Avviso di vendita delega telematica asincrona
Avv. KATIA TORRICELLI
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MODENA
Viale XX Settembre n. 34 -41049 Sassuolo (MO)
Tel. +39-0536.811824 Fax +39-0536.805149
e-mail: katia.torricelli@libero.it PEC: katia.torricelli@ordineavvmodena.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

SEZ. III – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT.UMBERTO AUSIELLO
PROCEDURA ESECUTIVA N.172/2024 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG MODENA SRL
TEL. 059/847301 MAIL: segreteria.mo@astagiudiziaria.com;
PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA (B): AVV. KATIA TORRICELLI
PROFESSIONISTA DELEGATO (A): DOTT.SSA FEDERICA BACCARI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

II° ESPERIMENTO

L'Avv. Katia Torricelli, Professionista Delegato B (referente della procedura) giusta ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. resa in data 12.5.26, con studio professionale in viale XX Settembre n. 34 - 41049 Sassuolo (MO), pec: katia.torricelli@ordineavvmodena.it; tel. 0536/811824

AVVISA CHE

presso la sala aste del TRIBUNALE di Modena, sita al PRIMO piano, in Modena, Corso Canalgrande n.77, e tramite il portale del gestore incaricato www.spazioaste.it – **il giorno 19/01/2027 alle ore 11.00,** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti LOTTI:

LOTTO 1

Costituito dalla piena proprietà (1/1) delle Unità immobiliari (UU.II.) destinate a stalla con concimaia, locali tecnici, cabina elettrica e pannelli fotovoltaici, con area cortiliva esclusiva e due appezzamenti di terreno, siti tutti a Pavullo nel Frignano (MO), località "Ca' Garretta", via Castagneto n. 66/A. I suddetti beni immobili risultano così attualmente identificati catastalmente: *Catasto Fabbricati* del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) foglio 60:

 particella 160 **sub. 3** categoria D/10, RC € 7.030,00 via Castagneto n. 66/A piano T (stalla e concimaia con area cortiliva esclusiva, di complessivi mq 1.990 (637 parte in c.a., 972 parti metalliche, 381 concimaia));

 particella 160 **sub. 4** categoria D/10, RC € 222,00 via Castagneto n. 66/A piano 1° (locale tecnico, 18 mq+ impianto fotovoltaico);

 particella 160 **sub. 5** categoria D/1, RC € 74,00 via Castagneto n. 66/A piano T (cabina elettrica, 18 mq);

Catasto Terreni del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) foglio 60:

 particella 86, Seminativo di classe 2, Superficie: 1.580 mq, Redditi: Dominicale € 6,85, Agrario € 5,71;

 particella 87, Seminativo di classe 2, Superficie: 372 mq, Redditi: Dominicale € 1,61, Agrario € 1,34;

Si evidenzia che nella visura catastale del sub. 4 è indicato esclusivamente il P. 1°, ma il locale tecnico, identificato in parte dal suddetto sub., è ubicato al P. T. mentre i pannelli fotovoltaici sono ubicati in copertura P. 1°.

Su tali Unità Immobiliari grava un contratto di affitto agrario del 13 febbraio 2024 repertorio n. 14804/8801, trascritto a Modena il 16 febbraio 2024 al R.G. 4558 R.P. 3383 con scadenza al 30.11.2038. Esiste poi una servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL trascritta il 17/04/1980 al n. 5292 reg. part. gravante sul mappale 115 del foglio 60, ora mappale 160 del foglio 60. Nonché altra servitù di elettrodotto e passaggio a favore di INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA SPA, trascritta il 10.1.18 al n. 613 reg,part., per i subb. 3 e 5 della particella 160. Infine vi è una servitù di distanza trascritta il 10.1.18 al n. 615 reg.part. sui subb. 3,4,5, della part. 160.

L'edificio originario principale è stato costruito ad inizio anni '90 e successivamente sono stati progettati interventi di ristrutturazione ed ampliamento, con la presentazione di titoli edilizi non completati nel loro iter ed interventi non realizzati. Sarà quindi opportuno, da parte dell'aggiudicatario, prevedere un'approfondita analisi dei titoli edilizi in essere ed una successiva regolarizzazione edilizia - urbanistica.

L'elaborato grafico dell'ultima pratica edilizia depositata non è conforme allo stato di fatto rilevato. Esistono diverse difformità, specificate nella CTU depositata.

L'impianto fotovoltaico di copertura (map.160, subb.3-4) non si presenta in condizioni di sicurezza, e si presume che l'impianto non sia funzionante. A carico dell'aggiudicatario le opportune verifiche tecniche.

