



## TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

SEZ. III – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA GIULIA LUCCHI  
PROCEDURA ESECUTIVA N. 123/2023 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI MODENA  
TEL. 059/847301 MAIL SEGRETERIA.MO@ASTAGIUDIZIARIA.COM - C.F. 02217860366

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

#### 2° ESPERIMENTO

L'avv. Annalaura Panichi, con studio in Modena, Corso Canalgrande, n. 90/A, tel. 059/222115 email annalaurapanichi@giustassociati.it, Professionista Delegato (referente della procedura) giusta ordinanza *ex art. 591 bis* c.p.c. resa in data 16.10.2024,

#### AVVISA CHE

presso la sala aste del TRIBUNALE di Modena, sita al PRIMO piano, in Modena, Corso Canalgrande n. 77, e tramite il portale del gestore incaricato [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) –

il giorno 17 aprile 2025 alle ore 12:00 avrà luogo l'esame delle offerte e la

#### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

del lotto di seguito descritto e riepilogato nell'allegato "A":

#### LOTTO UNICO

**Piena ed intera proprietà** di porzione di fabbricato condominiale sita in **San Prospero sulla Secchia (MO), Via Chiletti n. 27**, e costituita da

**appartamento** ad uso civile abitazione sviluppato su due piani, collegati da una scala interna, composto al Piano Terra da ingresso e ripostiglio e al Piano Primo da camera da letto, disimpegno, bagno, soggiorno - pranzo, balcone;

**autorimessa** al piano terra, cui si accede dall'area di proprietà esclusiva dell'abitazione e tramite una porta interna collegata all'ingresso dell'abitazione;

rispettivamente identificati al **Catasto Fabbricati del Comune di San Prospero al foglio 14, mappale 238, sub. 5** (Via Chiletti, n. 27, P.T. -1, Cat. A/2, Cl. 3, consistenza 3,5 vani – superficie catastale totale mq 74 – totale escluse aree scoperte mq 65 – Rendita € 334,41, classamento e rendita rettificati d.m. 701/94) e **sub. 17** (Via Chiletti – PT- Cat. C/6, Cl. 4 – consistenza mq 15 – superficie catastale totale mq 19 – Rendita € 41,83; classamento e rendita validati);

**al valore d'asta di Euro 70.875,00 (settantamilaottocentosettantacinque/00)**  
**offerta minima Euro 53.156,25 (cinquantatremilacentocinquantasei/25)**



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).**

In particolare, il C.T.U. nella propria relazione ha evidenziato quanto segue.

*“nel corso del sopralluogo del 18 giugno 2024 sono state rilevate, al piano terra le seguenti difformità rispetto alla situazione rappresentata nelle planimetrie depositate in catasto:*

*a) sul lato est del vano ingresso a fianco della finestra in corrispondenza di due setti verticali ad angolo retto è stato realizzato un piccolo ripostiglio chiuso su due lati da 2 piccole tramezze in cartongesso*

*b) cambiamento di destinazione d'uso con opere del garage in vano residenziale (cucina).*

*1) La difformità riscontrata al punto a) si configura come lavoro di manutenzione straordinaria non comunicato all'epoca della sua realizzazione: anno 2007 di acquisto dell'abitazione.*

*Per la sua regolarizzazione occorre presentare una pratica di CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di opera interna di semplice divisione degli spazi e di modeste dimensioni che non interessa le parti strutturali dell'edificio e che non comporta modifiche alle facciate o ai volumi.*

*2) La difformità riscontrata al punto b) cambio di destinazione d'uso da garage a locale cucina è considerata “urbanisticamente rilevante”, poiché comporta una trasformazione da locali accessori a vani ad uso residenziale. Tale trasformazione comporta secondo la vigente legislazione il passaggio tra categorie funzionali eterogenee, urbanisticamente rilevanti ai sensi dell'articolo 23-ter D.P.R. 380/01. Le modifiche apportate influenzano di principio e di fatto il carico urbanistico per cui si rende necessario per regolarizzare il cambio di destinazione d'uso la presentazione e l'ottenimento del Permesso di Costruire.*

