



TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 260/2021 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO I.V.G. ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE SRL (P.IVA 02217860366) VIALE
VIRGILIO N. 42/F (41123) MODENA TEL. 059/847301, CELL. 345/511559 CELL. 370/3102594 (PREVIO
APPUNTAMENTO)

E-MAIL: SEGRETERIA.MO@ASTAGIUDIZIARIA.COM

E-MAIL: ASSISTENZAVENTITELEMATICHE@IVGMODENA.IT

AVVISO DI VENDITA DELEGATA TELEMATICA ASINCRONA DI BENI IMMOBILI

SESTO ESPERIMENTO LOTTO A) RGEI 260/2021

L'Avv. Claudia De Minico del Foro di Modena, in qualità di Professionista Delegato, giusta ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. resa in data 17/10/2024 che ha disposto la vendita con delega delle relative operazioni ai Professionisti Delegati **Notaio Baccari Dott.ssa Federica** (Professionista Delegato A) ed **Avv. Claudia De Minico** (Professionista Delegato B), viste le Ordinanze emanate dai Giudici delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Modena (Prot. Int. 850 del 01/09/2025), fatte proprie le Relazioni dell'esperto estimatore quanto alla determinazione del compendio pignorato ed alla suddivisione della vendita in n. 3 LOTTI (di cui i Lotti B) C) già aggiudicati all'udienza del 13/06/2023), vista la diserzione del quinto tentativo di vendita del Lotto A

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 <https://ivgmodena.fallcoaste.it> **il giorno 21 MAGGIO 2026 alle ore 16:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA DEL LOTTO A

dei seguenti beni

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE: PIENA PROPRIETÀ di intero fabbricato posto nel Comune di Palagano (MO), località Savoniero, strada Provinciale n.28 civ. 35-37, suddiviso in cinque unità immobiliari, destinato ad abitazione civile, due cantine, garage e locale adibito catastalmente a scuola. L'immobile è ubicato nel comune di Palagano (MO) in località Savoniero, su strada Provinciale n.28 che collega l'abitato di Palagano a quello di Montefiorino. La zona è collinare/montana, prevalentemente agricola boschiva, lontana dai servizi ed esercizi commerciali.

Il fabbricato è collocato sul limite stradale, confina su tre lati con strada pubblica mentre il retro confina con proprietà Parrocchia San Geminiano Vescovo.

È composto da quattro piani fuori terra in cui sono collocati: a piano terra i locali di servizio cantine e autorimesse; a piano primo una abitazione e un locale adibito a scuola, al piano secondo un locale abitativo e al piano terzo tre locali soffitte.

Dalla tipologia il fabbricato è stato edificato nei primi decenni del 1900, ad eccezione dell'ampliamento sopra menzionato che risale ad un periodo successivo.

Nel complesso si rilevano le seguenti caratteristiche principali:

La struttura portante è in sasso e muratura, il tetto è in legno e il manto di copertura in lastre di fibrocemento. Le facciate esterne sono in sasso a vista sul fronte principale mentre risulta intonacata la facciata retrostante opposta, le due laterali e la porzione in ampliamento.

Le pareti interne sono in sasso o in laterizio intonacato, i solai orizzontali sono in legno con pavimentazioni in marmette di graniglia marmo/cemento o cotto.

Le porte interne in legno tamburato.

Le finestre sono in legno verniciato con vetro singolo, gli scuri esterni sono anch'essi in legno verniciato.

All'esterno è presente un marciapiede in cemento fronte strada mentre le due aree pertinenziali sopraccitate sono in cemento: quella a nord, a verde quella a sud, delimitata da muretto in cemento.

Complessivamente non sono state rilevate dotazioni impiantistiche, ad eccezione degli impianti elettrico ed idrico essenziali, realizzato sia sottotraccia che esterno e la presenza di un boiler nel bagno del primo piano.

Nel complesso il fabbricato si presenta in pessimo stato di manutenzione. Dall'analisi visiva emergono alcuni degli interventi conservativi (o volti alla sua trasformazione) che sono stati realizzati nel corso degli anni. Risulta comunque privo delle caratteristiche e delle dotazioni indispensabili per essere abitato.

f) Cantina, sub. 1.

Il locale si presenta accessibile da una porta in ferro verniciato a doppia anta, presenta due finestre laterali dotate di scuri esterni in legno verniciato. Le pareti sono intonacate al grezzo e la pavimentazione è in marmette, il solaio superiore è composto da travetti tipo Varese e tavelle. L'altezza interna è di 2,50 ml.

b) Cantina sub. 2.

Questo locale è stato ricompreso all'interno dell'ampliamento realizzato non presente sulle planimetrie catastali. È stato adibito a locale cucina e bagno, sono presenti pavimenti e rivestimenti ceramici, pareti intonacate e porte in legno tamburato, sanitari in porcellana vetrificata. L'altezza interna è di 2,30 ml.

c) Garage sub. 4.