Dall'esame delle pratiche edilizie, acquisite tramite accesso agli atti comunali, non risultano depositati calcoli strutturali relativi alla posa dei pannelli fotovoltaici in copertura, né verifiche del carico aggiuntivo da essi indotto sulla struttura esistente. Nulla circa pratiche presso GSE.

Il CTU rileva che secondo la disciplina urbanistica vigente, i terreni (mappali 86 e 87) ricadono in territorio rurale, in particolare in ambito ad alta vocazione produttiva agricola (AVP). Gli stessi sono inoltre interessati da fasce di rispetto stradale. La particella 86 è anche assoggettata a vincolo idrogeologico forestale. Per ogni ulteriori specifiche si rimanda alla CTU ed ai documenti allegati.

Per quanto concerne le autorizzazioni ambientali si richiama la CTU che contiene una breve sintesi, non esaustiva, ponendo a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche ed approfondimenti.

Per quanto riguarda la Stalla Agricola (P. T) - particella 160, sub.3 si precisa che non esiste conformità tra gli elaborati grafici comunali dell'ultima Pratica edilizia e lo stato di fatto rilevato; si segnalano delle macro-difformità ed abusi dettagliate nella CTU che si richiama sul punto.

Lo stato di fatto quindi non risulta completamente conforme, così come vi sono diverse difformità fra stato di fatto, planimetria catastale e comunale/urbanistico.

Per quanto riguarda il Locale tecnico (P.T. – particella 160 sub.4) è conforme sia agli elaborati comunali (SCIA n. 183/2014) sia a quelli catastali. Per quanto riguarda la Cabina Elettrica (P.T. - particella 160, sub. 5), non essendo accessibile, per quanto è stato possibile riscontrare dall'esterno e dalle pratiche edilizie, è conforme sia agli elaborati comunali sia a quelli catastali. Da verificare a carico dell'aggiudicatario anche lo stato impiantistico interno.

Come evidenziato dal CTU, in via generale, si evidenzia la necessità di procedere a tutte le verifiche tecniche e amministrative funzionali al corretto esercizio di un'azienda agricola, con riferimento agli aspetti impiantistici, igienicosanitari, ambientali e di sicurezza, nonché alla valutazione di eventuali impatti e interferenze sui terreni limitrofi, anch'essi oggetto della presente stima. Come già rilevato, sono emerse alcune difformità che rendono opportuno, ai fini della completa regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale, programmare un'approfondita analisi dei titoli edilizi vigenti, unitamente a un rilievo dello stato di fatto e alla verifica dei confini, che non risultano materializzati.

Risultano inoltre necessarie indagini sul sottosuolo, accertamenti relativi alla gestione di liquami, letami e scarichi, nonché verifiche in materia di impiantistica e di prevenzione incendi.

Le attività di regolarizzazione dovranno quindi comprendere la predisposizione di una pratica edilizia in sanatoria, ma anche le pratiche ambientali e impiantistiche richieste dalla normativa vigente. Sotto il profilo impiantistico, occorrono invece accertamenti e, se necessario,

adeguamenti riguardanti l'impianto elettrico, l'impianto fotovoltaico, gli eventuali impianti idrici e fognari, oltre agli adempimenti connessi alla prevenzione incendi qualora ricorrano i requisiti previsti dal DPR 151/2011.

Si precisa comunque che gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, per cui l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Per ogni ulteriore specifica si rimanda alla CTU di cui si invita a prendere visione, correlata da piante e CDU e allegati vari.

Non esistono spese condominiali.

Quanto ai terreni, non sono recintati e risultano -a vista- assenti di regolare manutenzione e pulizia.

Stato occupazionale attuale lotto 1: L'IVG conferma che nulla è variato rispetto il sopralluogo effettuato: non sono stati rinvenuti occupanti, seppur esistente il titolo opponibile di cui sopra.

Regime fiscale vendita Lotto 1: Sui beni oggetto di possibile opzione iva, si precisa che l'esecutato non ha riscontrato alla richiesta inviatagli circa la possibilità di esercitare l'opzione iva, per cui come da delega del GE, l'opzione si ritiene non effettuata. Taluni beni saranno assoggettati ad imposta di registro.

Il tutto, al valore d'asta di Euro € 137.250,00 (EURO centrotrentasettemiladuecentocinquantoeuro/00), quantificato a corpo e non a misura.

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: pari al 75% del suddetto prezzo base ovvero almeno Euro 102.937,50 (centoduemilaeuronovecentotrentasette/50).

