

TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

SEZ. III – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. SSA GIULIA LUCCHI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 103/2024 R.G.E.
CUSTODE GIUDIZIARIO I.V.G. MODENA – C.F. 02217860366
TEL. 059.847301 MAIL segreteria.mo@astagiudiziaria.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Sonia Bulgarelli, con studio in Modena, Via Emilia Est n. 60 – Tel. 059.8341405 – mail bulgarelli@studiolegalebulgarellisonia.it - Professionista Delegato B (referente della procedura) giusta ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. resa in data 15 luglio 2025, con la quale è stata disposta la vendita con delega delle relative operazioni ai Professionisti Delegati: A) **Notaio Dott.ssa Federica Baccari** e B) **Avv. Sonia Bulgarelli**, degli immobili pignorati,

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 **il giorno martedì 28 ottobre 2025 alle ore 11:30 (LOTTO N.1)** ed **il medesimo giorno di martedì 28 ottobre 2025 alle ore 12.00 (LOTTO N.2)**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO N. 1 - piena ed intera proprietà di unità immobiliari costituite da:

- Fabbricato agricolo, di cui una porzione ad uso abitazione, piano T – Primo Cat. A/4, e restante parte ad uso deposito piano terra e primo a doppio volume Cat. F/2, collabente, (tutto il fabbricato è crollato) circondato da terreni a seminativo, posti in **Comune di San Possidonio (MO)** internati alla via Matteotti n. 245;
- Più precisamente l'unità immobiliare è composta da:
Fabbricato rurale con una porzione a uso abitativo, una parte a stalla e fienile, con accessi indipendenti. Il fondo rustico è posto in località Forcello, in un unico corpo, allibrato in Catasto Fabbricati del Comune di San Possidonio al foglio 17, mappale 117 sub 3, Via Matteotti – P.T-1 - Cat. A/4 – Cl. 1 – vani 3,5 – Sup. Cat. Totale mq 69 – Totale escluse aree scoperte mq. 60 – R.C. euro 86,76; foglio 17, mappale 117 sub 4, Via Matteotti – P.T-1 – Unità Collabenti. Superficie particella 117 m2 310,00.

Catasto Terreni foglio 17 mappali 118-127-128-129 per un totale ha 03.93.98.

Il tutto come meglio descritto nelle relazioni di stima e relative integrazioni dell'esperto estimatore dott. Ing. Roberto Ferrari, in data 25.02.2025, in data 10.04.2025, in data 22.05.2025, e in data 02.07.2025, tutte allegare agli atti, unitamente alla situazione urbanistica ed edilizia.

In particolare, nelle perizie integrative del 10.04.2025, del 22.05.2025 e 02.07.2025, l'esperto estimatore ha evidenziato l'esistenza di **contratto di locazione-affitto agrario ultrannovenale** in virtù di scrittura privata autenticata in data 13.02.2024 (per anni 15) rep. n. 14807/8804, registrato e trascritto a Modena in data 16.02.2024 ai nn. 4561 R.G. e n. 3386 R.P., anteriormente alla notifica del pignoramento; contratto ritenuto a canone congruo e **opponibile alla procedura**.

Si rimanda, anche a tal fine, e per ogni opportuna valutazione, alla relazione tecnica del 25.02.2025, alle relazioni integrative del 10.04.2025, del 22.05.2025, e del 02.07.2025 e ai relativi allegati, e si raccomanda agli interessati di prendere visione delle perizie medesime e della relativa documentazione.

In merito alla situazione edilizia ed urbanistica, l'esperto estimatore ha riscontrato quanto segue: *"(...) la planimetria catastale dell'abitazione corrisponde al rilievo per l'ubicazione, ma non è più definito il piano primo e con vano scala d'accesso causa il parziale crollo della struttura (...)". "Conformità edilizia (...) Il fabbricato rurale nel quale si trova il bene pignorato è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967; non essendo ancora stato possibile accedere agli atti presso Uff. Tecnico Comune di San Possidonio, si desumono i dati dal rogito d'acquisto del fabbricato e terreni (Lotto n.° 1a), da cui risultano le seguenti pratiche edilizie (con riserva di integrazioni a seguito accesso agli atti): - Concessione in sanatoria del 28/02/1994 prot. n.° 3895/86 (vedi All.C pag. 46) – Autorizzazione di abitabilità in data 28/02/1994 pratica n° 520. La società esecutata ha provveduto a fornire allo scrivente Esperto copia di: - Ordinanza di sgombero del 25/10/2012 post eventi sismici; (v. All. C pag. 47-48-49). – A seguito gli eventi sismici del 2012, richiesta da parte di (...) di una Istanza M.U.D.E. (Modello Unico Digitale per l'Edilizia) N° 080360380000735582015 – per "Progetto di riparazione danni-Miglioramento sismico e ricostruzione edificio danneggiato dal sisma" – Istanza rifiutata il 06/02/2016 – Nuova domanda di Istanza M.U.D.E. (Modello Unico Digitale per l'Edilizia) n.° 08036038000028912016 – Istanza rifiutata (vedi All.C pag. 51 e 52).*

