TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

SEZ. III – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA GIULIA LUCCHI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 112/2023 R.G.E.

**

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie di Modena S.r.l. unipersonale
TEL. ***059/847301,*** *MAIL:* ***segreteria.mo@astagiudiziaria.com*** *– C.F. 02217860366 – WEB: www.ivgmodena.it*

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

SECONDO ESPERIMENTO

La Dott.ssa Giada Sanneris, con studio in Modena (Mo), Piazzale Risorgimento n. 57, tel. 059.2153301, email: giada.sanneris@gmail.com, P.E.C.: giada.sanneris@pec.it, Professionista Delegata (referente della procedura) giusta ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. resa in data 30.04.2026

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 ASTALEGALE.NET S.p.a., www.spazioaste.it, **il giorno 12 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 abitazione al piano terra primo e secondo, locali di ricovero attrezzi e servizi aziendali al piano terra, ammezzato e primo, autorimessa al piano terra ed area cortiliva comune, nonché di un terreno agricolo adiacente, siti nel Comune di Soliera (MO), Via San Michele, 616.

Il compendio è identificato al N.C.E.U. del Comune di Soliera (Mo) al Foglio 49,
- **mappale 139, sub 3** cat. A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza 8,5 vani, sup. cat. 224 mq, escl.scop. 215 mq, rendita catastale 368,75 euro, Via San Michele 6161, piano T-1-2; trattasi di:

Piano terra: portico, ingresso, pranzo, cucina, cucinotto, lavanderia/centrale termica e cantina. L'accesso al piano primo avviene per mezzo di scale da corridoio comune.
Piano primo: terrazzo, tre camere da letto, un bagno, corridoio e vano scala di accesso al piano secondo.
Piano secondo: tre soffitte ed un corridoio.

Firmato Da: SANNERIS GIADA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 461028

- **mappale 139, sub 4**, cat. D/10 (fabbricato rurale ad uso strumentale), rendita catastale 1.794,00 euro, piano T-1, composto da:

Piano terra: portico, sette locali ad uso deposito, otto locali ad uso ripostiglio, un portico chiuso, un w.c. ed un pollaio.
Piano ammezzato: un ripostiglio.
Piano primo un locale ad uso fienile;

- **mappale 139, sub 5**, cat. C/6 (autorimessa), classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale totale: 21 mq, rendita catastale 35,33 euro;
- **mappale 163**, vigneto, classe 2, superficie 3.921 mq, reddito domenicale euro 57,09, reddito agrario euro 36,45, composto da terreno pianeggiante, di forma regolare.

Il tutto come meglio descritto nell'**elaborato peritale**, allegato agli atti e disponibile per la consultazione nei siti internet *infra* indicati, al quale si fa espresso riferimento e da intendersi integralmente richiamato, compresa la situazione urbanistica edilizia.

al valore d'asta di Euro 135.000,00 (Euro centotrentacinquemilaeuro/00),
offerta minima ammissibile Euro 101.250,00 (Euro centounmiladuecentocinquantaeuro/00), pari al 75% del prezzo base.

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

Il lotto è nella disponibilità degli esecutati. Da liberarsi all'emissione del decreto di trasferimento.

Ai fini fiscali si precisa che la vendita del bene non sarà soggetta ad IVA.

Per gli immobili eventualmente 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 di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

[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.

Firmato Da: SANNERIS GIADA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 461028

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 P.E.C. 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). **Si fa presente che qualora l'offerta venga inviata per il tramite di una P.E.C. non intestata al titolare della firma digitale, il soggetto invitato a partecipare, destinatario delle credenziali di accesso, potrebbe non essere lo stesso che ha sottoscritto l'offerta.**

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015[2].