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

LOTTO 2

Costituito dalla piena proprietà (1/1) delle Unità immobiliari (UU.II.) strumentali all'attività agricola e zootecnica, nello specifico: posto auto coperto, locali ad uso abitazione, stalla ed uffici con servizi, pannelli fotovoltaici e locali tecnici, cabina elettrica ed i seguenti BCNC: centrale termica, locale e corte comune, siti tutti a Pavullo nel Frignano (MO), località "La Villa", via Castagneto n. 55;

I suddetti beni immobili risultano attualmente così identificati catastalmente:

Catasto Fabbricati del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) foglio 59:

 particella 221 **sub.2**, partita speciale A, B.C.N.C. n. 55, piano T;

 particella 221 **sub.3** partita speciale A, B.C.N.C. n. 55, piano T;

 particella 221 **sub.4** partita speciale A, B.C.N.C. n. 55, piano T;

 particella 221 **sub.5**, categoria C/6 (posto auto coperto), classe 8, consistenza 62 mq, superficie totale 63 mq, RC € 211,33 via Castagneto n. 55, piano T;

 particella 221 **sub.6**, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie totale 124 mq, superficie totale escluse aree scoperte 120 mq, RC € 433,82 via Castagneto n. 55, piano T - 1°, (appartamento con cantina);

 particella 221 **sub.7** categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie totale 119 mq, superficie totale escluse aree scoperte 114 mq, RC € 433,82 via Castagneto n. 55 piano 2° (appartamento);

 particella 221 **sub 10,** categoria D/10, RC € 28.426,00 via Castagneto n. 55, piano T (stalla agricola ed uffici);

 particella 221 **sub 11**, categoria D/10, RC € 754,00 via Castagneto n. 55, Piano 1° (locali tecnici ed impianto fotovoltaico);

 particella 221, **sub 12**, categoria D/1, RC € 74,00 via Castagneto n. 55, piano T (cabina elettrica).

Si evidenzia che nella visura catastale del sub. 11 è indicato il P. 1°, che corrisponde in parte ai pannelli fotovoltaici installati in copertura, mentre i locali tecnici, identificati come parte del suddetto sub., sono ubicati al P. T.

Le U.U.I.I, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Pavullo nel Frignano (MO), foglio 59, particella 221 consistono in:

 posto auto coperto al P.T. (sub.5) (tot. 63 mq comm.);

 abitazioni ai P.T ,1° e 2° (subb. 6 e 7) (tot. 243 mq comm.);

 stalla agricola ed uffici con servizi al P.T. (sub.10) (tot. 7963 mq comm.);

 impianto fotovoltaico (P. 1°) -posizionato nel 2011- e locali tecnici al P.T. (sub.11) (tot. 24 mq comm.);

 cabina elettrica al P.T. (sub.12) (tot. 18 mq comm.);

 centrale termica B.C.N.C al P.T. (sub.2).

 locale B.C.N.C. al P.T. (sub.3);

 corte comune B.C.N.C. al P.T. (sub.4).

La corte comune (ai subb. 5,6,7) identificata catastalmente come BCNC al sub. 4, non è recitata ed è priva di cancelli. L'area cortiliva, pavimentata in battuto di cemento è in condizioni di evidente degrado e abbandono. Lo stato di conservazione generale risulta mediocre ed appare privo di manutenzione da tempo. E'pure presente un prefabbricato bianco, assimilabile a una casa mobile/modulo abitativo leggero, non censito per cui trattasi di opera priva di regolarizzazione amministrativa.

La struttura del posto auto coperto presenta caratteristiche costruttive e di finitura riferibili all'epoca di realizzazione (anni 2000), valutabili con un grado di livello sufficiente; carente, invece, il grado di conservazione e manutenzione.

Il fabbricato civile, adibito a cantina, abitazione ed uffici, si presenta suddiviso in tre piani ed identificato dai seguenti subalterni: PT: cantina (sub. 6), uffici con servizi (sub.10), BCNC Centrale termica (sub. 2), BCNC Locale (sub. 3); P.1°: appartamento (sub. 6); P.2°: appartamento (sub. 7); P. Sottotetto non legittimato.

Il fabbricato principale risulta verosimilmente realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponamenti esterni in laterizio intonacato e tinteggiato, copertura a falde lignee e solai intermedi presumibilmente in laterocemento.

L'abitazione (P.T -1°) è costituita da cantina, ingresso, cucina, pranzo, disimpegno, bagno e tre camere da letto.

