



TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

SEZ. III – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. GIULIA LUCCHI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 286/2022 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO : Istituto Vendite Giudiziarie di Modena s.r.l.

**Professionisti delegati alle operazioni di vendita: Notaio dott.ssa Manuela Caporali (DEL. A) -
avv. Salvatrice Monti (DEL. B)**

TEL. 059 – 847301 – MAIL segreteria.mo@astagiudiziaria.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Salvatrice Monti, Professionista Delegato B (referente della procedura) giusta ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. resa in data 13.11.2024

AVVISA CHE

presso la sala aste del TRIBUNALE di Modena, sita al PRIMO piano, in Modena, Corso Canalgrande n. 77, e tramite il portale del gestore incaricato <https://ivgmodena.fallcoaste.it> il giorno 11.3.2025 alle ore 16:30, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO comprendente più immobili facenti parte di una azienda agricola, siti in Mirandola (MO) – fraz. Mortizzuolo- via Cavo n. 28, di seguito descritti: (v. CTU allegata)

1. ABITAZIONE

DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà per la quota di 1/1 di intero fabbricato ad uso civile abitazione posto nel comune di Mirandola (MO) – fraz. Mortizzuolo, alla via Cavo n. 28, così censito al catasto fabbricati del medesimo comune: foglio 118, mapp. 72, sub. 1, cat. A/7, classe 1, consistenza 11,0 vani, superficie 314 mq escluse aree scoperte, rendita € 1.022,58, piano T-1-2.

L'immobile è disposto su tre livelli: piano terra, primo piano e soffitta, collegati tutti da scala interna con struttura latero-cemento.

La distribuzione dei locali all'interno dell'unità abitativa è così disposta:

- piano terra: ingresso su soggiorno, cucina disimpegno, bagno, studio, lavanderia, autorimessa e vano scala. I locali hanno una altezza utile interna di m 2,80 circa;
- piano primo: disimpegno comune, n. 3 camere da letto, ripostiglio, n. 2 bagni, studio, vano tecnico;
- piano secondo: soffitta. Il locale ha una altezza pari circa m 1,85 sotto travetto e m 2,71 sotto trave di colmo.

I locali dell'unità abitativa possiedono aperture verticali in facciata con pareti intonacate, porte interne in legno tamburato, pavimento in ceramica e pietra naturale nella scala. I serramenti esterni sono in legno e scuri. L'abitazione, in discreto stato di manutenzione, è dotata di marciapiede perimetrale.



2. EDIFICIO A): MAGAZZINO/BOX VITELLI/DEPOSITO MANGIMI/UFFICI/WC E SPOGLIATOIO

Piena proprietà nella quota 1/1 del fabbricato così censito al catasto fabbricati del comune di Mirandola (MO) al foglio 118, mappale 72, sub. 2, categoria D/10, rendita € 11.500,00, via Cavo n. 28, piano T.

L'immobile, formato da magazzino/ box vitelli/ uffici/ wc e spogliatoio deposito mangimi, consiste in fabbricato a pianta rettangolare, con struttura portante in acciaio su fondazioni continue in c.a. Copertura con struttura portante e in acciaio e pannelli tipo sandwich. Tamponamenti laterali in laterizio forato, intonacato e tinteggiato. Partizioni interne in laterizio, pavimento in battuto di cemento. I servizi presentano un pavimento e rivestimento di parete in ceramica. Portoni carrabili in pannelli sandwich. Impianto elettrico esistente. I locali ad uso uffici sono privi di sistema di riscaldamento. Il fabbricato è dotato di marciapiede perimetrale.

3. EDIFICIO B): DEPOSITO FIENILE

Piena proprietà nella quota 1/1 del fabbricato così censito al catasto fabbricati del comune di Mirandola (MO) al foglio 118, mappale 72, sub. 2, categoria D/10, rendita € 11.500,00, via Cavo n. 28, piano T.

L'immobile, adibito a deposito fienile, consiste in fabbricato unico a pianta rettangolare, con struttura portante in acciaio su fondazioni continue in c.a.. Tamponamento laterale in laterizio forato, intonacato e tinteggiato. Copertura con struttura portante e in acciaio e pannelli tipo sandwich. Pavimento in battuto di cemento. I servizi presentano un pavimento e rivestimento di parete in ceramica. Portoni carrabili in pannelli sandwich. Impianto elettrico esistente. Il fabbricato è dotato di marciapiede perimetrale.