*Nel caso in esame, tuttavia il mutamento della destinazione d'uso tra categorie funzionali ontologicamente diverse (garage /cucina) è avvenuto con opere edilizie (abbattimento di gran parte della tramezza divisoria tra ingresso e garage, eliminazione della porta antincendio REI 60 e del basculante di ingresso al garage), è stato realizzato nell'anno 2007 senza richiedere il prescritto Permesso di Costruire. Pertanto a parere dell'esperto estimatore, il mutamento della destinazione d'uso in esame, si configura come “abuso edilizio, non è in alcun modo sanabile amministrativamente per quanto sopra esposto, ed è “sanzionabile con la misura ripristinatoria” (Consiglio di Stato n. 1857/2021).*

*Si precisa al riguardo che non risulta essere stato emesso ad oggi ordine di demolizione riguardante l'avvenuta trasformazione “garage /cucina”.*

*Il C.T.U. ha evidenziato che “complessivamente i costi delle opere necessarie per sanare tutte la difformità evidenziate e completare l'iter urbanistico e catastale ammontano € 6.000,00 al netto degli oneri di legge”, precisando che “i costi per la regolarizzazione e ripristino delle parti non conformi allo stato dei luoghi dell'abitazione e dell'autorimessa, sono a carico dell'aggiudicatario e sono stati valutati e detratti dal prezzo di stima”.*

L'elaborato segnala, altresì, che *“il terreno su parte del quale è stato costruito il fabbricato comprendente la porzione in oggetto è compreso nel comparto edificatorio disciplinato dalla convenzione di piano per insediamenti produttivi di iniziativa privata "I Maggio" stipulata con il Comune di San Prospero con atto a rogito del notaio Tomaso Vezzi in data 17 dicembre 2003 rep. n. 17804/1729, registrato a Modena il 30 dicembre 2003 al n. 7219, trascritto a Modena il 23 dicembre 2003 ai n.ri 38385/22469, precisandosi che detta convenzione non impedisce la libera commerciabilità degli immobili di cui sopra”*.

Infine, nella C.T.U. *“da informazioni ottenute dall'Amministratore pro-tempore del Condominio di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, si attesta che:*

- *l'importo annuo spese delle spese di manutenzione ammonta a € 300 circa;*
- *non è attualmente in essere alcuna delibera relativa a spese straordinarie*
- *per quanto riguarda le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, la situazione della parte debitrice è la seguente: spese non pagate relative al bilancio consuntivo febbraio 2023/gennaio 2024 pari ad € 283,06; nonché spese relative al bilancio consuntivo febbraio 2022/gennaio 2023 pari ad € 238,48”*.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale in data 26.7.2024 allegato agli atti e disponibile per la consultazione sui siti internet *infra* indicati, al quale si fa espresso riferimento e da intendersi integralmente richiamato, compresa la situazione urbanistica ed edilizia.

Quanto allo stato di occupazione del lotto unico, nella propria relazione in data 31.7.2024 il Custode ha evidenziato che è abitato dall'esecutata, unitamente al figlio di maggiore età.

Il G.d.E. nell'ordinanza di delega ha *“precisato, in ogni caso, che il provvedimento di assegnazione della casa familiare in sede di omologa della separazione consensuale dei coniugi, giusto Decreto del Tribunale di Modena del 10 novembre 2021, RG 4394/2021, richiamato dall'esperto stimatore in perizia (peraltro prima facie non doverosamente annotato a margine dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio nè trascritto è in ogni caso successivo (2021) all'ipoteca iscritta (nel 2007) in favore del creditore procedente e dunque comunque inopponibile alla procedura (cfr. Cass. n. 7776/2016 a mente della quale “In materia di assegnazione della casa familiare, l'art. 155 quater c.c. ... laddove prevede che “il provvedimento di assegnazione e quello di revoca sono trascrivibili e opponibili a terzi ai sensi dell'art. 2643” c.c., va interpretato nel senso che entrambi non hanno effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può far vendere coattivamente l'immobile come libero)”*.

## DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

## DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

### 1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

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

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

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup> 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.



- 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 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 del bonifico effettuato per il versamento della cauzione<sup>3</sup>;
  - n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste<sup>4</sup>;
  - p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

**NB:** Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

### **3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre 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;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice

<sup>3</sup> Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) 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.