La cantina non è stato oggetto di sopralluogo perché una folta vegetazione copriva completamente l'accesso al vano, rendendola inaccessibile. L'accesso all'appartamento al piano primo è indipendente tramite scala esterna in muratura. Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive e di finitura riferibili all'epoca di realizzazione (anni '70), valutabili con un grado di livello sufficiente, molto carente, invece, il grado di conservazione e manutenzione, il tutto come meglio esposto nella CTU a cui si rimanda. L'accesso all'appartamento al piano secondo è autonomo ed avviene da via Castagneto attraverso la corte comune antistante il fabbricato, mediante scala esterna in cemento armato distinta da quella che serve il piano primo. E' costituita da: ingresso, cucina, pranzo, disimpegno, bagno e tre camere da letto. Dal P.2° è possibile accedere al sottotetto, che si configura non conforme, in quanto non è stato censito correttamente né nella documentazione catastale né in quella comunale. Il sottotetto è accessibile tramite botola e scala retrattile.

La centrale termica (PT) si presenta in stato fatiscente ed in assenza di condizioni igienico sanitarie.

Il locale B.C.N.C (P.T) - particella 221, sub. 3: Risulta nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale del subalterno 10, in adiacenza al Prospetto Ovest del fabbricato residenziale/uffici identificato ai sub. 6 -7 -10, è riportato un piccolo manufatto, costituito da un unico piccolo vano, dove sono presenti tubazioni e componenti idrauliche.

Gli Uffici (P.T) - particella 221, sub.10, hanno un accesso indipendente da via Castagneto attraverso la corte comune e sono così costituiti: ingresso, due uffici, ripostiglio, bagno. Il ripostiglio è stato destinato a cucina. Sono in stato fatiscente, privi delle condizioni igienico-sanitarie minime, ingombra di materiali e rifiuti di varia natura e dimensione, in evidente stato di abbandono e deterioramento.

La Stalla agricola (P.T) - particella 221, sub.10, ha l'accesso tramite area cortiliva esclusiva, pavimentata in battuto di cemento, costituita da zona stabulazione, corsia centrale e sala mungitura. Sul prospetto ovest, in corrispondenza delle planimetrie catastali e comunali, è indicata la presenza di una concimaia: allo stato attuale si rileva esclusivamente la sussistenza dei muri perimetrali. Il complesso è stato edificato nei primi anni '70 e successivamente oggetto di interventi di modifica e ampliamento. La sala mungitura conserva ancora gli impianti e le strutture originarie, oggi in stato di disuso e degrado funzionale. Le attrezzature risultano obsolete, arrugginite e in parte divelte. Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive e di finitura tipiche dell'epoca di realizzazione, valutabili con livello qualitativo sufficiente per la destinazione agricola originaria. Tuttavia, lo stato manutentivo risulta gravemente compromesso. Dal punto di vista igienico-sanitario, i locali risultano inidonei alla destinazione originaria e non conformi ai requisiti minimi richiesti dalla normativa vigente, rendendo necessari interventi radicali di bonifica, risanamento e adeguamento impiantistico per un eventuale riutilizzo. Si rimanda alla CTU per altri dettagli.

Quanto ai locali tecnici ed Impianto fotovoltaico (P.T-1°) - particella 221, sub.11: sono costituiti da due fabbricati, un container in metallo ed un fabbricato in muratura, ed i pannelli fotovoltaici, posizionati sulla copertura al P.1° del fabbricato rurale identificato dal sub. 10.

L'accesso ai fabbricati avviene attraverso l'area cortiliva esclusiva della stalla agricola.

I fabbricati non sono stati oggetto di sopralluogo all'interno, essendo le porte chiuse e la presenza di cavi elettrici non in sicurezza; quindi, non è stato possibile valutare lo stato di conservazione e manutenzione della componente impiantistica.

I pannelli fotovoltaici sono in silicio policristallino e presentano le relative componenti impiantistiche (quadri elettrici, trasformatori, Inverter, ecc).

Premesso che non è stato possibile verificare il funzionamento e lo stato di conservazione dei pannelli fotovoltaici posizionati in copertura, e quindi non accessibili, si evidenzia che parte dell'impianto non si presenta in condizioni di sicurezza (cavi non fissati alle strutture e porte di accesso ai locali tecnici aperte) e il CTU presume che l'impianto non sia funzionante: rimangono a carico dell'aggiudicatario le opportune verifiche tecniche. Il manufatto, presenta caratteristiche costruttive e di finitura riferibili all'epoca di realizzazione, valutabili con un grado di livello discreto, come anche lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato, mentre lo stato di conservazione e manutenzione della componente impiantistica dei pannelli fotovoltaici, per quanto rilevato dal CTU, è da considerarsi molto carente.

