



TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

SEZ. III – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA Giulia Lucchi
PROCEDURA ESECUTIVA N. 36/2023 R.G.E.

(A CUI È RIUNITA LA PROCEDURA ESECUTIVA N. 222/2024 R.G.E.)

CUSTODE GIUDIZIARIO Istituto Vendite Giudiziarie di Modena Srl
TEL. 059/847301 MAIL segreteria.mo@astagiudiziaria.com - C.F. 02217860366

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

1° ESPERIMENTO

L'avv. Chiara Bernardi, con studio in Modena, Corso Canalgrande, n. 90/A, tel. 059/222115, email: chiara@giustiassociati.it, Professionista Delegato (referente della procedura) giusta ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. resa in data 17.6.2025

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 <https://ivgmodena.fallcoaste.it> – il **giorno 11 novembre 2025 alle ore 15:30 per il lotto 1** e alle ore 16:00 per il **lotto 2**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 1

Quota 1/1 di piena proprietà di compendio immobiliare idealmente suddiviso in due comparti tra loro omogenei, posto in **Comune di Carpi (MO)**, Via Giandegola, n. 3, così composto:

Comparto A costituito da n. 5 particelle di terreno agricolo a formare un unico corpo, distinto al **Catasto Terreni** del predetto Comune al **foglio 169**,

mappale 35, cat. T, ettari 3 are 66 centiare 20;

mappale 36, cat. T, ettari 2 are 64 centiare 50;

mappale 37, cat. T, are 21 centiare 80;

mappale 41, cat. T, are 44;

mappale 42, cat. T, ettari 1 are 33 centiare 30;

Comparto B costituito da un fabbricato rurale ad uso abitativo costituito da un appartamento su tre livelli e da un garage (frazionato catastalmente in due subalterni, sub. 1 e sub. 2) adibito a residenza e un fabbricato adibito a deposito (sub. 4), distinto al **Catasto Fabbricati** del predetto Comune al **foglio 169**,

mappale 211, sub. 1, cat. A/7;

mappale 211, sub. 2, cat. C/6;

mappale 211, sub. 4, cat. D/10;



al valore d'asta di Euro 424.000,00 (quattrocentoventiquattromila//00)
offerta minima Euro 318.000,00 (trecentodiciottomila//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).

LOTTO 2

Quota 1/1 di piena proprietà di compendio costituito da due particelle di terreno agricolo tra loro contigue a formare un unico corpo, posto in **Comune di Carpi (MO)**, Via Giandegola, n. 3, distinto al **Catasto Terreni** del predetto Comune al **foglio 169**,
mappale 43, cat. T, ettari 3 are 96 centiare 70;
mappale 48, cat. T, ettari 5 are 85 centiare 30;

al valore d'asta di Euro 212.000,00 (duecentododicimila//00)
offerta minima Euro 159.000,00 (centocinquantanovemila//00)

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

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

LOTTO 1

“Ubicazione

Carpi (MO), via Giandegola n. 3 (indirizzo catastale)

Comparto A

Cinque particelle di terreno a formare un unico corpo. L'intero comparto è direttamente confinante con il mappale 211 ovvero il mappale costituito dai fabbricati comparto B

E' presente su parte del mappale 35 una piccola superficie, pari a circa 2180 mq, occupata da una vigna. Lo scrivente, constatata l'impossibilità di accertare senza ombra di dubbio lo Status attuale (legittimazione, stato d'uso, attività bonifica) ne propone l'espianto.

L'intero comparto, comprensivo della superficie sopramenzionata, vigna inclusa, verrà valutata in accordo alla valorizzazione desunta dal VAM in riferimento alla destinazione catastale attuale. Dal valore ordinario così ottenuto verrà detratto il costo* dell'espianto.