4. EDIFICIO C): STALLA DI STABULAZIONE BOVINI/ SALA LATTE/SALA COMPRESSORI/ SALA MUNGITURA/SALA DI ATTESA E LAVAGGIO

Piena proprietà nella quota 1/1 del fabbricato così censito al catasto fabbricati del comune di Mirandola (MO) al foglio 118, mappale 72, sub. 2, categoria D/10, rendita € 11.500,00, via Cavo n. 28, piano T.

Il fabbricato è composto dalla stalla libera a pianta rettangolare e da una ulteriore porzione rettangolare disposta ortogonalmente alla stalla.

La stalla bovini è costituita da un sistema costruttivo con struttura portante in acciaio, copertura in acciaio, lati longitudinali semi aperti e lati frontali tamponati con muratura intonacata. La stalla è dimensionata per circa n. 80 capi. All'interno della pianta sono presenti delle divisorie in cemento e ferro per la delimitazione dei bovini.

La porzione di fabbricato disposta ortogonalmente, ha una struttura in elevazione in muratura intonacata su fondazione continua in c.a., copertura con elementi portanti acciaio. Impianto elettrico presente. Esternamente i due corpi sono contornati da marciapiede in battuto di cemento.

5. CORTE COMUNE A FABBRICATI

DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà per la quota 1/1 di area cortiliva comune ai fabbricati sopra descritti, così censita al catasto fabbricati del comune di Mirandola (MO): foglio 118, mapp. 72, sub. 2, di superficie catastale lorda pari a mq 13.160, compresa l'area di sedime dei vari immobili. L'area comprende sia delle zone carrabili che delle zone verdi. Al suo interno si trovano localizzati le seguenti strutture e impianti a servizio dell'abitazione e dell'azienda agricola:

- bombolone impianto GPL a servizio dell'abitazione;
- n. 2 pozzi per emungimento acqua;



- pozzo nero (in adiacenza alla stalla, precedentemente utilizzato a servizio dell'attività di allevamento dei bovini ma attualmente non funzionante secondo le informazioni assunte);
- bacino in terra (anche detto lagone): struttura di stoccaggio per liquami derivanti dall'allevamento dei bovini presenti nella stalla. Tale opera è, più precisamente, posta all'interno del terreno identificato catastalmente al foglio 119 mapp. 30;
- cisterne interrato probabilmente contenenti olii esausti (precedentemente utilizzate per il funzionamento di vecchie caldaie ed attualmente non utilizzate);
- modulo abitativo provvisorio;
- n. 2 passi di accesso al sito.

Con riferimento agli impianti e alle strutture sopra elencate il CTU nella propria perizia di stima, a cui si rimanda comunque integralmente, segnala quanto segue:

"POZZI: a seguito di richiesta di verifica, l'ufficio del Demanio Idrico di Arpae di Modena ha comunicato che non sono state reperite domande di concessione. Il pozzo a servizio dell'attività dovrà essere dichiarato ed autorizzato secondo i regolamenti regionali; pertanto, l'aggiudicatario dovrà procedere a presentare apposita domanda per la regolarizzazione con eventuale affidamento di incarico a professionista specializzato (attività a). Per la regolarizzazione dei pozzi, è previsto a carico dell'aggiudicatario il pagamento di spese di istruttoria e sanzioni amministrative secondo le modalità indicate dell'ufficio SAC MODENA – UNITA' DEMANIO IDRICO. Non è noto se l'impianto idrico per l'emungimento di acqua dai pozzi sia ancora correttamente funzionante.

PLATEA DI CONTENIMENTO DEL LETAME (CONCIMAIA): Tale struttura realizzata in cemento armato, presenta delle fuoriuscite di colaticcio che confluiscono in un fossato perimetrale alla struttura di contenimento del letame. Dalle informazioni raccolte nel corso dei sopralluoghi condotti mediante confronto con l'esecutato, il fossato perimetrale alla concimaia potrebbe avere una profondità variabile anche fino a 2 m (non è stato possibile verificare). A tal proposito la scrivente ha avuto un confronto con l'ufficio Arpae di Carpi (MO) da cui è emerso che tale condizione non risulta conforme e può presentare delle criticità ambientali. L'aggiudicatario dovrà pertanto richiedere la consulenza di un professionista ambientale al fine di individuare le attività necessarie per la regolarizzazione delle criticità sopra descritte (attività b). Non è attualmente possibile definire i costi da sostenere, a carico dell'aggiudicatario, per l'esecuzione delle opere necessarie atte alla risoluzione della problematica riscontrata, in quanto la loro definizione è diretta conseguenza di analisi e valutazioni di altro professionista.