Il container metallico, destinato al contenimento dell'impiantistica dell'impianto fotovoltaico, invece è in stato di degrado ed abbandono.

Quanto alla Cabina elettrica (P.T) - particella 221, sub.12, l'accesso avviene attraverso l'area cortiliva esclusiva della stalla, ma il fabbricato non è stato oggetto di sopralluogo all'interno, essendo chiusa la porta di accesso. Da quanto il CTU ha potuto riscontrare dall'esterno e dalle pratiche edilizie, il fabbricato è di modeste dimensioni e di forma scatolare. Il fabbricato, destinato a cabina elettrica, presenta caratteristiche costruttive e di finitura riferibili all'epoca di realizzazione, valutabili con un grado di livello discreto, come anche lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato, mentre non è stato possibile valutare lo stato di conservazione e manutenzione della componente impiantistica, essendo impedito l'accesso alla cabina.

Per le rifiniture ed ulteriori dettagli, degli immobili tutti di ogni lotto, si rimanda e richiama la CTU.

Stato occupazionale lotto 2: L'IVG conferma che nulla è variato rispetto il sopralluogo effettuato: non sono stati rinvenuti occupanti, seppur esistente titolo opponibile di cui infra. IVG precisa però che i due appartamenti e la tettoia risultano in stato di abbandono.

Non risulta costituito alcun condominio sul lotto 2.

Su tali Unità Immobiliari grava un contratto di affitto agrario del 13 febbraio 2024 repertorio n.14804/8801, trascritto a Modena il 16 febbraio 2024 al R.G. 4558 R.P. 3383, che tuttavia non riguarda gli appartamenti ai subb. 6 e 7 e la tettoia di cui al sub.5. Tale contratto scadrà il 30.11.2038.

Esiste un vincolo di inedificabilità costituto a favore del Comune di Pavullo nel Frignano (MO), trascritto il 18/06/1993 al n. 7545 reg. part. relativo al mappale 140 del foglio 59 ora mappale 221 del foglio 59, presente in un rogito di provenienza del 25/06/2004 repertorio n. 97104/15200, trascritto a Modena in data 29/06/2004 al n. 19587 gen. ed al n. 12252 part. Esiste altresì una servitù di elettrodotto e passaggio trascritta il 10.1.18 al n. 612 reg.part., a favore di INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA SPA.

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune sono risultate complesse perché l'edificio originario principale è stato costruito ad inizio anni '70 e successivamente sono stati progettati interventi di ristrutturazione ed ampliamento, con la presentazione di titoli edilizi non completati nel loro iter ed interventi non realizzati. Sarà quindi opportuno, da parte dell'aggiudicatario, prevedere un'approfondita analisi dei titoli edilizi in essere ed una successiva regolarizzazione edilizia - urbanistica.

Quanto alle pratiche edilizie e alle autorizzazioni ambientali, si rimanda alla CTU.

Dalle verifiche svolte presso l'archivio comunale non risultano depositate pratiche specifiche riguardanti impianti, pozzi o altri apprestamenti di carattere igienico-sanitario.

Parimenti non sono state rintracciate indagini specifiche sul sottosuolo né risultano depositate pratiche antincendio.

Elenco sintetico DIFFORMITA' (per specifiche fare riferimento alla CTU allegata):

Dal confronto fra quanto realizzato e le planimetrie comunali e catastali sono state riscontrate difformità a carico del posto auto coperto. La cantina, il cui accesso era inaccessibile, nulla può riferire il CTU che non l'ha potuta visionare. Gli appartamenti dal confronto fra il realizzato e la planimentria il CTU non ha riscontrato difformità, salvo alcune finestre. Il sottotetto (accessibile dall'appartamento del 2°piano) non è censito nelle planimetrie né comunali né catastali e non è stato oggetti di approfondito sopralluogo essendo ingombro di materiali e con scarsa illuminazione naturale.

L'immobile è privo di certificazione energetica.

Per quanto riguarda gli uffici, il ripostiglio è stato adibito a cucina.

Per la stalla diverse le difformità presenti.

Per i locali tecnici, la cabina elettrica e l'impianto fotovoltaico non è stato possibile per il CTU accedervi ma parrebbe sussistere conformità fra elaborati comunali e catastali.

In via generale, si evidenzia la necessità di procedere a tutte le verifiche tecniche e amministrative funzionali al corretto esercizio di un'azienda agricola, con riferimento agli aspetti

impiantistici, igienicosanitari, ambientali e di sicurezza, nonché alla valutazione di eventuali impatti e interferenze sui terreni limitrofi. Le attività di regolarizzazione dovranno quindi comprendere la predisposizione di una pratica edilizia in sanatoria e di una pratica catastale DOCFA, in particolare, dovrà essere oggetto di regolarizzazione anche il sottotetto dell'edificio residenziale, presumibilmente realizzato in epoca coeva alla costruzione originaria per quanto riguarda la volumetria e la struttura portante.

