TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA
SEZ. III – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. UMBERTO AUSIELLO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 280/2020 R.G.E.

***

CUSTODE GIUDIZIARI - ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE DI MODENA
VIALE VIRGILIO N. 42/F – 41123 MODENA - TEL. 059/847301

***

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv. Alessandra Carbone, Professionista Delegato (referente della procedura unitamente al Notaio Dott.ssa Federica Baccari) giusta ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. resa in data 17.09.2026 e successivi provvedimenti

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 ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE SRL UNIPERSONALE, che vi provvederà a mezzo del suo portale, www.ivgmodena.fallcoaste.it– il **giorno 14 gennaio 2027 alle ore 12.30** e ss. (*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),* avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni, come meglio descritto nella relazione del C.T.U. allegata agli atti, compresa la situazione urbanistica ed edilizia, che si richiama integralmente:

LOTTO "1" : Piena proprietà di **terreni edificabili** compresi in una ampia lottizzazione residenziale siti in Serramazzoni (MO), Via Redipuglia s.n.c., superficie mq. 650,00, censito al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 40 part.728 are 01,74 ed al fg. 40 part.703 are 04,76.

In merito alla descrizione dei terreni il CTU ha rilevato che: "*Non sono previste spese per gestioni condominiali o parti comuni. I lotti in loco non sono delimitati – se non sommariamente sul fronte strada- e pertanto sarà a cura e spese degli acquirenti provvedere al tracciamento specifico".*

In merito alla descrizione dei terreni l'IVG ha rilevato che: "*I cespiti si trovano attualmente in stato di abbandono, incolti e con fitta vegetazione, privi di confini o recinzioni (fatta eccezione per alcuni pali per delimitare la proprietà in prossimità del marciapiede stradale) e di fabbricati soprastanti*.".

Per quanto concerne i riferimenti a possibili provvedimenti di "*confisca in base a Sentenza emessa dal Tribunale di Modena n. 2163 del 27/10/2016"* si precisa che con sentenza irrevocabile emessa in data 15.09.2022 la Corte D'Appello di Bologna ha revocato la confisca dei beni e che pertanto **non vi sono allo stato procedure giudiziarie note che possano limitare i diritti dell'acquirente.**

Prezzo base lotto "1" : € 11.865,23 (tredicimilaottocentosessantacinque/23)

Firmato Da: ALESSANDRA CARBONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18386c3

Offerta minima: € 8.898,92 (ottomilaottocentonovantotto/92)

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)**

*****

LOTTO "2" : Piena proprietà di **terreni edificabili** compresi in una ampia lottizzazione residenziale siti in Serramazzoni (MO), Via Redipuglia s.n.c. superficie mq. 809,00, censiti al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 40 part.732 are 01,60 ed al fg. 40 part.690 are 06,49.

In merito alla descrizione dei terreni il CTU ha rilevato che: "*Non sono previste spese per gestioni condominiali o parti comuni. I lotti in loco non sono delimitati – se non sommariamente sul fronte strada- e pertanto sarà a cura e spese degli acquirenti provvedere al tracciamento specifico"…"* .

In merito alla descrizione dei terreni l'IVG ha rilevato che: "*I cespiti si trovano attualmente in stato di abbandono, incolti e con fitta vegetazione, privi di confini o recinzioni (fatta eccezione per alcuni pali per delimitare la proprietà in prossimità del marciapiede stradale) e di fabbricati soprastanti*."

Per quanto concerne i riferimenti a possibili provvedimenti di "*confisca in base a Sentenza emessa dal Tribunale di Modena n. 2163 del 27/10/2016"* si precisa che con sentenza irrevocabile emessa in data 15.09.2022 la Corte D'Appello di Bologna ha revocato la confisca dei beni e che pertanto **non vi sono allo stato procedure giudiziarie note che possano limitare i diritti dell'acquirente.**

Prezzo base lotto "2" : € 14.712,90 (quattordicimilasettecentododici/90)

Offerta minima: € 11.034,67 (undicimilatrentaquattro/67)

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)**

*****

LOTTO "3" Piena proprietà di **terreno edificabile** compreso in una ampia lottizzazione residenziale siti in Serramazzoni (MO) e censito al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 40 part.722 are 6,56 cl. 3.

