



TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

SEZ. III – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. UMBERTO AUSIELLO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 316/2022 R.G.E.

(ALLA QUALE È STATA UNIFICATA LA N. RG 138/2025)

PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

NOTAIO VALENTINA MONTORSI (DELEGATO A)

AVV. ELISA TAVANI (DELEGATO – B) (REFERENTE DELLA PROCEDURA)

VIA CANALINO N. 45- MODENA TEL 059. 059 8396448 – FAX 0598396449

EMAIL: TAVANIELISA@GMAIL.COM – P.E.C.: ELISA.TAVANI@ORDINEAVVMODENA.IT

CUSTODE GIUDIZIARIO

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI MODENA S.R.L. UNIPERSONALE

VIA VIRGILIO N.42/F – MODENA -TEL. 059.847301 MAIL SEGRETERIA.MO@ASTAGIUDIZIARIA.COM

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

SOCIETA' ASTALEGALE.NET SPA

PORTALE: www.spazioaste.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I° ESPERIMENTO

L'Avv. Elisa Tavani Professionista Delegato (referente della procedura) giusta ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. resa in data 26.06.2026

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 www.spazioaste.it

- il giorno **10 NOVEMBRE 2026** alle ore **11:00** per il **lotto n. 6-**
avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 6

Piena proprietà di un appartamento con autorimessa, una cantina ed area comune condominiale all'interno di un maggiore complesso condominiale ubicato nel comune di Finale Emilia (Mo), in via Grezieu La Varenne n. 4, a poco più di 1 km di distanza dal centro storico ed all'interno di un'area a prevalente destinazione residenziale con presenza anche di attività commerciali e produttive.

L'Appartamento è collocato al piano primo con ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi; oltre a cantina e garage al piano terra.



La pavimentazione dell'appartamento è di tipo variegato, in ceramica per zona giorno, bagno e balcone, in legno per una camera, in marmette di cemento per l'altra camera ed in battuto di cemento per la cantina e l'autorimessa. Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Porte interne in legno; portone dell'autorimessa in lamiera. Finestrature con telai in PVC di recente sostituzione per l'appartamento ed in legno per la cantina. Impianto di riscaldamento funzionante a gas metano con termosifoni in ghisa. Acqua calda sanitaria mediante scaldabagno elettrico.

Impianto d'aria condizionata.

Impianto elettrico di tipo sottotraccia comprensivo di prese, punti luce, interruttori, deviatori, ecc... per una comoda fruizione dei beni. Non sono state reperite le certificazioni degli impianti esistenti.

L'immobile presenta una struttura in cemento armato e muratura portante, prospetti intonacati e tinteggiati con piano terra rivestito in faccia a vista, **isolamento tramite rivestimento a cappotto**, solai in latero-cemento e copertura a due falde inclinate con soprastante manto in tegole.

Il condominio è stato recentemente oggetto di un **intervento di riqualificazione energetica sfruttando il c.d. Superbonus 110%**; l'immobile non è dotato di ascensore.

L'esperto stimatore non ha ricevuto riscontro alle richieste avanzate all'amministratore del Condominio per poter indicare le spese medie di gestione annuale, si evidenzia in merito ex art. 63, 2°c, disp. att. cod. civ. che *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*. Si rimanda in ogni caso alla perizia dell'esperto stimatore.

L'immobile di cui al lotto 6, risulta identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Finale Emilia (MO)** al:

- **Foglio 88 Mapp. 77 sub 11, via Grezieu La Varenne n. 4 p.T-1. cat.A/2 cl.3 vani 5, R.C. 451,90-** superficie catastale totale mq 87, (appartamento al piano primo e cantina al PT)

- **Foglio 88 Mapp. 77 sub. 5, via Grezieu La Varenne n. 4 p.T cat.C/6 cl.6 mq 16,** superficie catastale mq 18, R.C. 55,36 (autorimessa al PT)

Indagine amministrativa:

L'esperto estimatore, nell'elaborato del 15.05.2026, a cui si rimanda, ha in merito evidenziato:

Licenza edilizia n. 9/1966 del 10/02/1966 successivamente rinnovata in data 24/05/1968, con conseguente dichiarazione di **abitabilità Prot. n. 1428** rilasciata in data 10/03/1969.

- **Concessione edilizia in sanatoria n. 900/1991** del 27.09.1991 comprensiva di relativa **abitabilità**, a seguito di domanda Prot. n. 1517/1986, per *modifiche copertura e prospetti in difformità costruzione pensilina ristrutturazione abitazione*.