POZZO NERO: a servizio della stalla è presente un pozzo nero che in base alle informazioni raccolte durante i sopralluoghi effettuati risulta non funzionante. Inoltre, non è stata reperita la perizia di tenuta del manufatto. Al fine di verificare lo stato del pozzo nero e ripristinarne l'uso l'aggiudicatario dovrà a proprie spese conferire incarico ad un tecnico e/o impresa specializzati al fine di (attività c). Non è attualmente possibile definire i costi da sostenere, a carico dell'aggiudicatario, per l'esecuzione delle opere necessarie atte alla risoluzione della problematica riscontrata, in quanto la loro definizione è diretta conseguenza di analisi e valutazioni di altro professionista.

BACINO IN TERRA - STRUTTURA DI STOCCAGGIO PER LIQUAMI DERIVANTI DALL'ALLEVAMENTO DEI BOVINI PRESENTI NELLA STALLA: il bacino risulta privo di recinzione di delimitazione e al momento dei sopralluoghi effettuati non è stato possibile verificarne l'effettivo funzionamento rispetto alla raccolta dei liquami derivanti dalla stalla. Non è stata reperita la relazione geologica/geotecnica di tenuta decennale comprovante la possibilità di continuare ad utilizzare tale struttura. In tal caso l'aggiudicatario dovrà a proprie



spese dare incarico a professionista al fine di effettuare le analisi in campo e redigere apposita relazione

(attività d). Non è attualmente possibile definire i costi da sostenere, a carico dell'aggiudicatario, per l'esecuzione delle opere necessarie atte alla risoluzione della problematica riscontrata, in quanto la loro definizione è diretta conseguenza di analisi e valutazioni di altro professionista.

CISTERNE INTERRATE: in base alle informazioni fornite dall'esecutato nel corso dei sopralluoghi condotti, sono presenti n. 2 cisterne interrato contenenti olii esausti. I serbatoi dovrebbero avere una pari a 6000 litri ciascuna (di cui una completamente piena e una in parzialmente piena) e attualmente non sono più in uso.

Allo scopo di bonificare e dismettere i serbatoi interrati, l'aggiudicatario dovrà a proprie spese attivare le necessarie procedure affidandosi ad una ditta specializzata nel settore delle bonifiche e procedere altresì alle dovute comunicazioni agli enti di controllo (Comune, Arpa). Poiché l'intervento di bonifica e successiva gestione dei serbatoi interrati, può seguire scenari operativi differenti (dopo lo svuotamento e smaltimento del contenuto, occorre capire la tipologia di serbatoi presenti e il relativo stato di conservazione) anche in relazione alla possibilità del rischio di contaminazione del sottosuolo (occorrerà effettuare dei campionamenti del sottosuolo circostante i serbatoi e relative analisi di laboratorio) allo stato attuale non è possibile indicare i costi da sostenere per le necessarie attività a carico dell'aggiudicatario."

6. TERRENI AGRICOLI

DESCRIZIONE DEL BENE:

Piena proprietà per la quota 1/1 dei terreni così censiti al catasto terreni del comune di Mirandola (MO):

- foglio 118 mapp. 73 cat. T, ha 04 are 60, particella con qualità SEMIN IRRIG di classe 2, superficie 46.000 mq;

- foglio 119 mapp. 2 cat. T, ha 01 are 58 ca 25, particella con qualità SEMIN IRRIG di classe 2, superficie 15.825 mq;

- foglio 119 mapp. 30 cat. T, ha 01 are 27 ca 58, particella con qualità SEMINATIVO di classe 2, superficie 12.758 mq;

Trattasi di terreni pianeggianti, di superficie catastale complessiva pari a 74583 mq, situata in adiacenza ai restanti beni nel Comune di Mirandola, ed accessibile da Via Cavo. Il terreno è coltivato a seminativo.