In merito alla descrizione dei terreni il CTU ha rilevato che: "*Il Lotto n.3 non ha accesso diretto dalla strada principale via Redipuglia, ma è previsto dalla parallela sovrastante strada di lottizzazione, non ancora realizzata. Le aree appaiono in declivio e pertanto la edificazione dovrà necessariamente tenere conto di ciò; la morfologia appare non allo stato originario di "campagna", ma modificato ed in parte con terreno di riporto. In prossimità delle aree –ed in particolare nel proseguo della strada interna di lottizzazione, sono emersi ,anche a causa di fortissime recenti piogge, rifiuti di "sottofondo" quali scarti ceramici, ed in particolare sulle part. 706 e 720 del fg.40 [*LOTTO 2 N.D.R.], *che identificano la strada di lottizzazione.*

L'area complessivamente è in uno stato di parziale abbandono, con folta vegetazione spontanea, inserita in una zona paesaggisticamente di pregio. Sul posto i terreni interessati non sono delimitati nei confini ; sono stati rinvenute unicamente le "paline" di confine della proprietà verso il marciapiede stradale di via Redipuglia, marciapiede per altro non completato.

I terreni risultano liberi da occupanti e privi di qualsiasi manufatto anche di natura provvisoria.

Nell'atto originario di acquisto poi si evidenzia la servitù di passaggio di elettrodotto sui mapp.260 e 30 a favore dell'Enel.". Si segnala che "*Non sono previste spese per gestioni condominiali o parti*

Firmato Da: ALESSANDRA CARBONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18386c3

comuni. I lotti in loco non sono delimitati – se non sommariamente sul fronte strada- e pertanto sarà a cura e spese degli acquirenti provvedere al tracciamento specifico strumentale identificativo.".

Per quanto concerne i riferimenti a possibili provvedimenti di "*confisca in base a Sentenza emessa dal Tribunale di Modena n. 2163 del 27/10/2016"* si precisa che con sentenza irrevocabile emessa in data 15.09.2022 la Corte D'Appello di Bologna ha revocato la confisca dei beni e che pertanto **non vi sono allo stato procedure giudiziarie note che possano limitare i diritti dell'acquirente**.

Prezzo base lotto "3" : € 11.865,23 (tredicimilaottocentosessantacinque/23)

Offerta minima: € 8.898,92 (ottomilaottocentonovantotto/92)

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)**

*****

Si precisa altresì che dal certificato di destinazione urbanistica prodotto dal CTU si evince che la **DESTINAZIONE URBANISTICA** *avente ad oggetto i mappali del* LOTTO 1, LOTTO 2 E LOTTO 3 *dello strumento in Vigore:* MAPPALI N° 690-703-722-728-732 DEL FOGLIO N° 40

- TUZ- Territorio Urbanizzabile – Insieme delle parti del territorio rurale (esterno all'urbanizzato) che il PRG classifica come area di espansione.
- All'interno del Perimetro del comparto attuato in base a disciplina particolareggiata.
- Zona omogenea C: residenziale di espansione soggetta a P.P. 23 (Art. 13.9 N.d.A. – Vol. 5.1)

TUTELA DELL'AMBIENTE, DELL'IDENTITA' CULTURALE E DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO - TITOLO III DALL'ART.17.1 ALL'ART. 38 DEL PRG – VARIANTE 2016:

Tavola dei vincoli - 7A:

- Parte ricade all'interno del perimetro di territorio urbanizzabile
- Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del RDR 3267/1923

Tavola dei vincoli - 7C:

- Aree di possibile alimentazione delle sorgenti
- Zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi (Art. 81,comma 5 P.T.C.P- Art. 21.1 P.R.G.)
- Rischio industriale: zona ed elementi di incompatibilità assoluta (Art.10 PTPCP – Art. 22.1 PRG)
- Parte Rischio elettromagnetico: Classe A – Localizzazioni vietate (zone ed elementi) (PLERT)
- Parte Rischio elettromagnetico: Classe B – Localizzazioni con soglia di attenzione (zone ed elementi) (PLERT)

Tavola dei vincoli - 7D:

- Zona di tutela corpi idrici superficiali e sotterranei (Art. 12B e 12C PTCP – Art. 23.5 PRG)
- Crinale minore (Art. 23C, comma 1, lettera b – Art. 24.2 PRG)
- Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art. 39 PTCP - Art.27.1 P.R.G.)

Tavola dei vincoli - 7E: //

Tavola dei vincoli - 7F: //

CHE I TERRENI OGGETTO DEL PRESENTE CERTIFICATO SONO ASSOGGETTATI AL VINCOLO IDROGEOLOGICO (Ai sensi del RegioDecreto Legge n. 3267 del 30/12/1923).

Firmato Da: ALESSANDRA CARBONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18386c3

Si fa presente inoltre che:

Con Deliberazione Consigliare n. 15 del 09/03/2011 è stata adottata una Variante Specifica al P.R.G. n. 1/2011, ai sensi dell'art. 41, comma 2, lettera b della L.R. 20/2000 e s. m. e i. ed ancora in itinere. Per tali aspetti, si applicano fino alla definitiva approvazione, le norme di salvaguardia ai sensi della Lg. N° 1902 del 03/11/52 e successive integrazioni, nonché art. 12 Legge Regionale 20/2000 e s. m. e i..

Si raccomanda agli interessati di prendere visione delle DUE relazioni del CTU e dei relativi allegati in atti. Più segnatamente la prima redatta in data 18.05.2022 nell'ambito della procedura esecutiva n. 280/2020 RGE e la seconda redatta in data 20.12.2022 nell'ambito della procedura esecutiva n. 138/2022 RGE oggi riunita all'esecuzione n. 280/2020 RGE.

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 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "manuale utente" pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e richiamate nelle pagine 16, 17 e 18 dell'Ordinanza di Autorizzazione alla Vendita che qui si intendono integralmente trascritte.

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 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 e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del

[1] 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.

Firmato Da: ALESSANDRA CARBONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18386c3

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. 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 offerta da procuratore legale 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;

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**). Qualora l'offerente indichi una data diversa per il versamento del saldo prezzo, l'offerta sarà comunque ritenuta valida ed il termine per il versamento del prezzo si intenderà pari a quello indicato dall'offerente se inferiore al termine di legge ovvero ridotto automaticamente a 90 giorni qualora superiore;

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

[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;

[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.

Firmato Da: ALESSANDRA CARBONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18386c3

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 *(quale ad esempio lo stato patrimoniale dei coniugi)* 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 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 **rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) copia della **visura camerale** aggiornata all'attualità (entro limite di 10 giorni anteriori) della società attestante i poteri del **legale rappresentante** della persona giuridica offerente;

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, 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.

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

[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: ALESSANDRA CARBONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18386c3

mediante **bonifico bancario sul c/c** TRIBUNALE DI MODENA **RGE 280/2020 - IBAN** IT59-I-05034-12900-000000990450 Il bonifico, recante causale "**versamento cauzione RGE 280/2020",** 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 14 Gennaio 2027 **alle ore 12.30 e ss.**. 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 venga presentata **una sola offerta**, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza/avviso di vendita (id est, al prezzo base), anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, ma comunque pari o superiore all'offerta minima ammissibile, il professionista delegato procede all'aggiudicazione a favore dell'unico offerente, a condizione che non siano state presentate, nei termini e modi di cui agli artt. 588 e 589 c.p.c. istanze di assegnazione (per una somma almeno pari al prezzo base della vendita) da parte dei creditori (nel qual caso procederà all'assegnazione) e sempreché ritenga "che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita" (es. esclusione -in fase di vendita- di ulteriori offerte, perché inammissibili o tardive; plurime richieste di interessamento di potenziali acquirenti et