- **CILA-S n. 25495-25496-25497/2021** e successive integrazioni, per *interventi di manutenzione straordinaria sul Condominio XXX – interventi di efficientamento energetico*.

Conformità Urbanistica – edilizia - catastali:

L'esperto estimatore, nell'elaborato del 15.05.2026, a cui comunque si rimanda, ha in merito evidenziato: *"...Nessuna difformità edilizia/urbanistica rispetto all'ultima pratica edilizia presente presso l'archivio Comunale di Finale Emilia; Nessuna difformità catastale che possa aver variato al consistenza e rendita catastale"*.

Stato occupazionale: **Occupato dal coniuge dell'esecutato**



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

**Prezzo Base - valore d'asta – Euro 71.000,00 (settantunomila/00)
offerta minima Euro 53.250,00 (cinquantatremiladuecentocinquanta/00)**

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

DETERMINA

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente presentate in via telematica, 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, secondo le indicazioni riportate nel “*Manuale Utente*” pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto, le offerte di acquisto, **in bollo¹**, potranno essere **presentate unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente o altro ente dotato di soggettività giuridica) **o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c., sino alle ore 23.59 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**, tramite il modulo web “*Offerta telematica*” fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel “*Manuale Utente*” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia ***offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it***. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015².

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di

¹Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area “Pagamenti online tramite PagoPA- utenti non registrati > Bollo su documento” sul Portale dei Servizi Telematici sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. **La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC** con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

² Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/15;



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. n. 32/2015

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo l'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'ordinanza di delega e nel presente 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**);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO o TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione³;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste⁴;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; 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

³ Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

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



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, **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**; oltre alla copia del documento di identità e codice fiscale del legale rappresentate;

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 e di aver preso visione della perizia di stima;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

All’offerta, in bollo, deve essere allegata, pena la sua inammissibilità, prova del versamento della **cauzione** che si determina in un importo pari almeno al **10 %** del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante **bonifico bancario sul c/c RGE 316/2022 TRIBUNALE DI MODENA IBAN: IT22 L 05034 12900 000 000 990750**. Il bonifico, recante causale “**versamento cauzione RGE 316/2022**”, 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)**.

5. ESAME OFFERTE - IRREVOCABILITÀ DELL’OFFERTA

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

6. ESAME OFFERTE - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA



Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti, **per il lotto n. 6** in data:

- 10 NOVEMBRE 2026 ALLE ORE 11:00 -

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

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

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE:

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

Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso (e quindi anche in presenza di istanza di assegnazione) a una gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta e nel rispetto dei rilanci minimi ammissibili come indicati nell'avviso di vendita (in ossequio alle istruzioni dell'ordinanza di delega e/o previsioni espresse del GE). Qualora il prezzo raggiunto, all'esito della gara, sia inferiore al prezzo base indicato dall'avviso di vendita (ancorché superiore all'offerta minima ammissibile) il delegato procederà comunque all'aggiudicazione, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (cfr. art. 573, ult. co., c.p.c.), nel qual caso procederà all'assegnazione. Sempre in caso di pluralità di offerte, laddove gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione (che prevale su offerte al di sotto del prezzo base), dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, l'offerta presentata per prima). Nei casi dubbi il delegato è tenuto a rimettere gli atti al GE.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'**offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio**, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente avviso di vendita a pena di inefficacia.



Qualora vengano effettuate offerte in aumento **negli ultimi 10 minuti** della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La **deliberazione finale sulle offerte**, all'esito della gara, avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente (cfr. criteri di cui all'ordinanza di delega), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base stabilito nel presente 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.

7. TERMINI PER IL PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, il termine di pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e degli oneri accessori, non potrà essere superiore a **novanta giorni** dalla data di aggiudicazione.

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 saldo prezzo si intenderà pari a quello indicato dall'offerente se inferiore al termine di legge di 90 giorni ovvero ridotto automaticamente a 90 giorni qualora superiore.

Il termine per il pagamento del saldo prezzo è perentorio, come tale non prorogabile né soggetto a sospensione feriale e non è mai causa di remissione in termini ex art. 153 cpc l'eventuale ritardo nell'erogazione delle somme da parte della banca mutuante incaricata dell'aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori deve essere effettuato mediante versamento, a mezzo bonifico, sul conto corrente intestato a "Tribunale di Modena- RGE n.316/2022" seguito dal numero della procedura ed eventuale lotto; insussistenti giustificati motivi per procedere alla rateizzazione del saldo prezzo.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni** dalla comunicazione del provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti i poteri (e/o autorizzazioni) eventualmente necessari. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore (art. 590 bis c.p.c.).