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita I.V.A., il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**, salvo offerta da procuratore legale - *id est* avvocato – per persona da nominare). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il **prezzo offerto**, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato;

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

[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: SANNERIS GIADA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 461028

j) l'importo versato a titolo di cauzione, **in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto;**
k) la data, l'orario e il numero di CRO e TRN o altro identificativo di transazione del bonifico effettuato per il versamento della cauzione[3];
l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste[4];
n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; **estratto per riassunto dell'atto di matrimonio comprovante il regime patrimoniale prescelto dai coniugi;** nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, 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) della società attestante i poteri del **legale rappresentante** della persona giuridica offerente, **da valere anche nell'ipotesi in cui il legale rappresentante agisca in nome e per conto di distinte persone giuridiche offerenti, non avvinte, tra loro, da poteri di direzione e coordinamento**;
f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
h) le dichiarazioni relative **allo stato civile** e di aver **preso visione della perizia di stima;**

[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: SANNERIS GIADA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 461028

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. 112/2023 TRIBUNALE DI MODENA" IBAN: IT 57K 05034 12900 000000990727 acceso presso BANCA BPM, filiale di Modena, Via Mondatora n.14. Il bonifico, recante causale "**versamento cauzione RGE 112/2023",** 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. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

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, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati, **in data 12 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 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.

Eventuali ritardi sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non costituiscono 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.
La **deliberazione sulle offerte** avverrà con le seguenti modalità:

qualora venga presentata **una sola offerta,** la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente 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 nei modi di cui agli artt. 588 e 589 c.p.c., istanze di assegnazione** (per una somma almeno pari al prezzo base della vendita) **da parte dei creditori** (nel qual caso procederà all'assegnazione) e sempreché ritenga "***che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita***" (es. esclusione – in fase di vendita – di ulteriori offerte, perché inammissibili o tardive; plurime richieste di interessamento di potenziali acquirenti *et similia*). In tal caso, fisserà una nuova vendita senza

Firmato Da: SANNERIS GIADA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 461028

incanto alle stesse condizioni della precedente e, all'esito, nel caso pervenga nuovamente una sola offerta al prezzo base ridotto di 1/4, procederà all'aggiudicazione;
qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte **due o più offerte di acquisto** valide, si procederà **in ogni caso** (e, quindi, anche in presenza di istanza di assegnazione) a una **gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta e nel rispetto dei rilanci minimi ammissibili 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, 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.
Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine, non prorogabile né soggetto a sospensione feriale, indicato nell'offerta (se inferiore a 90 giorni) o, in caso di mancata indicazione del termine **ovvero di indicazione di un termine superiore, lo stesso dovrà intendersi pari a 90 giorni dall'aggiudicazione (giorno della valuta)** mediante versamento, a mezzo bonifico sul conto corrente intestato a "Tribunale di Modena- RGE n. 112/2023", 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, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni** dalla comunicazione del di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri e/o 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 (art. 590 bis c.p.c.).

Firmato Da: SANNERIS GIADA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 461028

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO, DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO 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** dall'aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) insussistenti giustificati motivi per procedere alla rateizzazione del saldo prezzo;

2. **ART. 585 ULT. COMMA**: qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di **finanziamento** con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate **nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo**, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dalla Cancelleria mediante versamento in c/c o consegna di un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Modena– Procedura esecutiva n.112/2023**" 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 espressa richiesta, 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.

Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio indicato nel verbale di aggiudicazione ovvero **l'omessa dichiarazione prescritta dall'art. 585, co. 4, c.p.c.** comporteranno **la decadenza dell'aggiudicazione, la perdita della cauzione con riserva di eventuali azioni per la differenza ex art. 587 comma 2 c.p.c.;** il versamento del "*fondo spese*" per gli oneri di trasferimento può ammettere una proroga non superiore a 20 giorni, se tempestivamente richiesta e documentati giusti otivi (es. integrazione in considerazione del

Firmato Da: SANNERIS GIADA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 461028

mutamento del regime fiscale).

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.