**Il sopracitato costo è stato stimato dallo scrivente per via comparativa in relazione ai costi mediamente praticati dalle imprese del luogo nel periodo considerato alla data di redazione della presente relazione.*

Le detrazioni riportate dallo Scrivente in riferimento ai sopracitati costi sono da considerarsi assolutamente indicative e riferite all'ordinarietà. E' presumibile, data la natura delle opere, che il presunto costo possa essere oggetto di rialzi/riallineamenti al costo delle materie prime e al costo del lavoro in generale da valutare al momento della realizzazione delle opere.

In merito si precisa:

- sarà a totale carico dell'eventuale aggiudicatario l'intero importo del sopracitato costo.

Il mappale 35, facente parte del comparto A, è di fatto delimitato in mappa catastale per l'intero lato sud e l'intero lato est da una striscia di terreno, probabilmente una vecchia traccia di un canale di scolo al momento non più presente. Tale superficie rappresenta di fatto un elemento di discontinuità tale non permettere, dal punto di vista catastale, la continuità del compendio. Al momento non risultano informazioni in merito ad eventuali diritti vantati da terzi. Lo scrivente considera tale anomalia una sorta di servitù, elemento di cui si è tenuto in debito conto nella formulazione del valore.

Comparto B

- un fabbricato rurale ad uso abitativo (casa padronale) a sua volta frazionato catastalmente in due unità immobiliari distinte: un appartamento distribuito su tre livelli (**sub 1**) e un garage (**sub 2**) posto al piano terra;
- un fabbricato accessorio destinato a magazzino (**sub 4**);

Entrambi i fabbricati insistono sul mappale 211, di cui il **sub 3** ne rappresenta il BCNC ovvero la corte comune (Fig. 4).

Lo stradello di accesso, delimitato con sbarra, attualmente utilizzato per accedere all'interno del mappale 211, **non è parte del compendio pignorato** e non è oggetto di vendita.

La sbarra visibile sul lato strada non rappresenta in alcun modo il confine del lotto. Pertanto, in riferimento alla consistenza esatta del mappale 211, il confine esatto della proprietà medesima, **al momento non materializzato in loco**, è quanto definito in mappa catastale (Fig. 3: perimetro blu). Si consiglia al futuro acquirente, prima di depositare una offerta, di verificare direttamente sul posto il confine esatto della proprietà.

(...)

Accesso

Comparto A

Cinque particelle di terreno agricolo formanti un corpo unico. L'accesso alla via Giandegola, strada principale, è garantito dal passaggio sui mappali 41- 42.

Comparto B

- Appartamento sub 1: l'accesso all'unità immobiliare avviene tramite corte comune sub 3
- Garage sub 2: l'accesso all'unità immobiliare avviene tramite corte comune sub 3
- Deposito sub 4: l'accesso all'unità immobiliare avviene tramite corte comune sub 3:

Pertinenze

Non sono presenti pertinenze di sorta.

(...)

TIPOLOGIA IMMOBILI

Comparto A

Ampio appezzamento di terreno agricolo, circa 8 ettari (82.980 mq), coltivato con alberi da frutto; il compendio è costituito da cinque particelle catastali a formare di fatto un unico podere, ben lavorabile, in piano; l'accesso alla strada (Via Giandegola) è garantito dai mappali 41- 42. A confine con il compendio denominato comparto B (vedi descrizione infra) rimango i mappali 37- 36 - 41.

Comparto B

Fabbricato abitativo - Mappale 211: sub 1- sub 2

Lo scrivente rende noto che il fabbricato, rurale e di antica edificazione, insiste nell'area (cratere) interessata dagli eventi sismici che in più riprese colpirono l'Emilia nel maggio del 2012.

Allo stato attuale non risulta che il fabbricato sia stato ufficialmente esaminato e valutato sia dal punto di vista statico che in termini di costo in ordine al ripristino di eventuali lesioni e/o consolidamento. Non risulta depositata alcuna scheda AEDES relativa al fabbricato nè risultano agli atti richieste/segnalazioni di intervento, nemmeno di provvedimenti di divieto di utilizzo e/o dimora post sisma.