La destinazione del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica è la seguente: il Comune di San Possidonio (MO) con certificato n. 08/2025 "A richiesta di CDU prot. n.° 2060 del 15.03.2025 a firma dell'Ing. Ferrari Roberto (...) visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 380/2001; vista la banca dati dell'Agenzia delle Entrate; Visti gli atti d'ufficio; SI CERTIFICA Che i lotti di cui si è fatta richiesta di CDU identificati catastalmente come Foglio 17 Mappale/i 117, 118, 127, 128, 129 nel Comune di San Possidonio risultano avere la seguente destinazione urbanistica: (...) DESTINAZIONE URBANISTICA foglio 17 Mappale 117 sub / per intero Zone agricole nel paesaggio dei terreni fertili con possibilità di delocalizzazione in area di proprietà dell'immobile esistente Art. NTA 51; foglio 17 Mappale 118 sub / - Mappale 127 sub / - Mappale 128 sub / - Mappale 129 sub / per intero Zone agricole nel paesaggio dei terreni fertili Art. NTA 51."

Dalla relazione di stima e successive integrazioni (allegate), nonché dal nulla osta alla vendita del 12.03.2025 redatto dal Notaio Delegato A, dott.ssa Federica Baccari, risultano altresì trascritti:

"vincolo di inedificabilità parziale in virtù di scrittura privata autenticata dal Notaio Giovanni Francesco Cristiano di Concordia sulla secchia in data 2 marzo 1983 repertorio n. 2748, registrato a Mirandola in data 3 marzo 1983 al n. 803 e trascritto a Modena in data 29 marzo 1983 al n. 3821 particolare, a favore del "COMUNE DI SAN POSSIDONIO" (...) a carico dei terreni in Comune di San Possidonio (MO) a Fg. 17 Particella 117 sub. 2 e Particelle 118, 128 e 129; - servitù perpetua di acquedotto costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio

Mario Bulgarelli di Mirandola, in data 10 marzo 1983 repertorio n. 73087, registrata a Mirandola in data 29 marzo 1983 al n. 1090 e trascritta a Modena in data 8 aprile 1983 al n. 4205 particolare, a favore del "DEMANIO DELLO STATO", codice fiscale 80193210582, (...) a carico del terreno in Comune di San Possidonio (MO) a Foglio 17 Particella 127; - servitù di acquedotto costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio Mario Bulgarelli di Mirandola, in data 17 marzo 1983 repertorio n. 73302, registrata a Mirandola in data 05 aprile 1983 al n. 1151 e trascritta a Modena in data 15 aprile 1983 al n. 4489 particolare, a favore del "DEMANIO DELLO STATO" codice fiscale 80193210582 (...) a carico dei terreni in Comune di San Possidonio (MO) a Foglio 17 Particelle 118 e 129".

al valore d'asta di Euro 99.000,00 (novantanovemila/00)
offerta minima Euro 74.250,00 (settantaquattromiladuecentocinquanta/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)**

LOTTO N. 2 – piena ed intera proprietà di unità immobiliari costituite da:

- Appezamenti di terreno agricolo, senza sovrastanti fabbricati, posti in **Comune di Pavullo nel Frignano (MO)** frazione di Castagneto, distribuiti in n.° 6 fogli e circa 56 mappali Catasto Terreni, tra le vie Strada Vicinale, Strada Vicinale delle Borre, Rio Castagneto, Rio delle Lamuzze. Più precisamente le unità immobiliari sono composte da:
- Appezamenti di terreno agricolo senza sovrastanti fabbricati, così suddivisi: seminativo, seminativo arborato, bosco ceduo, pascolo, castagneto frutto, incolto produttivo, prato, per un totale di ha = 76.13.76. I terreni sono censiti presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Pavullo nel Frignano (G393): Catasto Terreni del Comune di Pavullo nel Frignano come segue: foglio 45 con i mappali 42 – PORZ. AA, 42 – PORZ. AB, 32, 45; foglio 73 con i mappali 293, 296, 297, 317, 327, 358, 319; foglio 90 con i mappali 11, 37, 39, 40, 41, 42, 4, 5, 6 - PORZ. AA, 6 – PORZ. AB, 7, 8, 9, 17, 59; foglio 58 con i mappali 58, 193, 197, 221; foglio 59 con i mappali 9, 12 – PORZ A, 12 – PORZ B, 13, 14, 21, 41, 42, 43, 49, 62, 141, 142, 143, 183, 186, 188; foglio 74 con i mappali 43, 84, 105, 106, 107, 115, 116 - PORZ. AA, 116 – PORZ. AB, 122.

