgilio 42/F – 41100 Modena, Tel. 059-847301
Mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

II ESPERIMENTO

L'**Avv. Maria Paola Carafoli**, Professionista Delegato (referente della procedura unitamente al **dott. Epifanio Mobilia**), giusta ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. resa in data **28/04/2026** dal G.E. dott. Umberto Ausiello,

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 ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.a., **www.astetelematiche.it** – il giorno **14/01/2027** alle ore **15.00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

Intera piena ed esclusiva proprietà di fabbricato residenziale disposto su tre piani fuori terra, sito nel centro abitato di Magreta del comune di Formigine (MO), al civ. n. 17 di via Madonnina: si precisa che

Il fabbricato consta attualmente di due appartamenti comunicanti e non fruibili autonomamente, oltre a locali di servizio (soffitte), all'atrio d'ingresso ed alle scale rettilinee comuni ai due alloggi. **Il complesso oggetto della presente vendita è privo di diritti sull'area cortiliva.**

1)Appartamento al piano terreno accessibile dall'ingresso comune, costituito da stanza priva di pavimento (attualmente utilizzato come deposito), piccolo corridoio di disimpegno, servizio igienico e cucina con ripostiglio sottoscala a nord dell'atrio d'ingresso, oltre a due camere a sud del medesimo atrio; si precisa che in cucina vi è una porta – finestra di collegamento all'area cortiliva a lato ovest catastalmente distinta con il mappale 21, esclusa dal pignoramento.

2)Appartamento al primo piano accessibile dalla scala comune, con ampia cucina e contiguo pranzo con camino a lato nord della scala, corridoio di disimpegno d'accesso alle soffitte, due camere e servizio igienico a lato sud della medesima scala.

Vi sono inoltre cinque soffitte al piano secondo (sottotetto) accessibili dalla scala comune attraverso il corridoio di disimpegno del piano.

Il fabbricato descritto, connotato da un impianto planimetrico obsolete ed inadeguato, si presenta complessivamente in mediocre stato di conservazione, oltre a finiture e dotazioni impiantistiche disomogenee, non completate o da ripristinare.

Detto bene necessita di un intervento di integrale ristrutturazione per l'adeguamento delle dotazioni impiantistiche, per l'aggiornamento dell'impianto planimetrico e delle finiture.

Identificazione catastale

Catasto fabbricati del comune di Formigine: Foglio 9

- Map. 38/1, Cat. A/4, Cl. 1, vani 2,50, Piano T-1-2, RC € 73,60;
- Map. 38/2, Cat. A/4, Cl. 1, vani 2,50, Piano T-1-2, RC € 73,60;
- Map. 38/3, Cat. A/4, Cl. 1, vani 3,00, Piano T-1-2, RC € 88,31;
- Map. 38/4, Cat. A/4, Cl. 1, vani 2,00, Piano T-1-2, RC € 51,90.

Le quattro planimetrie catastali non rappresentano correttamente l'attuale situazione dell'immobile pignorato, costituito da due appartamenti non disobbligati tra loro.

Tale situazione non può essere attualmente aggiornata in conseguenza delle difformità edilizie che dovranno essere regolarizzate dall'assegnatario mediante l'aggiornamento e/o rettifica della denuncia presso il Catasto Fabbricati.

Il fabbricato di cui si tratta è stato interessato dalla D.I.A. prat. N. 5518 (prot. N. 20358) del 03.08.2007.

Va pertanto precisato che come emerge dalla consulenza tecnica di ufficio l'area cortiliva adiacente il fabbricato pignorato, distinta dal mappale 21 del foglio 9 e sulla quale – in base al Progetto di D.I.A. prat. 5528/2007 – avrebbero dovuto essere realizzati una scala esterna di accesso al piano primo e quattro posti auto non è stata oggetto di pignoramento e comunque non risulta essere di proprietà dei debitori esecutati. Il fabbricato presenta diverse differenze rispetto al Progetto che, secondo il consulente tecnico di ufficio, potranno essere regolarizzate dall'assegnatario mediante l'applicazione della C.I.L.A. o della S.C.I.A. in sanatoria. Non potendo determinare l'esatta quantificazione degli oneri e dei costi da sostenere per rendere commerciabile il bene, il consulente tecnico di ufficio ha ritenuto equo applicare una deduzione, in percentuale al valore di stima in modo tale da consentire all'aggiudicatario di far fronte alle spese cui andrà incontro.

Il bene pignorato non risulta gravato da censi, livelli, usi civici o ulteriori servitù.

Il fabbricato non fa parte di un condominio costituito.

In ogni caso si invitano gli offerenti a prendere visione della perizia di stima e del virtual tour https://kuula.co/share/collection/7TYGp?logo=1&info=0&logosize=200&fs=1&vr=1&sd=1&initload=0&thumbs=1 (barra sul link - tasto destro mouse - apri collegamento ipertestuale, clicca).

Stato di occupazione: l'immobile risulta attualmente occupato dai debitori esecutati e relativo nucleo familiare, pertanto non è stata ordinata la liberazione, sino all'emissione del decreto di trasferimento salvo condotte ostative (cfr. Art. 560 c.p.c.).

Valore d'asta:

€ **126.750,00** (euro centoventiseimilasettecentocinquanta /00)

Offerta minima ammissibile:

€ 95.062,50 (euro novantacinquemilasessantadue/50) pari al 75% del prezzo base.