Poiché in data 11 novembre 2024 è entrato in vigore il Decreto Legislativo n. 164 del 31 ottobre 2024, (c.d. Correttivo alla Riforma Cartabia), il cui art. 3 comma 7 lett. q) ha novellato l'art. 587 c.p.c. ("*Inadempienza dell'aggiudicatario*"), estendendo le ipotesi di decadenza dell'aggiudicatario al mancato deposito, nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, de "*la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma*" (ovvero "*dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231*"), **l'omessa, dichiarazione nel suddetto termine perentorio stabilito comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..**

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 i termini 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:

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;

pubblicazione dell'avviso di vendita, ordinanza di delega e dell'elaborato peritale 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:

Firmato Da: SANNERIS GIADA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 461028

www.immobiliare.it (con precisazione che è esclusa ogni intermediazione privata), a cura dell'IVG di Modena;

www.idealista.it; www.casa.it: www.subito.it e www.bakeca.it, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sugli stessi;

le pagine dedicate alle vendite del Tribunale sui social media Facebook ed Instagram, a cura di Astalegale.net s.p.a.

3) Realizzazione a cura di Asta Legale net s.p.a. del Virtual Tour 360° per gli immobili con valore di stima pari o superiore ad euro 100.000,00, ad eccezione dei terreni, costruzioni non agibili e ruderi.

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

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

Le società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.,** via Scali D'Azeglio 2/6 - 57123 Livorno (tel. 0586-20141; mail: pubblicazione@astegiudiziarie.it; sito web: www.astegiudiziarie.it) e **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena S.r.l. unipersonale**, viale Virgilio 42/F – 41126 Modena (tel. 059-847301; mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com; sito web: http://www.ivgmodena.it/) e la società **Astalegale.net s.p.a.,** Piazza Risorgimento 1, VI Strada – 20841 Carate Brianza (tel. 0362-90761; mail: procedure.modena@astalegale.net; sito web: www.astalegale.net) sono individuate come "GESTORE" delle forme di pubblicità su internet sopra indicati.

RENDE NOTO E PRECISA

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 di 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

Firmato Da: SANNERIS GIADA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 461028

pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che se l'immobile è ancora 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 Giudice dell'Esecuzione, 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 G.E. (previa istanza del custode), in casi di necessità e urgenza ai fini della vendita e/o nelle more delle operazioni di vendita a tutela della pubblica incolumità;
f) che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet indicati;
g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal visionare lo stato dei luoghi, dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'I.V.A.;
h) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario;
i) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
j) **che il termine per il saldo prezzo è perentorio, come tale non prorogabile né soggetto a sospensione feriale,** e che non è **mai causa di rimessione in termini ex art. 153 c.p.c. l'eventuale ritardo nell'erogazione delle somme da parte della banca mutuante** incaricata dall'aggiudicatario, salve comprovate e circostanziate difficoltà dell'istituto di credito a erogare la somma richiesta, non imputabili a colpa dell'aggiudicatario;
k) che la richiesta di visita dell'immobile potrà essere prenotata con richiesta da formularsi al Custode Istituto Vendite Giudiziarie di Modena esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. È stato, infatti, nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena S.r.l., con sede in Modena, Viale Virgilio n. 452/F (tel. 059/847301 – fax 059/885436 – mail segreteria.mo@astagiudiziaria.com – web http: modena.astagiudiziaria.com//).

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

1. 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 02.80030011 – 02.80030070, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18,00 e a mezzo mail garaimmobiliare@astalegale.net, procedure.modena@astalegale.net, sito web: www.astalegale.net
2. il Tribunale, previa fissazione di apposito appuntamento, mette a disposizione, gratuitamente, un servizio per l'assistenza alla redazione dell'offerta telematica. Le modalità di tale servizio sono indicate nella homepage del Tribunale di Modena.
Per prenotare un appuntamento occorre compilare il form presente all'indirizzo

Firmato Da: SANNERIS GIADA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 461028

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

Chi è interessato potrà scaricare il manuale ministeriale per la redazione delle offerte e per il pagamento del bollo, rispettivamente 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_vl.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.

Il deposito del presente atto, ai sensi dell'art. 492, co. 2, c.p.c., vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Modena (Mo), 16.10.2026.

La Professionista Delegata
Dott.ssa Giada Sanneris

Firmato Da: SANNERIS GIADA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 461028