TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

SEZ. III – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA GIULIA LUCCHI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 183/2024 R.G.E.
CUSTODE GIUDIZIARIO ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L. TEL. 059/847301
MAIL SEGRETERIA.MO@ASTAGIUDIZIARIA.COM

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

II° ESPERIMENTO

Il Dott. Stefano Buffagni, Professionista Delegato (referente della procedura) giusta ordinanza *ex* art. 591 bis c.p.c. resa in data 6 ottobre 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 21 gennaio 2027, alle ore 10.30,** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

- Piena proprietà di una porzione di immobile ad uso locale di pubblico spettacolo ubicato in via Jacopo da Porto Sud 493 a Baggiovara di Modena, disposta su un unico livello al piano terra e costituita da un grande ambiente centrale ad uso bar, porzione di bagni, porzione di area di servizio ad uso cucina, porzione di guardaroba.
- Piena proprietà pro quota di una tensostruttura a copertura di un'area cortiliva esterna (con l'attribuzione del valore pro quota, cioè in maniera proporzionale, essendo il sub 20 un bene comune e non un bene esclusivo).

I beni pignorati sono così identificati al Catasto Fabbricati del comune di Modena:
- Catasto Fabbricati del comune di Modena:
Foglio 229, particella 108, sub 8, cat C1, classe 8, consistenza 102 mq, rendita € 1.617,23
- Foglio 229, particella 108, sub 20, cat D3, rendita € 1.424,50 (annotazione porzione U.I.U unità di fatto con quella del foglio 229, part. 108, sub. 21 e 22, rendita attribuita alla porzione di U.I.U. ai fini fiscali)

In aderenza al paragrafo "C – Disposizioni relative al pagamento del saldo prezzo delle spese di trasferimento e oneri accessori – lett. h) Opzione Iva" dell'ordinanza in data 6 ottobre 2026, il debitore esecutato ha comunicato in data 5 novembre 2026 a mezzo PEC allo scrivente:

Firmato Da: BUFFAGNI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 62761b

in relazione alla vendita degli immobili indicati in premessa ed oggetto di procedura esecutiva immobiliare RGEI n.183/2024 di voler esercitare il diritto di opzione per l'assoggettamento ad I.V.A. ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter), D.P.R. 633/72.
Il sottoscritto dichiara di essere altresì consapevole che il regime fiscale alla quale sarà soggetta la vendita verrà indicato nell'Avviso di Vendita e in ossequio alle disposizioni dell'ordinanza ex art. 591 bis sarà considerato definitivo e vincolante ai fini del successivo decreto di trasferimento.
Si richiede pertanto fin da ora che di tale opzione venga dato atto nel decreto di trasferimento, affinché la cessione sia soggetta ad IVA a seguito di opzione (con applicazione del *reverse charge* qualora l'aggiudicatario sia soggetto passivo IVA).

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nell'Ordinanza in data 6 ottobre 2026 ha:

"osservato che, contrariamente a quanto indicato dall'esperto stimatore, i costi ipotizzati graveranno sul FUTURO AGGIUDICATARIO e non già sulla procedura"

al valore d'asta di Euro 63.400,00 (sessantatremilaquattrocento/00)
offerta minima Euro 47.550,00 (quarantasettemilacinquecentocinquanta/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 1.000,00 (mille/00)

Il tutto come meglio descritto nella relazione del C.T.U. allegata agli atti compresa la situazione urbanistica ed edilizia.

* * *

Il Custode Giudiziario I.V.G. di Modena, nell'udienza in data 15 maggio 2026 ha dichiarato quanto segue:

*"**l'immobile è occupato da ……. con contratto di locazione non opponibile alla procedura.**"*.

Si riportano alcuni passaggi della perizia del C.T.U., resa in data 30 settembre 2026, alla quale rinvia per la complessiva disamina del Lotto Unico:

SEZ I: CONTROLLO PRELIMINARE

Corretta identificazione catastale (pag. 4)

Firmato Da: BUFFAGNI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 627611b

In aggiunta ai beni sopra descritti il Verbale del GE del 30/07/2026 recita *"...la tensostruttura presente sull'area cortiliva comune (sub. 20) sia da considerarsi, ai fini esecutivi, quale pertinenza da valutarsi unitamente al compendio pignorato, con la conseguenza che l'aggiudicazione del bene principale comporterà il trasferimento pro quota, in capo al futuro aggiudicatario, anche di detto cespite..."*. Pertanto, la porzione di tensostruttura che insiste sul sub 20 sarà considerata tra i beni pignorati e stimata nel valore economico attuale. L'attribuzione del valore avverrà però pro quota, cioè in maniera proporzionale, essendo il sub 20 un Bene Comune e non un bene esclusivo.

Alla data odierna non risultano integrazioni dell'atto di pignoramento.