La verifica in loco ha evidenziato uno scarso stato manutentivo al piano terra, un completo stato di abbandono con le strutture e pareti ridotte allo stato grezzo al piano primo e sottotetto; si segnala la condizione al limite della praticabilità dell'intero solaio di calpestio del piano primo, in particolare l'area indicata in planimetria catastale "soffitta non praticabile" che risulta a parere dello scrivente completamente INAGIBILE.

Sarà onere e spesa dell'eventuale aggiudicatario verificare, prima della presentazione dell'offerta, l'esistenza di sopravvenute (dalla data di accesso atti ad oggi) delibere e/o ordinanze pubbliche (direttive/decreti della Pubblica Amministrazione), connesse al ripristino e/o consolidamento strutturale del fabbricato e dei relativi costi preventivati, costi che rimarranno a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

La valutazione dell'intero fabbricato (mappale 211: sub 1 e sub 2) è stata implementata per confronto diretto con fabbricati posti nella medesima condizione ovvero inabitabili e completamente da ristrutturare in maniera radicale, privi di qualsiasi impiantistica.

Si specifica altresì, in relazione a quanto sopra enunciato, che nessuna detrazione è stata apportata al valore ordinario dallo Scrivente.

L'unica detrazione presente riguarda solo ed esclusivamente i costi (oneri-diritti, spese tecniche) relativi alla verifica della legittimità urbanistica del fabbricato medesimo (vedi paragrafo dedicato).

Tipologia appartamento/descrizione

Appartamento - Sub 1

Stato di manutenzione insufficiente: inabitabile, da ristrutturare completamente (sia strutturalmente che dal punto di vista delle finiture ed impianti)

- Riscaldamento. Lo scrivente, dato lo stato manutentivo generale riscontrato, considera l'unità priva di riscaldamento.

- Acqua calda sanitaria. Lo scrivente, dato lo stato manutentivo generale riscontrato, considera l'unità priva di impianto di produzione acqua calda sanitaria.

- Impianto elettrico. Lo scrivente, dato lo stato manutentivo generale riscontrato, considera l'unità priva di impianto elettrico.

Nessuna opera di consolidamento e ristrutturazione recente (Vedi paragrafo precedente in relazione allo stato dell'arte).

Piano terra: portico, spazi ad uso giorno, un bagno, magazzino, garage di cui il sub 2

Piano primo: soffitte

Piano sottotetto: soffitta

Garage - Sub 2

Ampio spazio adibito a garage. Medesime condizioni dell'intero fabbricato in cui è ricompreso.

Comparto B

Fabbricato adibito a magazzino – Mappale 211: Sub 4

Tipologia appartamento/descrizione

Fabbricato di recente edificazione (fine lavori anno 2018) adibito a magazzino e stoccaggio frutta in buone condizioni; unico livello, presenza di un locale di servizio, un ufficio, un piccolo locale deposito, uno spogliatoio.

Discreto grado di finiture interne.

Non verificabile impianto scarico acque reflue del WC interno.

Presenza di impianto elettrico, non verificabile nel funzionamento, impianto da adeguare alla vigente normativa.

Parti comuni

Nella vendita e nel prezzo è compresa la comproprietà proporzionale sulle parti o enti dell'intero fabbricato comuni per legge e per destinazione.

REGIME URBANISTICO EDILIZIO

Comparto A -Terreni agricoli

TR1 - TERRITORIO RURALE - Art. 5.1 - Norme TR6 PUG

Ambiti di Paesaggio - Paesaggio della Centuriazione - Art. 5.2.3 - Norme TR6 - PUG;

TR4 - Insediamenti Territorio Rurale, Id _insediamento: 1292, Insediamento ad elementi giustapposti a corte aperta (parte mapp. 36, 37, 41)

In allegato il CDU relativo.

Si segnala la presenza di un fabbricato a piano singolo, realizzato in lamiera, del tutto abusivo. Si propone il ripristino dello stato ante con rimozione del fabbricato de quo. Il costo della demolizione verrà detratto dal valore ordinario del compendio Comparto A.