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI



1. Salvo quanto disposto sub punto 3), il **saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta (se inferiore a 90 giorni) o, in caso di mancata indicazione del termine, entro il termine perentorio di **90 giorni** dalla data di vendita. **Il termine per il saldo prezzo è perentorio**, come tale non prorogabile (né soggetto a sospensione feriale) e non è mai causa di remissione in termini ex art. 153 cpc l'eventuale ritardo nell'erogazione delle somme da parte della banca mutuante incaricata dall'aggiudicatario;

2. 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 **detrato 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 antergrati (in ogni caso **non inferiore al 20%** del prezzo totale)

3. **ART. 585 ULT. COMMA cpc**: 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.

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;

3. SPESE DI TRASFERIMENTO: l'aggiudicatario, nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, è tenuto al pagamento degli oneri fiscali, tributari e delle spese conseguenti all'acquisto del bene (ad esempio spese postali per le comunicazioni, acquisizione di CDU aggiornato), nonché dei compensi spettanti ai delegati a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 incaricato della redazione, registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. L'importo complessivo del fondo spese sarà comunicato dal delegato A entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli indicate nel decreto di trasferimento sono integralmente a carico della procedura (e, dunque, non graveranno neppure in parte sull'aggiudicatario).

Si precisa che la presente vendita non è soggetta ad IVA.

4. Sempre entro il termine perentorio fissato per il versamento del saldo prezzo, sotto la propria responsabilità **l'aggiudicatario è tenuto a depositare la dichiarazione di cui all'art. 585 4° comma c.p.c., resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007, secondo il modello disponibile sul sito del Tribunale di Modena. Ai sensi dell'art. 587 cpc la suesposta DICHIARAZIONE DEVE ESSERE RESA A PENA DI DECADENZA DALL'AGGIUDICAZIONE ENTRO IL**



TERMINE PERENTORIO DEL SALDO PREZZO.

Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata; apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio indicato nel verbale di aggiudicazione comporterà la **decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, con riserva di eventuali azioni per la differenza ex art. 587 comma 2 cpc e 177 disp att. 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).

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** del termine fissato per il deposito delle offerte alla vendita senza incanto, **sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.; il professionista delegato (B)**, unico soggetto legittimato, è onerato del previo e tempestivo pagamento del contributo di pubblicazione ai sensi dell'art. 18 bis DPR 115/2002;
- 2) pubblicazione dell'avviso di vendita, completo di tutti i suoi allegati (cfr. *infra*) in ogni caso almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita senza incanto sui siti internet** (tutti iscritti nell'elenco dei siti internet autorizzati ex art.173 ter disp att cpc):

www.astegiudiziarie.it (sito Ufficiale Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.), incluso 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 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 di IVG di Modena;
www.idealista.it; www.casa.it; www.subito.it; www.bakeca.it; tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a; compatibilmente con la tipologia di 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.spa.

All'avviso deve essere corredata la seguente documentazione (**epurata dei dati sensibili**):

- ordinanza di vendita;
- perizia;
- fotografie;
- planimetrie;
- ogni altra notizia ritenuta rilevante a fini pubblicitari;



Le società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.**, Scali D'Azeglio 2/6 - 57123 Livorno (tel. 0586-20141; mail: pubblicazione@astegiudiziarie.it; sito web: www.astegiudiziarie.it) e **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl 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.spa**, Pizza Risorgimento n.1, VI Strada -20841 Carate Brianza (tel 0362-90761; email 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 vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano** (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La **vendita è a corpo e non a misura**. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni (e decurtazione del prezzo operata);
- 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) **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.
- i) che l'elaborato peritale relativo alla stima ed alla valutazione degli immobili, unitamente all'ordinanza di delega alla vendita ed all'avviso di vendita, sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra indicati;
- ii) 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;
- iii) In caso di **mancato funzionamento dei servizi informatici** del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015. Eventuali ritardi nell'avvio della gara, fermo il rispetto del termine di 24 ore dall'inizio della gara, non sono motivo di nullità della stessa.



A V V E R T E

- a) che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- b) che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, **non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni**, potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita **Asta Legale.net Spa**: quest'ultimo potrà fornire **assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta** al numero di *help desk*: attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 18:00, al numero: 02/80030011, a mezzo mail garaimmobiliare@astalegale.net ai recapiti sopra indicati;

che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio ad eccezione dell'attività di apertura delle buste, deliberazione delle offerte, avvio della gara, da effettuarsi presso l'apposita aula del Tribunale di Modena (segnalata all'ingresso del Tribunale).

Modena 06 settembre 2026

Il Professionista Delegato B
Avv. Elisa Tavani

