



TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

SEZ. III – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT.ssa G. Lucchi

PROCEDURA ESECUTIVA N. 241/2024 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI MODENA S.R.L.

C.F. 02217860366 TEL.: 059-847301 – MAIL: segreteria.mo@astagiudiziaria.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I° ESPERIMENTO

L'Avv. Emanuele Adani, con studio in Via Rizzotto, 90 - 41126 Modena, Tel. 059.8775610 - Fax 059.8775612, PEC: emanuele.adani@ordineavvmodena.it, e-mail: emanuele.adani@mbipro.it, quale Professionista Delegato B (referente della procedura) giusta ordinanza di autorizzazione alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. resa in data 25.6.2026,

AVVISA CHE

presso apposita aula del Tribunale di Modena, in Modena (MO), Corso Canalgrande n. 77 (segnalata all'ingresso del Tribunale o dal personale della Cancelleria-Esecuzioni Immobiliari), e tramite il portale del gestore incaricato ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.a., www.astetelematiche.it, il giorno **giovedì 10 dicembre 2026**,

alle ore 10:00, per il Lotto 1

alle ore 10:30, per il Lotto 2

alle ore 11:00, per il Lotto 3

alle ore 11:30, per il Lotto 4

avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni in vendita:

LOTTO N. 1

Piena ed intera proprietà per la quota di 1/1 di abitazione con annesso terreno pertinenziale, composta da piano terra e piano primo oltre sottotetto e vano autorimessa, ubicata nel Comune di San Possidonio (MO) alla via Matteotti n. 230. L'abitazione è composta al piano terra da ingresso-disimpegno, soggiorno, sala pranzo con cucina, bagno, cantina oltre autorimessa, mentre al piano primo, cui si accede da scala interna, sono presenti sala pranzo con cucina, n. 3 camere da letto, bagno e balcone. È presente inoltre sottotetto.

Superfici: abitazione (piano terra e primo) mq 222,60 circa; autorimessa mq 20,60; balcone mq 10,00; sottotetto mq 120,00; terreno circostante mq 1.373. Così catastalmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Possidonio (MO) al foglio 16:

- Mapp. 275 sub. 1, Via Matteotti n. 230, piano T-1, Cat. A/7, consistenza 9 vani, Rendita € 743,70;

- Mapp. 275 sub. 2, Via Matteotti n. 230, piano T, Cat. C/6, consistenza 21 mq, Rendita € 46,64. E al Catasto Terreni al foglio 16;

- Mapp. 200, semin. arbor., ha 00.03.73.

Regolarità edilizia: Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, tuttavia si renderà necessario un aggiornamento per la rappresentazione grafica della soffitta, del cui costo si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Stato di occupazione: L'immobile non è abitato, ma si trova nella disponibilità del debitore

esecutato. È in corso procedura di liberazione a cura del Custode in virtù di Ordine di Liberazione emesso in data 25/06/2026.

VALORE D'ASTA di € 161.785,00 (euro centosessantunomilasettecentottantacinque/00)

OFFERTA MINIMA di € 121.338,75 (pari al 75% del prezzo base)

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

LOTTO N. 2

Piena proprietà per la quota di 1/1 di due fabbricati, l'uno ridotto a macerie e l'altro destinato a deposito ed in precarie condizioni, con annesso terreno pertinenziale, ubicati nel Comune di San Possidonio (MO) alla via Matteotti.

Superfici: Il lotto di terreno sviluppa complessivamente mq 910 circa, comprensivo della superficie coperta dei due corpi di fabbrica (rispettivamente di mq 137 e mq 80 circa)

Così catastalmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Possidonio (MO) al foglio 16:

-Mapp. 276 sub. 1, Via Matteotti, piano T-1-2, Cat. F/2;

- Mapp. 276 sub. 2, Via Matteotti, piano T-1, Cat. F/2.

Regolarità edilizia: Sono presenti delle ordinanze di demolizione del Comune, l'una attuata e l'altra da attuarsi inerente il fabbricato destinato a deposito in precarie condizioni.

Stato di occupazione: L'immobile non è abitato, ma si trova nella disponibilità del debitore esecutato. È in corso procedura di liberazione a cura del Custode in virtù di Ordine di Liberazione emesso in data 25/06/2026

VALORE D'ASTA di € 77.805,00 (euro settantasettemilaottocentocinque/00)

OFFERTA MINIMA di € 58.353,75 (pari al 75% del prezzo base)

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

LOTTO N. 3

Piena proprietà per la quota di 1/1 di lotto di terreno destinato principalmente a seminativo ed incolto, ubicato nel Comune di San Possidonio (MO), con accesso dalla via Matteotti; su parte di esso insistono n. 2 impianti fotovoltaici e n. 2 strutture hangar destinate a ricovero attrezzi e colture.