Comparto B

Fabbricato abitativo - Mappale 211: sub 1- sub 2

Destinazione d'uso

PUG: scheda d'ambito: n. insediamento 1292 – fabbricato 1

- Insediamento ad elementi giustapposti, corte aperta.

- Classificazione

Edificio di Valore Storico Culturale e Testimoniale: presenza del vincolo

- Riferimento Normativo: art 73 del RE.

Dato documentale

- Licenza edilizia n. 899-80 del 20/06/1980.

Unico documento presente in atti in riferimento al fabbricato de quo. Si tratta di una concessione edilizia per il rifacimento della copertura. I grafici riportano a latere, ma non nell'oggetto, anche la rappresentazione del piano terra e del piano primo, tra l'altro difforni da quanto rilevato in loco.

Trattasi di fatto di un fabbricato rurale oggetto nel tempo di opere tali da modificarne la destinazione d'uso e la consistenza, opere mai autorizzate ed eseguite in difformità ai regolamenti vigenti.

Allo stato dell'arte la regolarizzazione delle difformità passa necessariamente nell'ambito di una pratica urbanistica essenzialmente onerosa.

L'interlocuzione con il responsabile dell'ufficio Tecnico del Comune di Carpi ha messo in luce la necessità di **procedere con una sanatoria generale del fabbricato** tale da regolarizzare, in riferimento alla normativa vigente, l'intero fabbricato come si presenta nell'attuale configurazione.

Il costo di tale sanatoria, comprensive di oneri (come verranno direttamente computati in sede di richiesta e presentazione pratica di sanatoria), delle spese tecniche, diritti, ecc. **sarà a totale carico dell'eventuale acquirente**. In relazione allo sfasamento temporale tra redazione del presente documento e momento della vendita e successiva regolarizzazione, non potendo prevedere le modalità normative vigenti al momento della regolarizzazione, è solo ipotizzabile un costo medio, (stimato e non analitico) desunto per comparazione con fattispecie similari, costo (agganciato al momento della stima) che verrà detratto dallo Scrivente dal valore ordinario.

La detrazione riportata dallo Scrivente in riferimento al sopracitato costo è da considerarsi assolutamente indicativa e riferita all'ordinarietà.

E' presumibile, data la natura delle opere, che il presunto costo possa essere oggetto di suscettibili rialzi in relazione ad aggiornamenti normativi e tabellari imposti ex lege.

In ogni caso l'aggiudicatario può, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del T.U. D.P.R. 06/6/2001 n. 380, e di cui all'art. 40, comma 6 della Legge 28/02/1985 n. 47

Comparto B

Fabbricato adibito a magazzino – Mappale 211: Sub 4

PUG: scheda d'ambito: n. insediamento 1292 – fabbricato 2

- Insediamento ad elementi giustapposti, corte aperta.

- Classificazione

Edificio di Valore Storico Culturale e Testimoniale: nessuno pregio (assenza del vincolo)

- Riferimento Normativo: art 73 del RE.

Dato documentale

- richiesta PdC 1326/2014: richiesta annullata

- richiesta PdC 1452/2014: richiesta annullata

- Valutazione preventiva 890-2014 del 17/04/2014

- SCIA 2232-2014 del 06/12/2014

- variante SCIA 6-2019, prot. gen. 4796 del 24/01/2019

- agibilità 7-2019 prot. gen. 4796 del 24/01/2019

- verbale sopralluogo Ufficio Tecnico in data 14/02/2019 prot. 9054

- SCIA in sanatoria del 2019*. Deposito procedura MUDE 356/2014, archivio 08-036005-

0000133786-2018 prot. 0008685 del 12/02/2019

- autorizzazione all'erogazione /pagamento a saldo contributo. prot. 356/2014 del 25/06/2020

***SCIA in sanatoria del 2019**

In merito a questa istanza lo scrivente riporta quanto segue:

- non risulta prodotto alcuna documentazione di conclusione del procedimento amministrativo

Il fabbricato risulta congruente a quanto riportato nei grafici dell'ultimo titolo.

Non stati completati gli impianti di allacciamento allo scarico e abduzione acqua.