Inoltre dovranno essere predisposte anche le pratiche ambientali e impiantistiche richieste dalla normativa vigente (autorizzazioni/adeguamenti per la gestione di liquami e letami, per gli scarichi idrici e ai reflui zootecnici, gestione dei rifiuti speciali).

Sotto il profilo impiantistico, occorrono invece accertamenti e, se necessario, adeguamenti riguardanti l'impianto elettrico, l'impianto fotovoltaico, gli eventuali impianti idrici e fognari, oltre agli adempimenti connessi alla prevenzione incendi qualora ricorrano i requisiti previsti dal DPR 151/2011.

Si precisa comunque che gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, per cui l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

Dalla stima sono stati esclusi gli impianti a servizio dell'attività agricola né sono stati computati i mq del sottotetto.

Per ogni specifica si rimanda alla CTU di cui l'offerente deve prendere visione.

Regime fiscale vendita Lotto 2: Sui beni oggetto di possibile opzione iva, si precisa che l'esecutato non ha riscontrato alla richiesta inviatagli circa la possibilità di esercitare l'opzione iva, per cui come da delega del GE, l'opzione si ritiene non effettuata.

Il tutto, al valore d'asta di Euro 611.250,00 (seicentoundicimilaeuroduecentocinquanta/00) determinato a corpo e non a misura.

Offerta minima ammissibile (pari al 75% del presso base): Euro 458.437,50 (quattrocentocinquantottomilaeuroquattrocentotrentasette/50).

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: Euro 10.000 (diecimilaeuro/00).

***

Si precisa che il contratto di affitto che interessa tre lotti, complessivamente prevede un canone di affitto pari ad € 7.000 annui complessivamente.

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 telematicamente, 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 PERSONA GIURIDICA OFFERENTE o altro ente dotato di soggettività giuridica) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c., sino alle ore 23.59 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip .p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

[1]Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamenti online tramite PagoPA- utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it. **La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC** con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

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). Si fa presente che qualora l'offerta venga inviata per il tramite di una pec non intestata al titolare della firma digitale, il soggetto invitato a partecipare, destinatario delle credenziali di accesso, potrebbe non essere lo stesso che ha sottoscritto l'offerta. 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. 32/2015.

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.

In caso di assenza di offerte si procederà a fissare nuova vendita, previa riduzione del prezzo base, secondo le prescrizioni di cui all'ordinanza di vendita.

Non rientrerà tra le attività del delegato la verifica dell'autenticità della sottoscrizione apposta sull'offerta, essendo tale accertamento demandato al Ministero.

2.CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo offerta da procuratore legale – id est avvocato - per persona da nominare). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;

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**). Qualora l'offerente indichi una data diversa per il versamento del saldo prezzo, l'offerta sarà comunque ritenuta valida e il termine per il versamento del prezzo si intenderà pari a quello indicato dall'offerente se inferiore al termine di legge ovvero ridotto automaticamente a 90 giorni qualora superiore;

l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

m) la data, l'orario e il numero di CRO/TRN (o altri identificativo della transazione) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione[2];

n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma (cauzione) oggetto del bonifico;

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste[3];

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.

2. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA (I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per

[2] Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

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

immagine, privi di elementi attivi)

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni **estratto per riassunto dell'atto di matrimonio comprovante il regime patrimoniale prescelto dai coniugi**; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano.
Qualora l'offerta non sia corredata dalla dichiarazione sullo stato civile dell'offerente ovvero, in ipotesi di soggetto coniugato, dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio nonché dal codice fiscale e carta d'identità del coniuge, la stessa, ancorché valida e ammissibile ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere integrata, in ipotesi di intervenuta aggiudicazione, con il deposito di detta documentazione entro e non oltre il termine di ventiquattro ore decorrenti dalla cessazione della gara. A tal fine il delegato ha l'onere di inoltrare all'aggiudicatario tale richiesta utilizzando la piattaforma del gestore o tramite apposita PEC da documentarsi nel verbale di aggiudicazione;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta– l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale **rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) copia della **visura camerale** aggiornata all'attualità (entro limite di 10 giorni anteriori) della società attestante i poteri del **legale rappresentante** della persona giuridica offerente, da valere, anche nell'ipotesi in cui il legale rappresentante agisca in nome e per conto di distinte persone giuridiche offerenti, non avvinte, tra loro, da poteri di direzione e coordinamento;

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile e 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, acceso presso Solution Bank spa – filiale di Modena, corso Canalchiaro n.143/147- Modena, intestato alla procedura "TRIBUNALE DI MODENA n. 172-2024 E.I.",** IBAN:IT 08 Y 03273 12900 007198000531. Il bonifico, recante causale "**versamento cauzione RGE 172/2024" PRECISANDO IL LOTTO,** dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro le 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica,** con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà in ogni caso a carico dell'offerente.