Superfici: Superficie complessiva di mq catastali 10.661. Così catastalmente identificati al Catasto Terreni del Comune di San Possidonio (MO) al foglio 16:

-Mapp. 109, vigneto, ha 00.14.55;

-Mapp. 117, frutteto, ha 00.05.16;

-Mapp. 260, seminativo, ha 00.25.89;

-Mapp. 262, seminativo, ha 00.17.14;

-Mapp. 111, seminativo, ha 00.17.60;

-Mapp. 261, seminativo, ha 00.11.98;

-Mapp. 263, seminativo, ha 00.14.29

Regolarità edilizia: Sono in corso approfondimenti con il Comune al fine di ritenere utilizzabili e ripristinabili i predetti impianti, nonché per il mantenimento dei due hangar. Ad ogni modo, tali strutture non sono state considerate nella presente stima ed i costi di rimozione sono stati decurtati dal prezzo.

Stato di occupazione: I terreni non sono occupati, ma si trovano nella disponibilità del debitore esecutato. È in corso procedura di liberazione a cura del Custode in virtù di Ordine di Liberazione emesso in data 25/06/2026.

VALORE D'ASTA di € 22.139,00 (euro ventiduemilacentotrentanove/00)

OFFERTA MINIMA di € 16.604,25 (pari al 75% del prezzo base)

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

LOTTO N. 4

Proprietà superficiaria per la quota di 1/1 di appartamento al piano terzo oltre autorimessa al piano terra in edificio condominiale ubicato nel Comune di San Possidonio (MO) alla via Morandi n. 2/A, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere, bagno, ripostiglio oltre balcone. Al piano terra è presente autorimessa di pertinenza.

Superfici: abitazione lorda mq 85,00 circa; autorimessa mq 15,00; balcone mq 6,00.

Così catastalmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Possidonio (MO) al foglio 9:

-Mapp. 457 sub. 32, Via Morandi, piano 3, Cat. A/2, consistenza 4,5 vani, Rendita € 325,37;

-Mapp. 457 sub. 11, Via Morandi, piano T, Cat. C/6, consistenza 15 mq, Rendita € 33,31.

Regolarità edilizia: Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e risulta coerente con i titoli abilitativi rilasciati.

Stato di occupazione: L'immobile non è abitato, ma si trova nella disponibilità del debitore esecutato. È in corso procedura di liberazione a cura del Custode in virtù di Ordine di Liberazione emesso in data 25/06/2026.

VALORE D'ASTA di € 60.469,00 (euro sessantamilaquattrocentosessantanove/00)

OFFERTA MINIMA di € 45.351,75 (pari al 75% del prezzo base)

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

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore Geom. Luca Gianfreda, depositata nel fascicolo informatico della procedura, disponibile per la consultazione sui siti internet infra indicati, al quale si fa espresso riferimento e da intendersi integralmente richiamata.

Si avvisa altresì che eventuali richieste di visita dei predetti immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

DETERMINA

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto, le offerte di acquisto, in bollo (**il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica tramite PagoPA sul Portale dei Servizi Telematici**), potranno essere presentate 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 ultimo co. c.p.c., sino alle ore 23:59 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle

vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia 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 **(con la precisazione che non rientrerà tra le attività del delegato la verifica dell'autenticità della sottoscrizione, apposta sull'offerta, essendo tale accertamento demandato al Ministero)** e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale) **Si fa presente che qualora l'offerta venga inviata per il tramite di una pec non intestata al titolare della firma digitale, il soggetto invitato a partecipare, destinatario delle credenziali di accesso, potrebbe non essere lo stesso che ha sottoscritto l'offerta.**

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015¹.

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta, **in bollo** (il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica tramite PagoPA sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>; la ricevuta in formato .xml andrà allegata alla PEC dell'offerta. La mancata allegazione 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 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 comunque essere superiore a novanta giorni dalla data 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 e il termine per il versamento del prezzo si intenderà pari a quello indicato dall'offerente se inferiore al termine di legge ovvero ridotto automaticamente a 90 giorni qualora superiore;
- 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

¹ Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/15;

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.

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, 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 **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, **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.

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 a **"Tribunale di Modena – Esecuzione Immobiliare n. 241/2024"**, acceso presso **Banco BPM S.p.A. - filiale di Modena**, contraddistinto da IBAN: **IT29H050341290000000990724**.

Il bonifico, recante causale **"versamento cauzione RGE 241/2024 - Lotto n. [Inserire numero lotto]"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme (giorno di esecuzione dell'operazione) 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)**.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è **IRREVOCABILE**. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara il giorno fissato per la vendita.

6. ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, in data **10/12/2026, all'ora indicata per il singolo lotto di riferimento**;

con precisazione che eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno;

il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti;

gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

Qualora venga presentata una sola offerta, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita (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 istanze di assegnazione 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.

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).

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.