Non risulta terminato il marciapiede esterno come da progetto.

Di tale situazione, ovvero lo stato come rilevato, si è tenuto in debito conto nella formulazione del valore ordinario e determinazione del prezzo a base d'asta.

In ogni caso l'aggiudicatario può, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del T.U. D.P.R. 06/6/2001 n. 380, e di cui all'art. 40, comma 6 della Legge 28/02/1985 n. 47

(...)

Nei limiti delle competenze tecniche dello Scrivente, non potendosi effettuare sondaggi diretti di verifica (es: campionamenti, carotaggi, analisi di laboratorio, ecc...), si ritiene non sussistano rifiuti tossici o nocivi che impongano la necessità di bonifica.

(...)

1 STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale il compendio in esecuzione risulta occupato senza titolo opponibile. In merito allo stato locativo, esistenza di contratti di locazione, la consultazione con il custode Giudiziario (IVG Modena) e l'Agenzia del

Territorio ha dato esito negativo. Si consiglia in ogni caso, prima di depositare un'offerta, la consultazione con il Custode Giudiziario (IVG Modena) per l'esatta verifica in merito all'eventuale esistenza di contratti opponibili alla procedura e l'eventuale occupazione dell'immobile.

2 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Stante la certificazione presente in atti non risultano vincoli o oneri gravanti sul bene a carico dell'acquirente.

-Condominio

Allo stato attuale non risulta costituito il condominio.

3 SERVITU'

La certificazione notarile ex art 567 c.p.c., non rileva l'esistenza di servitù trascritte.

4 SPESE FISSE DI GESTIONE

Non risulta costituito alcun condominio. Non è stato possibile rintracciare eventuali, se nominati, amministratori di condominio. Data la tipologia non sono state prese in considerazioni eventuali spese condominiali.

Sarà cura e a spese dell'eventuale aggiudicatario verificare, prima di depositare una qualsivoglia offerta, l'effettivo importo delle spese eventualmente a carico dell'aggiudicatario.

5 CANONE DI LOCAZIONE

In merito si informa che la consultazione con il custode Giudiziario (IVG Modena) e l'Agenzia del Territorio ha dato esito negativo.

6 PRESENZA DI MATERIALE

Si segnala all'interno del compendio la presenza di materiale vario (arredi, macchine agricole, trattori) non oggetto di vendita e non rientranti nel valore come indicato a base d'asta."

LOTTO 2

"Ubicazione

Carpi (MO), via Giandegola n. 3 (indirizzo catastale)

(...)

Pertinenze

Non sono presenti pertinenze di sorta.

TIPOLOGIA IMMOBILI

Ampio appezzamento di terreno agricolo, circa 9 ettari (98.200 mq), coltivato con alberi da frutto; il compendio è formato da due particelle catastali contigue tra loro tali da formare di fatto un unico podere, ben lavorabile, in piano; l'accesso alla strada (Via Giandegola) è garantito dal solo mappale 48.

Parti comuni

Nella vendita e nel prezzo è compresa la comproprietà proporzionale sulle parti o enti dell'intero fabbricato comuni per legge e per destinazione.

REGIME URBANISTICO EDILIZIO

TR1 - TERRITORIO RURALE - Art. 5.1 - Norme TR6 PUG

Ambiti di Paesaggio - Paesaggio della Centuriazione - Art. 5.2.3 - Norme TR6 - PUG;

TR4 - Insediamenti Territorio RURale, Id _insediamento: 1292, Insediamento ad elementi giustapposti a corte aperta (parte mapp. 36, 37, 41)

In allegato il CDU relativo.

E' presente su entrambi i mappali una superficie (calcolata complessivamente per i due mappali) pari a circa 46.063 mq, occupata da una vigna. Lo scrivente, constatata l'impossibilità di accertare senza ombra di dubbio lo Status attuale (legittimazione, stato d'uso, attività bonifica) ne propone l'espianto.