Oltre imposte come per legge

In caso di gara ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **€ 3.000,00** (euro tremila/00)

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'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;

1) 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.CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta, **in bollo** (si ricorda che 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, 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**), dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**, salvo offerta fatta 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 nell'avviso di vendita;

i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che **non potrà essere superiore a novanta giorni** dalla data dell'aggiudicazione a pena di inefficacia dell'aggiudicazione (termine non prorogabile né soggetto a sospensione nel periodo feriale). **Qualora l'offerente indichi una data diversa per il versamento del saldo prezzo, l'offerta sarà comunque ritenuta valida ed il termine per il versamento del prezzo si intenderà pari a quello indicato dall'offerente solo se inferiore al termine di legge di 90 giorni.**

j) l'importo versato a titolo di cauzione, che dovrà essere 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.

3.DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; **estratto per riassunto dell'atto di matrimonio comprovante il regime patrimoniale prescelto dai coniugi;** nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza dell'offerente che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza dell'offerente 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 della società** aggiornata all'attualità (entro limite di 10 giorni anteriori) attestante i poteri del **legale rappresentante** della persona giuridica offerente, **da valere anche nell'ipotesi in cui il legale rappresentante agisca in nome e per conto di distinte persone giuridiche offerenti, non avvinte, tra loro, da poteri di direzione e coordinamento**;

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 (sussistenza del regime di separazione o comunione dei beni) e di aver preso visione della perizia di stima.

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, **RGE 186/2024 TRIBUNALE DI MODENA, IBAN IT34 L 05034 12900 000000990728.**

Il bonifico, recante causale "**versamento cauzione 186/2024 RGE",** 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**.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'offerente potrà contattare i seguenti recapiti telefonici e telematici:

Ufficio di assistenza alle vendite telematiche

prenotazione obbligatoria (lunedì e mercoledì dalle 9,30 alle 12,30)

https://www.astegiudiziarie.it/assistenza-deposito-offerta/modena

per urgenze: Dott. ssa Luna Anselmi tel. 349/7541874

gestore della vendita telematica **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.**, via Scali D'Azeglio 2/6 - 57123 Livorno, tel. **0586-20141**; mail: **pubblicazione@astegiudiziarie.it**, sito web: www.astegiudiziarie.it

Tribunale di Modena, cancelleria esecuzioni immobiliari, tel. 059/9761076

Delegato alla vendita, Avv. Maria Paola Carafoli tel. 059/8722617

5.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 il giorno **14/01/2027** alle ore **15.00;** 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 esecutati**. 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 ¼, 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).

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.

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 accompagni 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.

SI PRECISA 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 di presa visione della perizia di stima, nonché da quella relativa allo stato civile dell'offerente, il delegato B inoltrerà all'aggiudicatario richiesta di integrazione documentale utilizzando la piattaforma del gestore o tramite apposita PEC da documentarsi nel verbale di aggiudicazione.

3) Si deve ritenere applicabile la medesima disciplina anche qualora l'offerta non sia corredata dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio nonché dal codice fiscale e carta d'identità del coniuge del soggetto offerente.

6.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.** 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 (€ 3000).

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; **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.

7.DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

a) TERMINE PER IL SALDO PREZZO: 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, **entro il termine perentorio (non prorogabile né soggetto a sospensione feriale) di 90 giorni** dall'aggiudicazione, mediante versamento a mezzo bonifico sul conto corrente **IBAN IT34 L 05034 12900 000 000 990 728** intestato a "**Tribunale di Modena – RGE n.186/2024**" 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, se tecnicamente fattibile,** 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.186/2024**". 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.

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 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).

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

8.DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

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) almeno **45 giorni prima** 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, 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.), incluso l'inserimento nella "Vetrina Immobiliare Permanente"**;** **www.ivgmodena.it** (sito Ufficiale dell'IVG di Modena); **www.astagiudiziaria.com** (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG)**;** **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 (con precisazione che è esclusa ogni intermediazione privata), a cura dell'IVG di Modena;

www.idealista.it ; www.casa.it ; www.subito.it e 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) Virtual Tour 360° realizzato a cura di Astalegale.net s.p.a., sede legale sita in piazza Risorgimento n.1, IV Strada – 20841 Carate Brianza, tel 0362 – 90761, mail procedure.modena@astalegale.net, sito web www.astalegale.net visionabile cliccando sul seguente link

https://kuula.co/share/collection/7TYGp?logo=1&info=0&logosize=200&fs=1&vr=1&sd=1&initload=0&thumbs=1 (barra sul link - tasto destro mouse - apri collegamento ipertestuale, clicca).

Si prende atto che tale servizio è stato effettuato a seguito di contatto in data 19/06/2026 da parte del custode, ovvero l'**Istituto Vendite Giudiziarie di Modena S.r.l. unipersonale**, tel. **059-847301**, mail: **segreteria.mo@astagiudiziaria.com,** con la Società incaricata al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo.

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 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;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28

febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro **120 giorni** dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che **l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili** che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che l'immobile è occupato dal debitore esecutato e relativo nucleo familiare. L'ordine di liberazione, ai sensi dell'art. 560, III comma, c.p.c., sarà emesso contestualmente al decreto di trasferimento ed attuato a cura del custode a spese della procedura, **salvo espresso esonero da parte 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;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dell'immobile posto in vendita sarà disponibile per la consultazione sui siti internet dei gestori della pubblicità sopra indicati;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie **non esonera gli offerenti** dal visionare lo stato dei luoghi, compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

h) che maggiori informazioni, **anche relative alle generalità del soggetto passivo** della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode giudiziario 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;

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 richiesti al custode giudiziario (**Istituto Vendite Giudiziarie di Modena S.r.l. unipersonale**, tel. **059-847301**, mail: **segreteria.mo@astagiudiziaria.com)**, al delegato alla vendita (Avv. Maria Paola Carafoli, tel. 059-8722617) e al gestore della vendita quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta ai seguenti recapiti **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, Tel. 0586-20141, mail: info@astegiudiziarie.it, sito web www.astegiudiziarie.it

Modena, lì 11 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Maria Paola Carafoli