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

Nella domanda dovrà essere indicato il **numero di IDENTIFICATIVO dell'operazione/transazione bancaria (TRN)**.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche **saranno aperte** all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati, presso l'aula dedicata dell'intestato Tribunale il giorno

successivo rispetto alla scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto ovvero **in data 19/1/2027 ore 11.00:** gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita. Al termine delle operazioni di vendita redigerà apposito verbale.
Qualora ci fosse un'unica offerta ammissibile: qualora venga presentata una sola offerta, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza/avviso di vendita (id est, al prezzo base), anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, ma comunque pari o superiore all'offerta minima ammissibile, il professionista delegato procede all'aggiudicazione a favore dell'unico offerente, a condizione che non siano state presentate, nei termini e modi di cui agli artt. 588 e 589 c.p.c. istanze di assegnazione (per una somma almeno pari al prezzo base della vendita) da parte dei creditori (nel qual caso procederà all'assegnazione) e sempreché ritenga "che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita" (es. esclusione -in fase di vendita- di ulteriori offerte, perché inammissibili o tardive; plurime richieste di interessamento di potenziali acquirenti et similia). In tal caso, fisserà una nuova vendita senza incanto alle stesse condizioni della precedente e, all'esito, nel caso pervenga nuovamente una sola offerta al prezzo base ridotto di ¼, procederà all'aggiudicazione. Tuttavia, qualora il professionista delegato ritenga sussistere il fumus di una turbativa d'asta (nella presentazione di offerte irregolari o tardive), egli è tenuto a rimettere immediatamente al GE gli atti per le valutazioni di competenza (aggiudicazione ovvero autorizzazione a fissare una nuova vendita senza incanto).
Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide: si procederà a gara (anche in presenza di istanza di assegnazione) 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 **(rilanci di almeno € 3.000 per il lotto 1, € 10.000 per il lotto 2);** 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.

Qualora il prezzo raggiunto, all'esito della gara, sia inferiore al prezzo base indicato dall'avviso di vendita (ancorché superiore all'offerta minima ammissibile) il delegato procederà comunque all'aggiudicazione, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (cfr. art. 573, ult. co., c.p.c.), nel qual caso procederà all'assegnazione.

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) ex art. 573 cpc, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione (queste prevalgono in caso di offerte al di sotto del prezzo base) 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 (non soggetto a sospensione nel periodo feriale, né prorogabile) sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario (se inferiore a 90 giorni). o, in caso di mancata indicazione del termine ovvero di indicazione di un termine superiore, lo stesso, dovrà intendersi pari a 90 giorni dall'aggiudicazione (giorno della valuta), mediante versamento, a mezzo bonifico, precisando il lotto, sul conto corrente intestato alla procedura sopraindicato "TRIBUNALE DI MODENA n.

172-2024 E.I". **All'avvenuto saldo integrale del prezzo maggiorato delle spese gli sarà restituita la fideiussione cauzionale.**

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, rilasciata 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 i poteri e/o autorizzazioni eventualmente necessari. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine, non prorogabile né soggetto a sospensione feriale, indicato nell'offerta (se inferiore a 90 giorni) o, in caso di mancata indicazione del termine ovvero di indicazione di un termine superiore, lo stesso, dovrà intendersi pari a 90 giorni dall'aggiudicazione (giorno della valuta), mediante versamento, a mezzo bonifico, sul conto corrente intestato alla procedura sopraindicato "TRIBUNALE DI MODENA n. 172-2024 E.I" con indicazione del lotto; insussistenti giustificati motivi per procedere alla rateizzazione del saldo prezzo.

2. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente, oppure tramite consegna di un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Modena- Procedura esecutiva n. 172/2024 rge ".

L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. 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 (nella misura del 50% del totale) 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, pertanto, al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto a versare un fondo spese, quantificato e comunicato dal delegato A (salvo conguaglio), successivamente all'aggiudicazione e comunque entro 30 giorni dalla stessa.

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, pena la decadenza dell'aggiudicazione.