Il tutto come meglio descritto nelle relazioni di stima e relative integrazioni dell'esperto estimatore dott. Ing. Roberto Ferrari, in data 25.02.2025, in data 10.04.2025, in data 22.05.2025, e in data 02.07.2025, tutte allegate agli atti, unitamente alla situazione urbanistica ed edilizia.

In particolare, nelle perizie integrative del 10.04.2025, del 22.05.2025 e 02.07.2025, l'esperto estimatore ha evidenziato l'esistenza di **contratto di locazione-affitto agrario ultranovennale** in virtù di scrittura privata autenticata in data 13.02.2024 (per anni 15) rep. n. 14806/8803, registrato e trascritto a Modena in data 16.02.2024 ai nn. 4560 R.G. e n. 3385 R.P., anteriormente alla notifica del pignoramento; contratto ritenuto a canone non congruo e **non opponibile alla procedura**.

Si rimanda, anche a tal fine, e per ogni opportuna valutazione, alla relazione tecnica del 25.02.2025, alle relazioni integrative del 10.04.2025, del 22.05.2025, e del 02.07.2025 e ai relativi allegati, e si raccomanda agli interessati di prendere visione delle perizie medesime e della relativa documentazione.

La destinazione dei terreni risultante dal certificato di destinazione urbanistica del 17.03.2025 è la seguente: "Rif. Prot. 6033 del 17.03.2025 ed integrazione prot. 6083 del 17/03/2025 IL DIRETTORE DELL'AREA SERVIZI PIANIFICAZIONE ED USO DEL TERRITORIO – Vista la

richiesta presentata in data 17/03/2025 e successiva integrazione da ING. FERRARI ROBERTO; (...) CERTIFICA (...)

1) all'interno degli elaborati costitutivi il Piano Strutturale Comunale, con riferimento allo Scheda di assetto strutturale ed ambiti normativi (Elaborato 1):

- i mappali 32-42-45 del foglio 45, il mappale 58 del foglio 58 ed i mappali 9-12 (parte) – 13-14-21-41-42-43-49-62-141-142-143-186-188-245 del foglio 59 ricadono in Territorio Rurale ed in particolare in Ambito agricolo di rilievo paesaggistico ARP;

- i mappali 193-197-221 del foglio 58, il mappale 12 (parte) del foglio 59, i mappali 293-296-297-317-319-327-358 del foglio 73, i mappali 43-84-105-106-107-115-116-122 del foglio 74 ed i mappali 4-5-6-7-8-9-11 (parte) – 17-37-39-40-41-42-59 del foglio 90 ricadono in Territorio Rurale ed in particolare in Ambito ad alta vocazione produttiva agricola AVP;

- il mappale 11 (parte) del foglio 90 identifica Viabilità secondaria di rilievo intercomunale; i mappali 37-39 (parte) - 40- 41-42 del foglio 90 sono inoltre interessati da Rispetto cimiteriale.

2) all'interno degli elaborati costitutivi il Regolamento Urbanistico Edilizio:

- i mappali 32-42-45 del foglio 45, il mappale 58 del foglio 58 ed i mappali 9-12 (parte) – 13-14-21-41-42-43-49-62-141-142- 143-186-188-245 del foglio 59 ricadono in Territorio Rurale ed in particolare in Ambito agricolo di rilievo paesaggistico ARP;

- i mappali 193-197-221 del foglio 58, il mappale 12 (parte) del foglio 59, i mappali 293-296-297-317-319-327-358 del foglio 73, i mappali 43-84-105-106-107-115-116-122 del foglio 74 ed i mappali 4-5-6-7-8-9-11 (parte) – 17-37-39-40-41-42-59 del foglio 90 ricadono in Territorio Rurale ed in particolare in Ambito ad alta vocazione produttiva agricola AVP;

- i mappali 12 (parte) – 42 (parte) – 43 (parte) – 62 (parte)- 188 (parte) del foglio 59 ed il mappale 11 (parte) del foglio 90 identificano Rete stradale;

- il mappale 193 (parte) del foglio 58 ricade in Zona di rispetto di 200 metri da sorgenti captate per uso idropotabile (L. 152/99) (ART. 2.19 PSC);

- i mappali 143 (parte) -245 (parte) del foglio 59, i mappali 293 (parte) – 296 (parte)-297 (parte)-317 (parte)-358 (parte) del foglio 73, i mappali 105-106 (parte) del foglio 74 ed il mappale 11 (parte) del foglio 90 sono inoltre interessati da Rispetto elettrodotto AT e MT in conduttori aerei nudi;

- i mappali 143 (parte) – 245 (parte) del foglio 59, i mappali 293-296 (parte)-297 (parte) del foglio 73, i mappali 105 (parte) – 106 (parte) del foglio 74 ed i mappali 11 (parte) – 37-40 (parte) – 41 (parte) – 42 (parte) del foglio 90 sono inoltre interessati da Rispetto stradale;

- i mappali 37-39 (parte) – 40-41-42 del foglio 90 sono inoltre interessati da Rispetto cimiteriale.

