TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

SEZ. III - ESECUZIONI IMMOBILIARI - G.E. DOTT. UMBERTO AUSIELLO
PROCEDURA ESECUTIVA
N. 296 / 2024 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI MODENA S.R.L.
TEL. 059 / 847301 - MAIL segreteria.mo@astagiudiziaria.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

II° ESPERIMENTO

L'Avv. Silvia Boselli, con studio in Modena (MO), Viale Martiri della Libertà n. 18, tel. 059/222513, mail silvia.boselli@studioassociatorocco.it, pec silvia.boselli@ordineavvmodena.it, Professionista Delegato B (referente della procedura), giusta ordinanza ex art. 591 *bis* c.p.c. resa in data 12 maggio 2026 e notificata in pari data,

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 S.r.l. unipersonale - https://ivgmodena.fallcoaste.it

il giorno 12 gennaio 2027 alle ore 11,00

avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

del seguente bene:

LOTTO 1

Piena proprietà per l'intero (1/1) di porzione di fabbricato civile posto in Comune di Cavezzo (MO), Via Camillo Benso di Cavour n. 198, e precisamente costituita da un'unità immobiliare al piano terra destinata ad attività agrituristiche, composta da camere con servizio e accesso indipendente, e da annessi appezzamenti di terreno costituenti l'area cortiliva del suddetto edificio.
La descritta consistenza immobiliare è quella che risulta attualmente riportata:

- nel Catasto Fabbricati del Comune di Cavezzo (MO) al **foglio 32, con il mappale 3, sub 6**, Via Camillo Benso di Cavour n. 198, piano T, cat. D/10, rendita catastale euro 1.058,00;
- nel Catasto Terreni del Comune di Cavezzo al **foglio 32, con i mappali:**
  - **312,** categoria frutteto, classe 1, superficie catastale 2.603 mq., reddito dominicale euro 75,54, reddito agrario euro 28,23

Firmato Da: SILVIA BOSELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 8b3bbb

- **373,** categoria frutteto, classe 1, superficie catastale 775 mq., reddito dominicale euro 22,49, reddito agrario euro 8,41

Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU e relativi allegati, compresa la situazione urbanistica ed edilizia, da intendersi qui integralmente riportata e trascritta.
Gli immobili sono occupati stabilmente dalla parte esecutata e relativo nucleo familiare.
Liberazione a decreto di trasferimento, salvo condotte ostative ex art. 560 c.p.c. e salvo esonero da parte dell'aggiudicatario.

al valore d'asta di Euro 62.692,39 (sessantaduemilaseicentonovantadue/trentanove)
offerta minima ammissibile Euro 47.019,29 (quarantasettemiladiciannove/ventinove) pari al 75% del valore base d'asta

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) - rilancio minimo

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 comma c.p.c**., sino alle **ore 23.59** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia ***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.*** **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale)**.
A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere **sottoscritta digitalmente** utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati **(con la precisazione che non rientrerà tra le attività del delegato la verifica dell'autenticità della sottoscrizione, apposta sull'offerta, essendo tale accertamento demandato al Ministero)** e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica

[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: SILVIA BOSELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 8b3bbb

certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale). **Si fa presente che qualora l'offerta venga inviata per il tramite di una pec non intestata al titolare della firma digitale, il soggetto invitato a partecipare, destinatario delle credenziali di accesso, potrebbe non essere lo stesso che ha sottoscritto l'offerta.** In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015[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 - *id est* avvocato - per persona da nominare). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il **prezzo offerto**, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita e, quindi, nel presente avviso di vendita;
i) il **termine di pagamento** del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a **novanta giorni** dalla data dell'aggiudicazione (termine non prorogabile né soggetto a sospensione nel periodo feriale). **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**;
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

[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: SILVIA BOSELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 8b3bbb