L'intero comparto, comprensivo della superfice sopramenzionata, vigna inclusa, verrà valutata in accordo alla valorizzazione desunta dal VAM in riferimento alla destinazione catastale attuale. Dal valore ordinario così ottenuto verrà detratto il costo* dell'espianto.

**Il sopracitato costo è stato stimato dallo scrivente per via comparativa in relazione ai costi mediamente praticati dalle imprese del luogo nel periodo considerato alla data di redazione della presente relazione.*

Le detrazioni riportate dallo Scrivente in riferimento ai sopracitati costi sono da considerarsi assolutamente indicative e riferite all'ordinarietà. E' presumibile, data la natura delle opere, che il presunto costo possa essere oggetto di rialzi/riallineamenti al costo delle materie prime e al costo del lavoro in generale da valutare al momento della realizzazione delle opere.

In merito si precisa:

- sarà a totale carico dell'eventuale aggiudicatario l'intero importo del sopracitato costo.

(...)

1 STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta occupato senza titolo opponibile. In merito allo stato locativo, esistenza di contratti di locazione, la consultazione con il custode Giudiziario (IVG Modena) e l'Agenzia del Territorio ha dato esito negativo. Si consiglia in ogni caso, prima di depositare un'offerta, la consultazione con il Custode Giudiziario (IVG Modena) per l'esatta verifica in merito all'eventuale esistenza di contratti opponibili alla procedura e l'eventuale occupazione dell'immobile.

2 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Stante la certificazione presente in atti non risultano vincoli o oneri gravanti sul bene a carico dell'acquirente.

-Condominio

Allo stato attuale non risulta costituito il condominio.

3 SERVITU'

La certificazione notarile ex art 567 c.p.c., non rileva l'esistenza di servitù trascritte.

4 SPESE FISSE DI GESTIONE

Non risulta costituito alcun condominio. Non è stato possibile rintracciare eventuali, se nominati, amministratori di condominio. Data la tipologia non sono state prese in considerazioni eventuali spese condominiali.

Sarà cura e a spese dell'eventuale aggiudicatario verificare, prima di depositare una qualsivoglia offerta, l'effettivo importo delle spese eventualmente a carico dell'aggiudicatario.

5 CANONE DI LOCAZIONE

In merito si informa che la consultazione con il custode Giudiziario (IVG Modena) e l'Agenzia del Territorio ha dato esito negativo.

6 PRESENZA DI MATERIALE

Si segnala all'interno del compendio la presenza di materiale vario (arredi, macchine agricole, trattori) non oggetto di vendita e non rientranti nel valore come indicato a base d'asta."

Il tutto come meglio descritto nella relazione estimativa in data 30.5.2025 allegata agli atti e disponibile per la consultazione sui siti internet *infra* indicati, alla quale si fa espresso riferimento e da intendersi integralmente richiamata, compresa la situazione urbanistica ed edilizia. Per quanto non indicato nel presente avviso di vendita si rimanda dunque alla relazione tecnica sopra citata, con i relativi allegati, che gli interessati sono tenuti a prendere in attenta visione.

Si precisa ulteriormente, come già riportato in perizia, che con **Certificato di Destinazione Urbanistico Rep. Urb. n. 0071/2025 rilasciato in data 11.4.2025** dal competente ufficio del Comune di Carpi e avente validità per un anno dalla data di rilascio, se non intervengono modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti, è stato certificato "che il terreno individuato al **Fg. 169 mapp. 35, 36, 37, 41, 42, 43, 48** del Catasto Terreni del Comune di Carpi, come previsto dal Piano Urbanistico Generale dell'Unione delle Terre d'Argine, redatto in forma intercomunale, è destinato a:

TR1 - TERRITORIO RURALE - Art. 5.1 - Norme TR6 PUG

Ambiti di Paesaggio - Paesaggio della Centuriazione - Art. 5.2.3 - Norme TR6 - PUG;

TR4 - Insediamenti Territorio Rurale, Id insediamento: 1292, Insediamento ad elementi giustapposti a corte aperta (parte mapp. 36, 37, 41);