Completezza documentazione ex art. 567 co 2 c.p.c. (pag. 5)

L'attribuzione di proprietà relativo agli immobili pignorati di cui al punto 2 deriva dalla titolarità in capo all'esecutata ********** del Permesso di costruire n 3791/2016. La tensostruttura è stata realizzata mediante Permesso di Costruire n 3791/2016, con richiedente *********, sulle aree individuate dai sub 19, 20, 21 e 22, autorizzata da tutti i proprietari mediante autorizzazione scritta (vedi ALLEGATO C). Al PdC sopra citato hanno fatto seguito altre pratiche edilizie fino alla SCEA del 8/11/2017 per la richiesta dell'Agibilità del nuovo corpo di fabbrica. La tensostruttura pertanto è da considerarsi come un'opera edilizia legittima in quanto autorizzata dal comune di Modena. Oltretutto, dai rilievi eseguiti dal CTU risulta essere conforme al progetto depositato presso l'archivio Edilizia Privata del comune di Modena.

SEZ II: QUESITI

Quesito n. 1: Identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento

Beni oggetto del pignoramento (pag. 11)

Firmato Da: BUFFAGNI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 62761b

Dal momento che l'attribuzione del valore della porzione di tensostruttura sub 8 avverrà pro-quota, cioè in maniera proporzionale, in questo paragrafo viene individuato il criterio di proporzionalità. Tale criterio sarà poi esteso negli altri casi indicati in questa perizia ove si tratterà suddividere importi in aggiunta o in diminuzione relativamente a beni comuni.

A tal fine, in assenza di tabelle millesimali approvate dall'assemblea condominiale, il criterio adottato deriva dalla consistenza delle superfici delle proprietà esclusive in cui è suddiviso il fabbricato identificato alla particella n 108. Le superfici sono state calcolate con l'ausilio dei dati catastali e degli elaborati grafici derivanti dall'accesso agli atti presso l'archivio dell'Edilizia Privata del comune di Modena. Si riporta di seguito la tabella

TABELLA DI PROPORZIONALITA' PROPRIETA' COMUNI			
Subalterno	Superfici di proprietà		Note
	mq	%	
15	326	21,8%	
8	102	6,8%	Beni pignorati in origine
9	98	6,6%	
17	111	7,4%	
16	112	7,5%	
18	198	13,2%	incluso sub 2
12	181	12,1%	incluso sub 3
13	184	12,3%	incluso sub 21
14	184	12,3%	incluso sub 22
Sommano	**1496**	**100,0%**	

Quesito n. 2: Descrizione materiale dei beni componenti ciascun lotto e stima

*Costo da addebitare al **futuro aggiudicatario** (rif. Ordinanza di vendita in data 6 ottobre 2026) per suddividere la porzione di discoteca dal restante ambiente interno (pag. 21)*

La porzione di discoteca sub 8 è identificata senza soluzione di continuità rispetto alla restante locale di pubblico spettacolo. Al fine di rendere effettivamente fruibile la porzione di immobile a favore del futuro acquirente del bene si rende necessario prevedere i costi di edificazione delle pareti di separazione laterali.

Si riportano di seguito i costi

PORZIONE DI DISCOTECA SUB 8 - PARETI IN MURATURA E DEMOLIZIONE CONTROSOFFITTI	Euro
Costruzione di 2 pareti in muratura lungo i due lati della porzione di discoteca sub 8 finita di intonaco e tinteggio	
Demolizione e trasporto a rifiuto dei controsoffitti dellaa porzione di discoteca sub 8	
Spese tecniche	
A CORPO	**25 000,00**

*Costo da addebitare al **futuro aggiudicatario** (rif. Ordinanza di vendita in data 6 ottobre 2026) per suddividere la porzione di discoteca dal restante ambiente interno (pag. 21)*

Firmato Da: BUFFAGNI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 62761b

RIEPILOGO COSTI PER RIMOZIONE ARREDI OBSOLETI E RIFIUTI ABBANDONATI			
17 PALCO Costi di demolizione	sub 20		4 300,00 €
18 TRIBUNA Costi di demolizione	sub 20		624,00 €
ALTRI ARREDI Costi di demolizione	sub 20		1 400,00 €
RIFIUTI E MATERIALI VARI	sub 19		12 000,00 €
Sommano			18 324,00 €

Quesito n. 2.1: Regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Porzione di discoteca sub 8

Rispondenza delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi (pag. 27)

Dalle risultanze del sopralluogo sono emerse discordanze tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale dei beni pignorati.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per via delle modifiche rilevate alle pareti interne non portanti. Tale planimetria va pertanto aggiornata.