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; **estratto per riassunto dell'atto di matrimonio comprovante il regime patrimoniale prescelto dai coniugi**; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto - laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta - l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
d) copia anche per immagine della procura speciale **rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
e) copia della **visura camerale** aggiornata all'attualità (entro limite di 10 giorni anteriori) della società attestante i poteri del **legale rappresentante** della persona giuridica offerente, **da valere anche nell'ipotesi in cui il legale rappresentante agisca in nome e per conto di distinte persone giuridiche offerenti, non avvinte, tra loro, da poteri di direzione e coordinamento**;
f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
h) le dichiarazioni relative allo stato civile e di aver preso visione della perizia di stima.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta, in bollo, deve essere allegata, pena la sua inammissibilità, prova del versamento della **cauzione** che si determina in un importo pari almeno al **10 %** del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante **bonifico bancario sul c/c n. 07198000528** intestato a "TRIBUNALE DI MODENA N.296/2024 E.I." - IBAN IT 05 D 03273 12900 007198000528. Il bonifico, recante causale "**versamento cauzione RGE 296/2024**", 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

[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: SILVIA BOSELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 8b3bbb

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 **13 ottobre 2026 alle ore 11,00 quelle relative al LOTTO 1** e **alle ore 11,30 quelle relative al LOTTO 2**; in relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove al comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*", il GE ha stabilito che **il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati**. 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 sia 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 alla 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 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. 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).
SI RIBADISCE ULTERIORMENTE CHE:
1) **Non rientrerà tra le attività del delegato la verifica della autenticità della sottoscrizione apposta sull'offerta, essendo tale accertamento demandato al Ministero.**

Firmato Da: SILVIA BOSELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 8b3bbb

2) **Qualora l'offerta non sia corredata dalla dichiarazione sullo stato civile dell'offerente ovvero, in ipotese di soggetto coniugato, dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio nonché dal codice fiscale e carta d'identità del coniuge, la stessa, ancorché valida e ammissibile ai fini della partecipazione della gara, dovrà essere integrata, in ipotesi di intervenuta aggiudicazione, con il deposito di detta comunicazione entro e non oltre il termine di ventiquattro ore decorrenti dalla cessazione della gara. A tal fine il delegato ha l'onere di inoltrare all'aggiudicatario tale richiesta utilizzando la piattaforma del gestore o tramite apposita PEC da documentarsi nel verbale di 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 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 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; **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 referente della procedura 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 ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, 3° comma c.p.c.; **all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata entro e non oltre 7 giorni.**
Nei casi dubbi il delegato è tenuto a rimettere gli atti al GE, formulando le proprie motivate deduzioni.
Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine, non prorogabile né soggetto a sospensione feriale, indicato nell'offerta (se inferiore a 90 giorni) o, in caso di mancata indicazione del termine **ovvero di indicazione di un termine superiore, lo stesso, dovrà intendersi pari a 90 giorni dalla aggiudicazione (giorno della valuta)**, mediante versamento, a mezzo bonifico, sul conto corrente intestato a "TRIBUNALE DI MODENA N.296/2024 E.I." precisando numero della procedura ed eventuale lotto; insussistenti giustificati motivi per procedere alla rateizzazione del 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, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Firmato Da: SILVIA BOSELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 8b3bbb

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

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

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 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 dalla Cancelleria mediante versamento in c/c o consegna di un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Modena - Procedura esecutiva n. 296/2024 R.G.E." 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 (pari al 50% del totale - fase 3) incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. L'importo complessivo di tali oneri accessori (cd. fondo spese) sarà quantificato e comunicato dal delegato A entro 30 giorni dall'aggiudicazione. Il versamento del cd. fondo spese per gli oneri di trasferimento può ammettere una proroga non superiore a 20 giorni, se tempestivamente

Firmato Da: SILVIA BOSELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 8b3bbb

richiesta e documentati giusti motivi (es. integrazione in considerazione del 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 ultimo comma c.p.c., resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs. n. 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) ovvero **l'omessa dichiarazione prescritta dall'art. 585, ultimo comma c.p.c.** comporteranno **la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° comma 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) almeno 45 giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte alla vendita senza incanto, **sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490, 1° comma 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, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale, completo di tutti i suoi allegati (cfr. *infra*), 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. c.p.c.):

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, 3° comma c.p.c.,** di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al *link* ovvero alla indicazione dei siti ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella " scheda riassuntiva " su:

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

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

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

Firmato Da: SILVIA BOSELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 8b3bbb

3) Realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. (in caso di procedura con numero di RGE dispari) o di Astalegale.net s.p.a. (in caso di procedura con numero di RGE pari) del Virtual Tour 360° per gli immobili con valore di stima pari o superiore ad euro 100.000,00, ad eccezione di terreni, costruzioni non agibili e ruderi.