Con riferimento ai terreni sopra descritti il CTU nella propria perizia di stima, a cui si rimanda comunque integralmente, ha rilevato quanto segue:

"Nei sopralluoghi condotti e in base a informazioni ricevute dall'esecutato, lo stato di fatto del perimetro dei terreni risulta diverso dal perimetro raffigurato nelle mappe catastali. L'aggiudicatario dovrà procedere a incaricare un professionista tecnico (topografo) che mediante adeguata campagna di indagini in situ con apposita strumentazione (stazione totale, laser droni, etc) proceda a determinare univocamente il confine dei terreni identificati con il fg. 118 mapp. 30 e fg. 119 mapp. 2, anche rispetto i terreni confinanti di altrui proprietà"

CONFINI, STATO DEI LUOGHI E REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

• Le unità immobiliari confinano con altre proprietà come di seguito descritto:

A) Catasto Terreni siti nel Comune di Mirandola:



- foglio 118 mapp. 73 cat. T, confina a nord con strada pubblica Via Cavo, a nord-ovest con fg.118 mapp. 46 e con mapp. 75, a sud con fg.118 mapp. 75, mapp. 82 e mapp. 81, ad est con fg. 119 mapp. 52 e mapp. 30;

- foglio 119 mapp. 2 cat. T, confina a nord con fg. 119 mapp.31, ad ovest con fg. 119 mapp. 52, a sud con fg.119 mapp. 52 e mapp.4, ad est con fg.119 mapp. 7, mapp. 5 e mapp. 31;

- foglio 119 mapp. 30 cat. T, confina a nord con strada pubblica Via Cavo, ad ovest con fg. 118 mapp. 72, a sud con fg. 118 mapp. 73, ad est con fg. 119 mapp. 31 e mapp. 1;

B) Catasto Fabbricati siti nel Comune di Mirandola:

- foglio 118 mapp. 72 sub.1, cat. A/7, affaccia su mapp. 72

- foglio 118 mapp. 72 sub.2, cat. D/10, affaccia su mapp. 72.

Il mappale 72 appartenente al foglio 118, confina a nord con strada pubblica Via Cavo, ad ovest con fg. 118 mapp. 73, a sud con fg. 118 mapp. 73 e fg. 119 mapp. 30 ad est con fg. 119 mapp. 30.

• il CTU nella propria perizia di stima, a cui si rimanda comunque integralmente, ha rilevato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per quanto di seguito descritto:

"ABITAZIONE (fg. 118 mapp. 72 sub.1): si segnala che nella planimetria catastale è stata erroneamente identificata l'autorimessa che invece doveva essere rappresentata come planimetria autonoma;

TERRENI (fg. 119 mapp. 2): nel corso dei sopralluoghi condotti nei terreni e in base alle informazioni raccolte, si è riscontrata la possibilità che il perimetro dei terreni così come attualmente in uso non corrisponda alla conformazione grafica rappresentata negli elaborati catastali. Non si ha conoscenza riguardo all'esistenza di accordi scritti con i proprietari dei terreni posti in adiacenza a quelli oggetto di vendita, riguardo la ridefinizione dei confini di proprietà dei terreni".

• Gli immobili, hanno le seguenti destinazioni urbanistiche, come meglio specificato nel CDU rilasciato dal Comune di Mirandola il 29/01/2024:

- Fg. 118 mappale 72 e 73:

PSC: ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - RUE: ARP-ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
VINCOLI ARCHEOLOGICI: Zona C: area valiva;

- Fg. 119 mappale 2 e 30:

PSC: ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - RUE: ARP-ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
VINCOLI ARCHEOLOGICI: Zona C: area valiva;

• Con riferimento alla rispondenza della costruzione al provvedimento autorizzativo (regolarità edilizia ed urbanistica) a seguito dei sopralluoghi effettuati all'interno degli immobili il CTU nella propria perizia di stima, a cui si rimanda comunque integralmente, ha riscontrato le seguenti difformità:

"A) ABITAZIONE (fg. 118 mapp. 72 sub.1): Presenza di dimensioni relative ad alcuni locali, differenti rispetto dimensioni dello stato legittimo (fuori tolleranza).

Si precisa che al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere ad alcuni locali dell'abitazione (al piano primo, due camere, vano tecnico e studio) poiché occupati da famigliari dell'esecutato e che la presenza di arredi o materiali diffusi non ha permesso la verifica completa delle dimensioni dei locali.