Il locale è accessibile dall'esterno da una porta in ferro verniciato a doppia anta, presenta una finestra sul fronte strada dotata di scuri esterni in legno verniciato. Le pareti sono intonacate al grezzo, la pavimentazione è in cemento, il solaio superiore è composto da travetti tipo Varese e tavelle, le pareti divisorie interne sono in laterizio intonacato. L'altezza interna è di 2,40 ml.

d) Abitazione sub. 3.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano primo, è composta da locale soggiorno pranzo all'interno del quale è stato ricavato un cucinotto e camera da letto. Le pareti sono intonacate, le finestre in legno con vetro singolo e scuri esterni in legno verniciato, i pavimenti sono in marmette. È presente una stufa a legna.

L'altezza interna è pari a di 2,30 ml, pertanto non rispetta i requisiti igienico-sanitari per le abitazioni.

Al piano secondo è collocata una seconda camera raggiungibile dal vano scala.

Il piano terzo sottotetto, riportato sulle planimetrie catastali, risulta essere in realtà un'intercapedine tra secondo piano e copertura. La ridotta altezza che ne rende difficoltoso l'accesso.

Il subalterno 3, così composto, non è dotato di servizio igienico.

e) Locale a destinazione scuola sub. 5.

Il locale, collocato a piano primo, presenta caratteristiche abitative in quanto al suo interno è stato ricavato un bagno con antibagno, con rivestimenti in ceramica, sanitari in porcellana vetrificata, boiler per acqua calda. Le altre caratteristiche sono finestre in legno con vetro singolo, scuri esterni in legno verniciato, pareti intonacate e porte di accesso e interne in legno tamburato.

L'altezza interna è pari a di 2,50 ml., pertanto non rispetta i requisiti igienico-sanitari per i locali abitabili.

f) Porzione in ampliamento.

L'ampliamento al fabbricato presente sul lato nord è sviluppato su due piani. A piano terra si accede mediante portone esterno in legno verniciato ad un locale soggiorno/camera, la pavimentazione è in ceramica, le pareti sono intonacate, le finestre sono in legno con vetro singolo, scuri esterni in legno verniciato. L'altezza interna è pari a di 2,30 ml., pertanto non rispetta i requisiti igienico-sanitari per le abitazioni.

È presente una scala di collegamento con la camera al primo piano avente le medesime finiture.

La cucina e il servizio igienico sono quelli ricavati all'interno della cantina sub. 2 collegata.

DESCRIZIONE CATASTALE: Le unità immobiliari sono censite catastalmente all'Agenzia delle Entrate – Territorio come segue:

- Magazzino in Palagano (MO), censito catastalmente al foglio 28, particella 15, sub. 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 28 mq., indirizzo, via Provinciale n.SNC, piano T. – rendita cat. Euro 44,83.
- Magazzino in Palagano (MO), censito catastalmente al foglio 28, particella 15, sub. 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 16 mq., indirizzo, via Provinciale n.SNC, piano T. – rendita cat. Euro 25,62.
- Abitazione di tipo ultrapopolare in Palagano (MO), foglio 28, particella 15, sub. 3, categoria A/5, classe 3, consistenza 3,5 vani, indirizzo, via Provinciale n.SNC, piani 1-2-3. – rendita cat. Euro 70,50.
- Autorimessa in Palagano (MO), foglio 28, particella 15, sub. 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq., indirizzo, via Provinciale n.SNC, piano T. – rendita cat. Euro 51,08.
- Locale a destinazione Scuola in Palagano (MO), foglio 28, particella 15, sub. 5, categoria B/4, classe U, consistenza 71 mc., indirizzo, via Provinciale n.SNC, piano 1. – rendita cat. Euro 91,67.

Si rende noto che, dopo aver effettuato ricerche presso il Catasto di Modena, è emerso che l'elaborato planimetrico non è mai stato prodotto. Pertanto, relativamente alle unità immobiliari in oggetto, non è possibile riferire sui Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.). Si evidenzia che dalla lettura dell'estratto di mappa catastale risultano accorpate alla particella 15, due aree pertinenziali poste sul lato nord e sul lato sud. Le stesse però non sono presenti sulle planimetrie catastali.

Intero fabbricato composto da cinque unità immobiliari:

- Appartamento composto catastalmente da cucina e camera al piano primo, camera al piano secondo, tre solai al piano terzo (sottotetto).
- Due locali cantina a piano terra.
- Autorimessa a piano terra.
- Locale destinato catastalmente a scuola a piano primo.

Infine, ingresso e vano scala ai piani terra, primo e secondo che risulta di fatto parte comune, consentendo l'accesso a due unità immobiliari.