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

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 intestato a TRIBUNALE DI MODENA E.I. 123/2023 RGE - IBAN IT96 T 05034 12900 000000990576.**

Il bonifico, recante causale "**versamento cauzione RGE 123/2023**", 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)**. 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 alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara il giorno fissato per la vendita.

#### **6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, in data **17 aprile 2025, ore 12:00**; 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.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della **offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio**, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine

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

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

#### **8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei **tre giorni successivi** alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni** dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore (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 entro il termine indicato nell'offerta (se inferiore a 90 giorni) e in ogni caso entro il termine massimo di **90 giorni** dalla data di vendita (**non prorogabile né soggetto a sospensione nel periodo feriale**) mediante versamento a mezzo bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva intestato a "Tribunale di Modena- RGE n. 123/2023"; insussistenti giustificati motivi per procedere alla rateizzazione del saldo prezzo;

2. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva o consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Modena- Procedura esecutiva n. 123/2023 R.G.E.", anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".* In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

3. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri fiscali e tributari**, e di ogni spesa a questi correlata, 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 e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli; pertanto, al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto a versare un fondo spese, quantificato e comunicato dal delegato A. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione e, comunque, entro trenta giorni dall'aggiudicazione.

4. Sempre entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, sotto la propria responsabilità l'aggiudicatario è **tenuto a depositare la dichiarazione di cui all'art. 585 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, **con l'espresso avvertimento che il mancato deposito di tale dichiarazione entro il termine perentorio previsto per il saldo prezzo comporta la**





**decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.**, così come recentemente novellato.

Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata; apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la **decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.**; il versamento del "fondo spese per gli oneri di trasferimento può ammettere una proroga non superiore a 20 giorni, se tempestivamente richiesta e documentati giustificati motivi (es. integrazione in considerazione del mutamento del regime fiscale).

### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

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

2) pubblicazione dell'avviso di vendita, completo di tutti i suoi allegati (cfr. *infra*) nel termine ordinatorio di cui sopra (60 giorni prima) ed 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](http://www.astegiudiziarie.it) (sito Ufficiale Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.);

[www.ivgmodena.it](http://www.ivgmodena.it) (sito Ufficiale dell'IVG di Modena);

[www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG);

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](http://www.immobiliare.it) (con precisazione che è esclusa ogni intermediazione privata)

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](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it); sito web: [www.astegiudiziarie.it](http://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](mailto:segreteria.mo@astagiudiziaria.com); sito web: <http://www.ivgmodena.it/>) 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 (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 pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) 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; segnatamente, nel caso di immobile occupato dal debitore e relativo nucleo familiare l'ordine di liberazione, salvo quanto previsto dal nono comma dell'art. 560 c.p.c., sarà emesso contestualmente al decreto di trasferimento ed attuato dal custode secondo le disposizioni fornite dal GE, senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 c.p.c., nell'interesse, ma senza spese a carico, dell'aggiudicatario; in ogni caso le spese di sgombero dai beni mobili ivi abbandonati (spirato il termine di 30 giorni dalla diffida alla rimozione da parte del custode) e rifiuti sono a carico dell'aggiudicatario, salvo diverse istruzioni del GE (previa istanza del custode), in casi di necessità e urgenza a fini della vendita e/o nelle more delle operazioni di vendita a tutela della pubblica incolumità. L'aggiudicatario ha quindi facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Il GE dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso, per la consultazione sul sito internet [dei gestori della pubblicità](#);

- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal visionare lo stato dei luoghi, compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
- i) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario;
- j) che **il termine per il saldo prezzo è perentorio, come tale non prorogabile (né soggetto a sospensione feriale**, come chiarito dalla più recente giurisprudenza di legittimità) 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;
- k) **le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche;**

### 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 degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

### I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, **non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni**, potranno essere richiesti 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 0586.20141 attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, oppure a mezzo email assistenza@astetelematiche.it**.

Chi è interessato può scaricare il manuale ministeriale per la redazione delle offerte all'indirizzo: [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08\\_11\\_2022.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08_11_2022.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 telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, co. 2, c.p.c., vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria ai debitori esecutati che non hanno eletto domicilio.

Modena, 11 febbraio 2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Annalaura Panichi