3) con riferimento agli elaborati costitutivi i Piani Operativi Comunali richiamati in premessa, i mappali di che trattasi non risultano interessati dai relativi strumenti urbanistici.

4) con riferimento alla Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 30.05.2019, i mappali di che trattasi non risultano interessati dai contenuti di tale deliberazione.

(...) Il terreno di cui ai mappali 32-42-45 del foglio 45, di cui ai mappali 58-193-197-221 del foglio 58, di cui ai mappali 9-12-13-14-21-41-42-186-188 (parte) del foglio 59, di cui ai mappali 293-296-297-317-319-327-358 del foglio 73, di cui ai mappali 43-84-107-115-116-122 del foglio 74 e di cui ai mappali 4-5-6-7-8-9-11-17-37-39-40-41-42-59 del foglio 90, è assoggettato al Vincolo Idrogeologico Forestale (...)"

Dalla relazione di stima e successive integrazioni (allegate), nonché dal nulla osta alla vendita del 12.03.2025 redatto dal Notaio Delegato A, dott.ssa Federica Baccari, risultano altresì trascritti:

“servitù di elettrodotto costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio Elia Antonacci di Lama Mocogno (MO), in data 24 maggio 1990 repertorio n. 443, debitamente registrata e trascritta a Modena in data 14.06.1990 al n. 7762 particolare, a favore di “ENTE NAZIONALE PER L’ENERGIA ELETTRICA – ENEL”, codice fiscale 00811720580 (...) a carico dei terreni in Comune di Pavullo nel Frignano (MO) a Foglio 73 Particelle 296, 297, 317, 358 e Foglio 90 Particella 11, oltre ad altro;”

**al valore d’asta di Euro 263.000,00 (duecentosessantatremila/00)
offerta minima Euro 197.250,00 (centonovantasettemiladuecentocinquanta/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**

DETERMINA

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, **ovvero fino alle ore 23.59 di lunedì 27 ottobre 2025** 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).**

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.

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 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). 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a **novanta** giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine **non soggetto a sospensione nel periodo feriale né prorogabile**);
- 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 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;

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.

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 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 103/2024 TRIBUNALE DI MODENA IBAN IT10A053871290000004441212; conto corrente acceso presso BPER Banca Sede Modena, Via San Carlo n.8. Il bonifico, recante causale "versamento cauzione RGE 103/2024 e numero del LOTTO"**, 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, ovvero entro le 23.59 del 27.10.2025**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà in ogni caso a carico dell'offerente.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

Nella domanda dovrà essere indicato il **numero di IDENTIFICATIVO dell'operazione/transazione bancaria (TRN)**. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a **novanta giorni** (termine perentorio non prorogabile né soggetto a sospensione feriale) **dall'aggiudicazione**.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è **irrevocabile**. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, in data **martedì 28 ottobre 2025 alle ore 11:30 per il LOTTO N.1, ed il medesimo giorno di martedì 28 ottobre 2025 alle ore 12.00 per il LOTTO N.2;** 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 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.

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.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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 bancario sul c/c RGE 103/2024 TRIBUNALE DI MODENA IBAN IT10A0538712900000004441212; conto corrente acceso presso BPER Banca Sede Modena, Via San Carlo n.8, con causale "versamento saldo prezzo RGE 103/2024 e numero del LOTTO",** 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);

1. 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, 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;

2. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

3. 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.

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.**

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);

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)

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

- ordinanza di vendita;
- perizia e successive integrazioni;
- 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/>) 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;
- e) che qualora l'immobile sia 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. L'aggiudicatario ha 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. 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 ai fini della vendita e/o nelle more delle operazioni di vendita a tutela della pubblica incolumità.

f) 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;

g) 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;

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

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 richieste al custode giudiziario (Istituto Vendite Giudiziarie di Modena S.r.l., Viale Virgilio n. 42/F Modena, tel. **059.847301**, mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com attivo dal lunedì al giovedì dalle 09:00 alle 12:00 e dalle 14:30 alle 18:00, il venerdì dalle 09:00 alle 12:00; o reperite sui siti internet indicati); al sottoscritto delegato alla vendita; nonché al Gestore della vendita (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., che potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di help desk attivo dal lunedì al venerdì dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00 al numero **0586.20141**, a mezzo mail assistenza@astetelematiche.it o, previa prenotazione, presso la Sede sita in Livorno, Scali D'Azeglio n. 2/6). Le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Modena, 31 luglio 2025

Il Professionista Delegato B
Avv. Sonia Bulgarelli