Si precisa che 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.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine, **non prorogabile né soggetto a sospensione feriale**, indicato nell'offerta (se inferiore a 90 giorni) o, in caso di mancata indicazione del termine ovvero di indicazione di un termine superiore, lo stesso dovrà intendersi pari a **90 giorni dall'aggiudicazione** (giorno della valuta), mediante versamento, a mezzo bonifico, sul conto corrente intestato a **"Tribunale di Modena – RGE n. 241/2024 - Lotto n. [Inserire lotto]"**. Insussistenti giustificati motivi per procedere alla rateizzazione del saldo prezzo. 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.**

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 ovvero l'omessa dichiarazione prescritta dall'art. 585, co. 4, c.p.c. comporteranno 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).

Finanziamento bancario (Art. 585 ult. comma c.p.c.): 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. 241/2024". L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni dalla comunicazione del provvedimento di assegnazione**, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale 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.).

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO, DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO E ONERI CONNESSI

1. 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, non prorogabile né soggetto a sospensione feriale, indicato nell'offerta (se inferiore a 90 giorni) o, in caso di mancata indicazione del termine ovvero di indicazione di un termine superiore, lo stesso, dovrà intendersi pari a 90 giorni dall'aggiudicazione (giorno della valuta), mediante versamento, a mezzo bonifico, sul conto corrente intestato a "Tribunale di Modena– RGE n. 241/2024 - Lotto n. [Inserire lotto]"; insussistenti giustificati motivi per procedere alla rateizzazione del saldo prezzo.

2. 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).

3. 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. 241/2024". 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. 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.

4. 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 ovvero l'omessa dichiarazione prescritta dall'art. 585, co. 4, c.p.c. comporteranno 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).

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

6. 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 verifichi 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.

7. ADEMPIMENTI FISCALI RELATIVI ALLA FATTURAZIONE E AL VERSAMENTO DELL'IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO: gli adempimenti fiscali sono a carico del professionista delegato alla vendita (delegato B) qualora il bene pignorato faccia parte del patrimonio di una società ovvero di altro soggetto passivo IVA debitore esecutato. In regime generale, nelle vendite esecutive aventi ad oggetto beni appartenenti a soggetti passivi IVA, 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 – elettronica - "in nome e per conto della società debitrice / del soggetto passivo debitore". Il professionista delegato è altresì tenuto a verificare il regime fiscale applicabile alla specifica operazione, e in particolare, qualora l'operazione fosse imponibile IVA, ad accertare se ricorrano i presupposti per l'assoggettamento dell'operazione ad IVA secondo il regime ordinario (con applicazione della specifica aliquota prevista dalla normativa vigente) ovvero per l'applicazione del meccanismo dell'inversione contabile (reverse charge). 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.

8. OPZIONE IVA: ome indicato dall'esperto stimatore in perizia, si precisa che la presente vendita immobiliare non è soggetta ad IVA e non sussiste l'esercizio dell'opzione per

l'imponibilità IVA. L'acquisto sarà pertanto soggetto a Imposta di Registro.

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) 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, 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) Realizzazione a cura di **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.** (trattandosi di procedura con numero di RGE dispari) 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

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; sito web: 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; 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; sito web: www.astalegale.net) sono individuate come “GESTORE” delle forme di pubblicità su internet sopra indicati.

RENDE NOTO

a) che la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;

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

c) 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

d) 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; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni (e decurtazione di prezzo operata);

e) che il termine per il saldo prezzo è termine perentorio, come tale non prorogabile (né soggetto a sospensione feriale, come chiarito dalla più recente giurisprudenza di legittimità), e che non è mai causa di remissione in termini ex art. 153 c.p.c. l'eventuale ritardo nell'erogazione delle somme da parte della banca mutuante incaricata dall'aggiudicatario, salve comprovate e circostanziate difficoltà dell'istituto di credito a erogare la somma richiesta, non imputabili a colpa dell'aggiudicatario;

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

g) che se l'immobile è ancora occupato dal debitore e relativo nucleo familiare o da terzi senza titolo opponibile, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario e spese della procedura; segnatamente, nel caso di immobile occupato dal debitore e relativo nucleo familiare l'ordine di liberazione, salvo quanto previsto dal nono comma dell'art. 560 c.p.c., sarà emesso contestualmente al decreto di trasferimento ed attuato dal custode secondo le disposizioni fornite dal GE, senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 c.p.c., nell'interesse, ma senza spese a carico, dell'aggiudicatario; in ogni caso le spese di sgombero dai beni mobili ivi abbandonati (spirato il termine di 30 giorni dalla diffida alla rimozione da parte del custode) e rifiuti sono a carico dell'aggiudicatario, salvo diverse istruzioni del GE (previa istanza del custode), in casi di necessità e urgenza a fini della vendita e/o nelle more delle operazioni di vendita a tutela della pubblica incolumità;

h) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario;

i) che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati;

j) 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.

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 richieste al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di help desk: 0586-

20141, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, e a mezzo mail: assistenza@astetelematiche.it.

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, 29 luglio 2026

Il Professionista Delegato B)
Avv. Emanuele Adani