Interessato da:

- VT1 - Paesaggio della centuriazione, PTPR art.6 adeguamento del PTPR al Codice dei beni culturali e del paesaggio - PUG art. 5.2;
- VT1 - Canale di bonifica - RD 368/1904 (parte mapp. 36, 37, 43
- VT1 - Fascia di rispetto dei canali di bonifica, RD 368/1904 (parte map 36, 37, 43, 48...
- VT2 - Elementi della centuriazione - art.41B, c.2 lettera b PTCP (parte mapp. 35, 36, 43);
- VT2 - Zone di tutela degli elementi della centuriazione - art.41B c.2, lettera a del PTCP, art. 21 c. 2 lettera c del PTPR;
- VT4 - Centri Abitati;
- VT4 - Fascia di rispetto infrastrutture viarie, strada locale sia urbana che extraurbana tipo F (parte mapp. 35, 36, 41, 42, 48);
- VT5 - Reti di distribuzione energia elettrica - MT a semplice terna (parte mapp. 43, 48)
- VT5 - Fascia di rispetto linee elettriche (parte mapp. 43, 48)
- VT8.1 - Allagamento con spessori d'acqua <0,5m (parte mapp. 35, 36, 37, 41)
- VT8.1 - Allagamento con spessori d'acqua tra 0,5m ed 1,5m (parte mapp. 36, 43, 48,);
- VT8.3 - PGRA Pericolosità reticolo naturale principale, P1 - Alluvioni rare - PUG;
- VT8.4 - PGRA reticolo secondario, P2 - Alluvioni poco frequenti - PUG.

Sui terreni oggetto del presente CDU devono comunque essere osservate tutte le prescrizioni anche non espressamente richiamate, derivanti dall'applicazione delle Norme del PUG vigente e nello specifico quelle derivanti dalla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale - Elaborati ST del PUG, nonché tutte le altre disposizioni di legge in materia."

Nella propria relazione datata 14.3.2025, così come confermato all'udienza del 18.3.2025, il Custode ha riferito che **gli immobili sono disabitati e si trovano nella disponibilità di parte debitrice esecutata, che ne detiene le chiavi. Contestualmente all'ordinanza di autorizzazione alla vendita in data 17.6.2025, il G.E. ha emesso ordine di liberazione del compendio pignorato a cura del Custode ex art. 560 c.p.c. ratione temporis applicabile**, secondo le disposizioni ivi allegate. Il G.E. ha inoltre autorizzato opera di risanamento del terreno (trattamenti fitosanitari del vigneto) con anticipazioni a carico del creditore precedente.

D E T E R M I N A

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto, le offerte di acquisto, **in bollo**¹,

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

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@giustiziacerit.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 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. sopra riportato.

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

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.

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;

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 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 intestato TRIBUNALE DI MODENA EI 36/2023, IBAN IT 88 R 05034 12900 000000990673**. Il bonifico, recante causale "**versamento cauzione RGE 36/2023**", 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

³ 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.

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

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 11 novembre 2025, ad ore 15:30 quanto al lotto 1 e ad ore 16:00 quanto al lotto 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 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.

[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 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;

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

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, 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 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;
- 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 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. 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 con l'ordinanza di delega e l'avviso di vendita saranno disponibili 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) 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 c.p.c.* l'eventuale ritardo nell'erogazione delle somme da parte della banca mutuante incaricata dall'aggiudicatario;

j) che **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 richieste al custode giudiziario, al delegato alla vendita e al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta ai numeri di *help desk* 059-847301, 345-5115559, 370-3102594 (attivi dal lunedì al giovedì dalle ore 9:30 alle ore 12:30 e dalle ore 15:00 alle ore 17:30), a mezzo email assistentzavendite telematiche@ivgmodena.it, o, previa prenotazione contattando i recapiti di cui sopra, presso la sede di Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. in Viale Virgilio, n. 42/F – 41123 Modena.

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

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

Modena, 29 luglio 2025.

Il Professionista Delegato
Avv. Chiara Bernardi