Nei confini: il fabbricato confina a nord e a ovest con strada provinciale n.28, a est con la proprietà della Parrocchia S. Geminiano Vescovo, a sud con la particella 30, salvo altri.

Le unità immobiliari oggetto del presente Lotto non risultano inserite in un fabbricato costituito in Condominio.

STATO DI POSSESSO DEL BENE L'intero fabbricato, al momento del sopralluogo, risultava libero e nella disponibilità del debitore. È stato comunicato al CTU l'assenza di contratti di uso e/o locazione.

DIFFORMITÀ RILEVATE: *“Il fabbricato di cui al mappale 15 è stato edificato in data antecedente il 1967, dall'accesso agli atti eseguito negli uffici preposti del comune di Palagano (MO) non sono state reperite pratiche edilizie.*

Il fabbricato risulta essere privo del certificato di Abitabilità/Agibilità.

La verifica della conformità viene pertanto eseguita sulla scorta delle planimetrie catastali.

Il consulente in fase di sopralluogo ha riscontrato molteplici differenze tali da rendere difficoltoso il confronto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto; esse possono essere complessivamente riassunte in modifiche interne ed esterne, diverse altezze e un ampliamento.

Nel dettaglio, in via non esaustiva:

- *La cantina sub. 1 presenta sul lato fronte strada un portone di accesso al posto di una finestra e una finestra chiusa.*
- *La cantina sub 2 è stata trasformata in abitazione e accorpata all'ampliamento non presente sulle planimetrie. È adibita a cucina e bagno. Si riscontra la realizzazione di tramezze interne, la chiusura di una finestra, la chiusura della porta di collegamento con il garage, l'apertura di porta verso l'ampliamento, la realizzazione finestra al posto del portone di accesso.*
- *L'appartamento sub 3 al piano primo, presenta la creazione di un cucinotto all'interno del soggiorno.*
- *Il garage sub 4 presenta una suddivisione degli spazi interni con pareti divisorie.*
- *Nel locale sub 5, catastalmente censito come scuola, è stato ricavato un bagno con antibagno con accesso dal vano scala, aperto una seconda porta di collegamento con il vano scala e chiusa una finestra.*
- *Sul lato nord è presente un ampliamento che si sviluppa ai piani terra e primo, presente*

nell'estratto di mappa ma non rappresentato nelle planimetrie.

Le visite degli interessati agli immobili posti in vendita sono effettuate **esclusivamente** tramite il Custode IVG; le richieste di visita possono essere formulate dagli interessati esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche e non possono essere rese note a persone diverse dal Custode.

Valore d'asta di Euro 12.340,00 (dodicimilatrecentoquaranta/00)
offerta minima Euro 9.255,00 (novemiladuecentocinquantaconque/00)

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

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 bollo¹**, potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.**, sino alle **ore 23.59** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip .p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).** **A pena d'inammissibilità** l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.

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.

12, comma 5 del D.M. n. 32/2015².

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

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

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere

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.

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

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 (indicando se in comunione legale dei beni) unitamente ad **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 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 di loro da potere 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, di aver preso visione della perizia di stima;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

All'offerta, in bollo, deve essere allegata, pena la sua inammissibilità, prova del versamento della **cauzione** che si determina in un importo pari almeno al **10 %** del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante **bonifico bancario sul c/c RGE 260/2021 TRIBUNALE DI MODENA** acceso presso Banco BPM spa sede di Modena, avente **IBAN IT 28 I 05034 12900 000000990329**. Il bonifico, recante causale "**versamento cauzione RGE_260/2021 LOTTO A**", dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme (giorno di valuta) 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 il giorno fissato per la vendita;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte dal Professionista Delegato nel giorno e nell'ora di inizio delle operazioni di vendita indicati nel presente avviso di vendita; in relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice e dal referente della procedura", dispone 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**. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Alla presenza eventuale delle Parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, 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'avviso di vendita (*id est*, al prezzo base), anche in presenza d'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 cpc istanze di assegnazione** (per una somma almeno pari al prezzo 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"**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene **siano state proposte più offerte valide**, si procederà in ogni caso (e quindi anche in presenza di istanza di assegnazione) ad 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 G.E.). Qualora il prezzo raggiunto, all'esito della gara, sia inferiore al prezzo base indicato dall'avviso di vendita (ancorché superiore all'offerta minima ammissibile) il Delegato procederà comunque all'aggiudicazione, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cpc (cfr. art. 573 ult. co. Cpc), nel qual caso si procederà all'assegnazione.

Sempre in caso di pluralità di offerte, laddove gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione (che prevale su offerte al di sotto del prezzo base), dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 cpc (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, l'offerta presentata per prima).

Qualora per l'acquisto 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 stabilito nell'avviso di vendita a pena di inefficacia.