Per la richiesta di tale servizio il professionista delegato, non appena acquisito il fondo spese da parte del creditore, dovrà indicare al custode di prendere immediato contatto con la Società incaricata dello svolgimento del servizio inviando una mail all'indirizzo *virtualtour@astegiudiziarie.it* (nel caso che sia incaricata Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.) o all'indirizzo *procedure.modena@astalegale.net* (nel caso in cui sia incaricata Astalegale.net s.p.a.), con in allegato il modulo di richiesta servizio compilato, al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile.

Il referente della Società dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

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

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

Le società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.**, Scali D'Azeglio 2/6 - 57123 Livorno (tel. 0586-20141; mail: pubblicazione@astegiudiziarie.it; sito web: www.astegiudiziarie.it), **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 **Astalegale.net s.p.a.**, Piazza Risorgimento 1, VI Strada – 20841 Carate Brianza (tel. 0362-90761; mail procedure.modena@astalegale.net; sito web: www.asta.legale.net) sono individuate come "**GESTORE"** delle forme di pubblicità su internet sopra indicate.

Gli adempimenti che precedono dovranno essere richiesti alle società sopra indicate dal Professionista delegato B, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno 60 giorni prima della data della vendita (termine idoneo a consentire l'ordinario espletamento degli adempimenti pubblicitari, nel rispetto di quello -a pena di nullità- sopra indicato di 45 giorni).

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

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

c) che il **termine per il saldo prezzo è termine perentorio, come tale non prorogabile** (né soggetto a sospensione feriale, come chiarito dalla più recente giurisprudenza di legittimità), e

Firmato Da: SILVIA BOSELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 8b3bbb

che non è mai causa di remissione in termini ex art. 153 c.p.c. l'eventuale ritardo nella 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;

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;

f) che se l'immobile è ancora occupato dal debitore e relativo nucleo familiare o da terzi senza titolo opponibile, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario e a spese della procedura; segnatamente, nel caso di immobile occupato dal debitore e relativo nucleo familiare l'ordine di liberazione, salvo quanto previsto dal 9° comma dell'art. 560 c.p.c., sarà emesso contestualmente al decreto di trasferimento ed attuato 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 gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario;

h) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet dei gestori della pubblicità sopra indicati;

i) 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'IVA;

j) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse. Il Custode Giudiziario nominato è l'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena s.r.l., con sede in Viale Virgilio n. 42/F, 41123 Modena, tel. 059 / 847301 - mail segreteria.mo@astagiudiziaria.com;

k) che le visite degli interessati agli immobili posti in vendita sono effettuate esclusivamente tramite il Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Modena s.r.l., previa richiesta di appuntamento mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP).

AVVERTE

a) che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta **fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'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.

INFORMA gli interessati 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 e al gestore della vendita telematica; quest'ultimo potrà fornire anche assistenza alla compilazione e al deposito dell'offerta ai numeri di *help desk*: 059/847301 - cell. 345/5115559 - 370/3102594 (attivi dal lunedì al giovedì dalle ore 9,30 alle ore 12,30 e dalle ore 15,00 alle ore 17,30); a mezzo mail all'indirizzo assistenzavenditetelematiche@ivgmodena.it e,

Firmato Da: SILVIA BOSELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 8b3bbb

previo appuntamento, presso la sede Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l., Viale Virgilio n. 42/F - 41123 Modena;

- il Tribunale, previa fissazione di apposito appuntamento, mette a disposizione, gratuitamente, un servizio per l'assistenza alla redazione dell'offerta telematica. Le modalità di tale servizio sono indicate nella *home page* del Tribunale di Modena.
Per prenotare un appuntamento occorre compilare il form presente all'indirizzo https://www.astegiudiziarie.it/assistenza-deposito-offerta/modena.

- le richieste di visita degli immobili posti in vendita potranno essere effettuate esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP).

*

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

Modena, 21 ottobre 2026

Il Professionista Delegato B
Avv. Silvia Boselli

Firmato Da: SILVIA BOSELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 8b3bbb