Il costo dell'aggiornamento catastale si stima in € 400,00 + oneri previdenziali 4% + IVA 22% = **€ 507,52. Tale costo è a carico della procedura**

*Il costo è addebitare al **futuro aggiudicatario** (rif. Ordinanza di vendita in data 6 ottobre 2026)*

Porzione di tensostruttura sub 8

Rispondenza delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi (pag. 28)

Non risulta depositata una planimetria catastale della tensostruttura.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI (pag.36)

DEFINIZIONE VALORI	IMPORTI in Euro
Valore di mercato PORZIONE DI DISCOTECA SUB 8	107 200,00
Costo di ricostruzione a nuovo deprezzato PORZIONE DI TENSOSTRUTTURA SUB 20 quota parte	5 744,87
Sommano	**112 944,87**
Riduzione 5% art 568 CpC	- 5 647,24
Riduzione oneri regolarizzazione urbanistica - AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE	- 507,52
PARETI IN MURATURA E DEMOLIZIONE CONTROSOFFITTI	- 25 000,00
COSTI PER RIMOZIONE ARREDI OBSOLETI E RIFIUTI ABBANDONATI	- 18 324,00
SOMMANO	**63 466,11**

Pertanto, tenuto conto delle riduzioni di cui sopra e dell'arrotondamento del valore finale, considerando la valutazione a corpo e non a misura, il valore di stima del lotto immobiliare **è pari ad Euro 63.400,00 (euro sessantatremilaquattrocento/00)**

Firmato Da: BUFFAGNI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 627611b

D E T E R M I N A

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

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015[2].

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 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

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

[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;

Firmato Da: BUFFAGNI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 62761b

(non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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;

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 soggetto a sospensione nel periodo feriale né prorogabile**);

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/TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione[3];

n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste[4];

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; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta– l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale **rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) copia della **visura camerale** aggiornata all'attualità (entro limite di 10 giorni anteriori)

[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**.

Firmato Da: BUFFAGNI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 62761b

della società attestante i poteri del **legale rappresentante** della persona giuridica offerente;
f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
h) le dichiarazioni relative allo stato civile, 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 R.G.E. 183/2024 Tribunale di Modena, codice Iban IT 79 Q 05387 12900 00000 4641136**. Il bonifico, recante causale "**versamento cauzione RGE 183/2024",** dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro le 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica,** con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà in ogni caso a carico dell'offerente.
Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.
Nella domanda dovrà essere indicato il **numero di IDENTIFICATIVO dell'operazione/transazione bancaria (TRN)**. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore **a novanta giorni** (termine perentorio non prorogabile né soggetto a sospensione feriale) **dall'aggiudicazione**.

5. 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 il giorno fissato per la vendita;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, in data **21 gennaio 2027, alle ore 10.30**; 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.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.
Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della **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

Firmato Da: BUFFAGNI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 62761b

potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'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 ma comunque fino ad **un massimo di dodici prolungamenti** (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato 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 referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (cfr. criteri di cui all'ordinanza di delega), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, 3° c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario (se inferiore a 90 giorni). Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine **il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro il termine perentorio di 90 giorni.**

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, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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 dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

Firmato Da: BUFFAGNI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 627 61b

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, e in ogni caso entro il termine massimo di **90 giorni** dalla data di vendita (non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

3. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

4. Sempre entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, sotto la propria responsabilità l'aggiudicatario **è tenuto a depositare la dichiarazione di cui all'art. 585 ult. comma c.p.c., resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007**, secondo il modello disponibile sul sito del Tribunale di Modena.

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. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la **decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.**

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia da parte del professionista delegato (B), mediante:

Firmato Da: BUFFAGNI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 627611b

1) inserimento dell'avviso di vendita e ordinanza di delega (epurata dei dati sensibili) nel termine ordinatorio di cui sopra (60 giorni prima) ed in ogni caso almeno **45 giorni prima (a pena di nullità)** del termine fissato per il deposito delle offerte alla vendita senza incanto, **sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.**; il professionista delegato (B), unico soggetto legittimato, è onerato del previo e tempestivo pagamento del contributo di pubblicazione ai sensi dell'art. 18 bis DPR 115/2002;

2) pubblicazione dell'avviso di vendita, completo di tutti i suoi allegati (cfr. *infra*) 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 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)

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 e Instagram, a cura di Astalegale.net s.p.a.

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 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

Firmato Da: BUFFAGNI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 62761b

è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità,** né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché 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'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Il GE dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del gestore della pubblicità;

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

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

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'acquisito 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; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk* attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e delle ore 14.00 alle ore 18.00, al numero: 0362-90761, a

Firmato Da: BUFFAGNI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 62761b

mezzo mail procedure.modena@astalegale.net.
N.B. La società non è attualmente dotata di una sede presso il circondario del Tribunale di Modena e quindi, come concordato con il Tribunale, l'assistenza agli offerenti verrà fornita esclusivamente tramite *help desk* o, tramite e-mail.
Il cittadino può scaricare il manuale ministeriale per la redazione delle offerte e per il pagamento del bollo telematico, rispettivamente scaricabili agli indirizzi:
https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08_11_2022.pdf
https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/PagTel_Vademecum_bollo_digitale_WISP_v1.pdf
Inoltre è anche disponibile sul PVP un video tutorial ministeriale sulle modalità di redazione dell'offerta, visualizzabile all'indirizzo:
https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/vid.page

Vignola (MO), lì 6 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Stefano Buffagni

Firmato Da: BUFFAGNI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 62761b