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 (a titolo di saldo del prezzo) comporterà la **decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, con riserva di eventuali azioni per la differenza 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.

5.Il versamento del fondo spese per gli oneri di trasferimento può ammettere una proroga non superiore a 20 giorni, se tempestivamente richiesta e documentati giusti motivi (es. integrazione in considerazione del mutamento del regime fiscale).

6.Quanto alle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, queste sono poste integralmente a carico della procedura.

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.), incluso l'inserimento nella "Vetrina Immobiliare Permanente";

www.ivgmodena.it/ (sito Ufficiale dell'IVG di Modena);

www.astagiudiziaria.com (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG);

www.astalegale.net (sito ufficiale Astalegale.net s.p.a.), incluso l'inserimento nella "**Vetrina Immobiliare Permanente";**

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

-www.immobiliare.it (con precisazione che è esclusa ogni intermediazione privata), a cura dell'IVG di Modena;

-www.idealista.it; www.casa.it; www.subito.it e www.bakeca.it, tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sugli stessi;

-le pagine dedicate alle vendite del Tribunale sui social media Facebook ed Instagram, a cura di Astalegale.net s.p.a.

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

- ordinanza di vendita;
- perizia;
- fotografie;
- planimetrie;
- ogni altra notizia ritenuta rilevante a fini pubblicitari.

Le società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a**., via 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 S.r.l. unipersonale**, viale Virgilio 42/F – 41126 Modena (tel. 059-847301; mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com; sito web: http://www.ivgmodena.it/) e la

società **Astalegale.net s.p.a**., Piazza Risorgimento 1, VI Strada – 20841 Carate Brianza (tel. 0362-90761; mail: procedure.modena@astalegale.net; sito web: www.astalegale.net) sono individuate come "GESTORE" delle forme di pubblicità su internet sopra indicati.

RENDE NOTO

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

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

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

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) se l'immobile è ancora occupato dal debitore e relativo nucleo familiare o da terzi senza titolo opponibile, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario e spese della procedura; segnatamente, nel caso di immobile occupato dal debitore e relativo nucleo familiare l'ordine di liberazione, salvo quanto previsto dal nono comma dell'art. 560 c.p.c., sarà emesso contestualmente al decreto di trasferimento ed attuato dal custode secondo le disposizioni fornite dal GE, senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 c.p.c., nell'interesse, ma senza spese a carico, dell'aggiudicatario; in ogni caso le spese di sgombero dai beni mobili ivi abbandonati (spirato il

termine di 30 giorni dalla diffida alla rimozione da parte del custode) e rifiuti sono a carico dell'aggiudicatario, salvo diverse istruzioni del GE (previa istanza del custode), in casi di necessità e urgenza a fini della vendita e/o nelle more delle operazioni di vendita a tutela della pubblica incolumità;

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

g) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet dei gestori della pubblicità;

h) 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;

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

j) che il custode incaricato è, come indicato in epigrafe: Istituto Vendite Giudiziarie di Modena S.r.l. unipersonale, c.f.02217860366, viale Virgilio 42/F – 41123 Modena, p.iva 02217860366 (tel. 059-847301; mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com; sito web: http://www.ivgmodena.it/), a cui dovranno essere avanzate le richieste di visita degli immobili unicamente per il tramite del Portale delle Vendite Pubbliche.

k)che il termine per il saldo prezzo è termine perentorio, come tale non prorogabile (nè soggetto a sospensione feriale, come chiarito dalla più recente giurisprudenza di legittimità), 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'aggiudicatari, salve comprovate e circostanziate difficoltà dell'istituto di credito a erogare la somma richiesta, non imputabili a colpa dell'aggiudicatario;

A V V E R T E

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

c) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, co. 2 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma, previa stima prudenziale delle spese di procedura e crediti antergati, se del caso previo conferimento con il GE);

I N F O R M A

i)Gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, **non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni**, potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di Help desk attivo 0280030011-02/80030070, (dal lun. al ven. 9-13/14-18), via mail: garaimmobiliare@astalegale.net, Sede: p.zza Risorgimento 1, VI Strada – 20841 Carate Brianza (MB).

ii)Il Tribunale, previa fissazione di apposito appuntamento, mette a disposizione, gratuitamente, un servizio per l'assistenza alla redazione dell'offerta telematica. Le modalità di tale servizio sono indicate nella home page del Tribunale di Modena.

iii)Per prenotare un appuntamento occorre compilare il form presente all'indirizzo https://www.astegiudiziarie.it/assistenza-deposito-offerta/modena.

Sassuolo, 17.11.2026

Il Professionista Delegato B
Avv. Katia Torricelli