Firmato Da: ALESSANDRA CARBONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18386c3

similia). In tal caso, fisserà una nuova vendita senza incanto alle stesse condizioni della precedente e, all'esito, nel caso pervenga nuovamente una sola offerta al prezzo base ridotto di ¼, procederà all'aggiudicazione. Tuttavia, qualora il professionista delegato ritenga sussistere il fumus di una turbativa d'asta (nella presentazione di offerte irregolari o tardive), egli è tenuto a rimettere immediatamente al GE gli atti per le valutazioni di competenza (aggiudicazione ovvero autorizzazione a fissare una nuova vendita senza incanto).

Qualora siano state presentate **due o più offerte di acquisto**, si procede in ogni caso (e quindi anche in presenza di istanza di assegnazione) a una gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta e nel rispetto dei rilanci minimi ammissibili come indicati nell'avviso di vendita (in ossequio alle istruzioni dell'ordinanza di delega e/o previsioni espresse del GE)

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

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) o, in caso di mancata indicazione del termine, entro il termine perentorio (non prorogabile né soggetto a sospensione feriale) di 90 giorni dall'aggiudicazione, mediante versamento a mezzo bonifico sul conto corrente intestato a "Tribunale di Modena RGE 190/2024" 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

Firmato Da: ALESSANDRA CARBONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18386c3

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, 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

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 prorogabile e 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 dalla Cancelleria mediante versamento in c/c o consegna di un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Modena– Procedura esecutiva n. 190/2024 RGE" seguito dal numero della procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

Firmato Da: ALESSANDRA CARBONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18386c3

3. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari e spese conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti 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 quantificato e comunicato dal delegato A entro 30 giorni dall'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 comma 4 c.p.c., resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007**, secondo il modello disponibile sul sito del Tribunale di Modena. **Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio** indicato nel verbale di aggiudicazione comporteranno **la decadenza dall'aggiudicazione e 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).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

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

2) pubblicazione dell'avviso di vendita, 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), 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

Firmato Da: ALESSANDRA CARBONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18386c3

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.

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 come meglio specificato in premessa.

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;

c) che il **termine per il saldo prezzo è termine perentorio, come tale non prorogabile** (nè 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;

d) 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;

e) 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 così come previsto dall'art. 586 cpc;

f) se l'immobile è ancora occupato dal debitore e relativo nucleo familiare o da terzi senza

Firmato Da: ALESSANDRA CARBONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18386c3

titolo opponibile, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile, 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;

g) 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 dei gestori della pubblicità;

h) 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;

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; il proprio portale https://www.astegiudiziarie.it/assistenza-deposito-offerta potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di help desk TEL. 0586 20141, e a mezzo mail: info@astegiudiziarie.it. Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Modena s.r.l., CF 02217860366 viale Virgilio 42/F — Modena tel. 059/847301 fax. 059/885436, email: segreteria.mo@astagiudiziaria.com, orario: 9,00 -12,00 e 14,30 - 18,00 dal lunedì al giovedì; 9,00 - 12,00 il venerdì o reperite sui siti internet indicati. Avvisa che gli interessati a presentare l'offerta possono prenotare le visite all'immobile con richiesta da formularsi al Custode IVG esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche.

*****

Il deposito telematico in cancelleria del presente avviso ai sensi dell'art. 492, 2 co. c.p.c., vale anche

Firmato Da: ALESSANDRA CARBONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18386c3

quale comunicazione/notificazione al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Si allega: 1) all. A

Modena, 16 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandra Carbone

Firmato Da: ALESSANDRA CARBONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18386c3