L'importo del rilancio mino è pari ed euro 2.000,00 (duemila/00).

Qualora vengano effettuate offerte in aumento **negli ultimi 10 minuti della gara**, la stessa sarà prorogata automaticamente di **ulteriori 10 minuti** in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad **un massimo di dodici prolungamenti** (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base stabiliti nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, 3° c.p.c.; **all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata entro e non oltre 7 giorni.**

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

In caso di malfunzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26/02/2015. Eventuali ritardi nell'avvio della gara, fermo il rispetto del termine di 24 ore dall'inizio della gara, non sono motivo di nullità della stessa.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

Il saldo prezzo di aggiudicazione e gli oneri accessori dovranno essere versati entro il termine indicato nell'offerta (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 di bonifico sul conto corrente intestato a **"Tribunale di Modena RGEI 260/2021 LOTTO A"**. 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 **entro tre giorni successivi alla vendita**, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni dalla comunicazione del provvedimento di assegnazione**, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed 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 cpc).

[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 RGEI 260/2021 Lotto A"**
3. 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;
4. 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 (pari al 505 del totale fase 3) incaricato della redazione, registrazioni, 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. Pertanto, al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto a versare un **fondo spese**, quantificato e comunicato dal Delegato A) entro **30 giorni dall'aggiudicazione**. Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio indicato nel verbale di aggiudicazione comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione con riserva di eventuali azioni per la differenza ex art. 587 comma 2 cpc; il versamento del fondo spese per gli oneri di trasferimento può ammettere

una proroga non superiore a 20 giorni, se tempestivamente richiesta e documentati i giusti motivi (es. integrazione in considerazione del mutamento del regime fiscale). Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono poste integralmente a carico della procedura (e dunque non graveranno neppure in parte sull'aggiudicatario).

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

A) Entro termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, sotto la propria responsabilità, è tenuto a depositare la dichiarazione di cui all'art. dell'art. 585, ult. co c.p.c., resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007 (a tal fine potrà utilizzarsi il modello disponibile sul sito del Portale del Delegato). 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 prezzo. Con la conseguenza che, il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo del saldo 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° comma cpc e 177 disp. Att. Cpc.

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.);

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 spa)

nonché, quale pubblicità commerciale **ex art. 490 co. 3 c.p.c.**, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che **non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo**, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella " scheda riassuntiva " su:

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

www.idealista.it www.casa.it www.subito.it www.bakeca.it tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea spa compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzati dagli 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.**, Scali D'Azeglio 2/6 - 57123 Livorno (tel. 0586-20141; mail: pubblicazione@astegiudiziarie.it; sito web: www.astegiudiziarie.it) e **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl**, viale Virgilio 42/F - 41126 Modena (tel. 059-847301 fax. 059-885436; mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com; sito web: <http://www.ivgmodena.it/>) e la società **Astalegale.net spa** Piazza Risorgimento1, VI Strada -20841 Carate Brianza (Tel. 0362-90761 email procedure.modena@astalegale.net sito web [www. Astalegale.net](http://www.Astalegale.net)) sono individuate come “**GESTORE**” delle forme di pubblicità su internet sopra indicati.

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura; Se l'immobile è ancora occupato dal debitore e relativo nucleo familiare o da terzi senza titolo opponibile, la liberazione dell'immobile sarà attuata , salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario e spese della procedura; in caso di immobile occupato dal debitore e dal relativo nucleo familiare l'ordine di liberazione , salvo quanto previsto dal nono comma dell'art. 560 cpc sarà emesso contestualmente al decreto di trasferimento ed attuato dal custode secondo le disposizioni fornite dal G.E., senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 cpc , 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 ed urgenza ai fini della vendita e/o nelle more delle operazioni di vendita a tutela dell'incolumità pubblica;

e) 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;

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

g) che maggiori informazioni, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

h) 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 remissione in termini ex art. 153 cpc l'eventuale ritardo nell'erogazione delle somme da parte della banca mutuante incaricata dall'aggiudicatario;

i) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario;

A V V E R T E

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

b) che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, **non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni**, potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk* attivo dal lunedì al giovedì dalle ore 9:30 alle ore 12:30 e dalle ore 15:00 alle ore 17:30 ai numeri 059/847301, 345 5115559-370 3102594, a mezzo mail assistenzavendite telematiche@ivgmodena.it.

Le visite degli interessati agli immobili posti in vendita solo effettuare esclusivamente tramite il custode IVG di Modena; eventuali visite agli immobili pignorati al di fuori della loro messa in vendita dovranno essere espressamente autorizzati dal Giudice dell'Esecuzione.

Richieste di visita possono essere formulate dagli interessati esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche e non possono essere rese note a persone diverse dal Custode.

Modena, 16 marzo 2026

Il professionista Delegato
Avv. Claudia De Minico

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