Si segnala altresì che il locale soffitta così come identificato nello stato legittimo, è attualmente utilizzato impropriamente come soggiorno con cucina;



B) FABBRICATI AGRICOLI A, B, C (fg. 118 mapp. 72 sub.2): Presenza di dimensioni relative a porte e finestre, differenti rispetto dimensioni dello stato legittimo (fuori tolleranza).
Si precisa che date le dimensioni notevoli di alcuni locali, la presenza di ostacoli e animali, le dimensioni rilevate con impiego di metro laser potrebbero non essere state rilevate con precisione.”

Il CTU segnala che al fine di legittimare e regolarizzare le difformità riscontrate e descritte è possibile fornire le seguenti indicazioni riguardo alle procedure da seguire e quantificare i seguenti costi indicativi:

“ABITAZIONE (fg. 118 mapp. 72 sub.1): occorrerà presentare pratica di sanatoria e aggiornamento catastale mediante affidamento di incarico a professionista tecnico specializzato (attività d);

TERRENI (fg. 119 mapp. 2): l’aggiudicatario dovrà procedere a incaricare un professionista tecnico (topografo) che mediante adeguata campagna di indagini in situ con apposta strumentazione (stazione totale, laser droni, etc) proceda a determinare univocamente il confine dei terreni identificati con il fg. 118 mapp. 30 e fg. 119 mapp. 2, anche rispetto i terreni confinanti di altrui proprietà (attività e). Nel caso sia effettivamente accertata una configurazione dei terreni in uso differente da quella in mappa occorrerà procedere ad opportune indagini in catasto e procedere alla ridefinizione dei confini previo raggiungimento di un accordo con i proprietari dei terreni confinanti, mediante affidamento di incarico a professionista tecnico specializzato (attività f). Non è attualmente possibile definire i costi eventualmente da sostenere, a carico dell’aggiudicatario, per l’esecuzione delle attività f, in quanto la loro definizione è diretta conseguenza di analisi e valutazioni delle condizioni accertate da altri professionisti (tecnico in topografia, visurista, legale) e non prevedibili allo stato attuale dalla scrivente.”

Il CTU con riferimento alla valutazione degli immobili ha indicato un deprezzamento pari ad euro € 40.000,00 per le attività sopra descritte in a, b, c, d, e, f, mentre relativamente alle problematiche precedentemente segnalate relativamente a: POZZI, PLATEA DI CONTENIMENTO DEL LETAME (CONCIMAIA), POZZO NERO, BACINO IN TERRA, CISTERNE INTERRATE, il CTU ha evidenziato che, sulla scorta delle informazioni disponibili, non è stato possibile definire i costi eventualmente da sostenere a carico dell’aggiudicatario, per le opere da eseguire al fine della risoluzione delle problematiche descritte, in quanto la loro definizione è diretta conseguenza di analisi e valutazioni delle condizioni accertate da altri professionisti e non ipotizzabili dallo stesso CTU.

Stato occupazionale: il fabbricato residenziale risulta attualmente abitato dall’esecutato e dal proprio nucleo familiare. Gli ulteriori immobili vengono utilizzati dallo stesso esecutato nell’esercizio della propria attività. Il G.E. con ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. del 13.11.2024 non ha ordinato la liberazione degli immobili sino all’emissione del decreto di trasferimento.

al valore d’asta di Euro 923.000,00 (euro novecento ventitré mila,00)

offerta minima Euro 692.250,00 (euro seicento novantadue mila e duecentocinquanta,00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 10.000,00 (euro diecimila,00)**

DETERMINA

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



DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

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

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.

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;



- 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;
- 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 a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta– l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale **rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della **visura camerale** aggiornata all'attualità (entro limite di 10 giorni anteriori) della società attestante i poteri del **legale rappresentante** della persona giuridica offerente;
- 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

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.**



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 286/2022 TRIBUNALE DI MODENA IBAN IT29U0503412900000000990593**. Il bonifico, recante causale "**versamento cauzione RGE 286/2022**", dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro le 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà in ogni caso a carico dell'offerente.

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

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

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è **irrevocabile**. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente 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 11.3.2025 ad ore 16:30; 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

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. Il mancato deposito di tale documentazione entro il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo comporterà la **decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.** Il 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 **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.

Il Professionista Delegato

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 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, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; numero 059/847301, a mezzo mail assistentavenditelematiche@ivgmodena.it, o, previa prenotazione, presso la sede in Modena, viale Virgilio n. 42/F.

Modena, 8 gennaio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Salvatrice Monti

