TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

SEZ. III – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. Umberto Ausiello

PROCEDURA ESECUTIVA N. 326/2020 R.G.E.I.

CUSTODE GIUDIZIARIO: ISIITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MODENA S.R.L.
TEL. 059-847301 - MAIL segreteria.mo@astagiudiziaria.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

L'AVV. ALESSANDRA TIRABASSI, con studio in Carpi (MO), PEO: alessandratirabassi@libero.it, PEC: alessandra.tirabassi@ordineavvmodena.it, Professionista Delegato (referente della procedura), giusta ordinanza *ex* art. 591 *bis* c.p.c. resa in data 29.09.2026,

AVVISA CHE

presso la sala aste del TRIBUNALE DI MODENA, sita al PRIMO PIANO, in Modena (MO), Corso Canalgrande n. 77, e tramite il gestore incaricato: Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. Unipersonale con il portale: https://ivgmodena.fallcoaste.it – **il giorno 19.01.2027 alle ore 15:30,** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO 1: **Comune di Nonantola** **(MO)**: piena proprietà 1/1 di abitazione al piano secondo e terzo, con autorimessa al piano terra, poste all'interno di fabbricato ad uso residenziale sito alla Via Maestra di Bagazzano n. 111, così rispettivamenti identificati catastalmente:
- Foglio 62, Mappale 122, Sub. 26, Cat. A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. tot. 105 mq, Totale escluse aree scoperte: 102 mq, Rendita Catastale € 482,89 - Via Maestra di Bagazzano n. 53, piano 2-3;
- Foglio 62, Mappale 122, Sub. 11, Cat. C/6 (Autorimessa), classe 7, consistenza 18 mq, sup. tot. 18 mq, Rendita Catastale € 46,48 - Via Maestra di Bagazzano n. 53, piano T;

Nella perizia dell'esperto stimatore cui si rimanda integralmente e che si riporta in brevitas, è stato evidenziato che: *competono all'unità, i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 cod.civ. Sussistono spese di gestione condominiale.*
Il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili (che si trovano alla Via Maestra di Bagazzano n. 111 e NON n. 53), è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:
• *Concessione Edilizia n. 74 del 1999, rilasciata in data 13/03/2000;*
• *Variante Concessione Edilizia n. 10191 del 2001, rilasciata in data 03/08/2001;*

Firmato Da: ALESSANDRA TIRABASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20f34d6

• Domanda per il rilascio del certificato di Abitabilità presentata in data 19/12/2001 al protocollo 20389, attestata ai sensi dell'art. 4, comma 3 del D.P.R. 425/94 (silenzio/assenso);
Non sono state rinvenute altre pratiche edilizie successive e si presuppone che l'immobile non sia stato oggetto di interventi edilizi ulteriori.
***Difformità riscontrate**:*
• Diversa realizzazione di tramezze interne;
• Coibentazione interna della sola parete esposta a Sud-Est nella camera da letto;
• Cambio d'uso di locali ad uso soffitta (da soffitta a bagno);
• Realizzazione, nel sottotetto, di due lucernari;
• Presenza, al piano secondo (ad eccezione della camera da letto) di un controsoffitto con h= 2.61 cm;
• Il manufatto di collegamento (scala) fra il piano secondo e terzo non è conforme al progetto depositato. Tali difformità, anche a giudizio del Tecnico Comunale interpellato, si ritengono da sanare mediante la presentazione, di una Segnalazione di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria (di cui art. 17-bis LR 23/2004), specificamente precisata nell'elaborato peritale allegato.
Occorrerà ripristinare:
• L'altezza netta interna dei locali al piano secondo, mediante la rimozione del controsoffitto in cartongesso;
• La trasmittanza del muro della parete esposta a Sud-Est nella camera da letto, mediante la rimozione della coibentazione interna;
• La scala di collegamento fra il piano secondo e terzo;
• Ripristino della destinazione d'uso del piano terzo, mediante rimozione dei sanitari nel bagno.
Sono presumibili oneri per la presentazione della sanatoria, partitamente descritti nella relazione peritale, cui si rimanda.
L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, 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.
Caratteristiche abitazione (sub. 26): *in buono stato di manutenzione, al piano secondo, con ingresso dal vano scala comune e con collegamento interno alla soffitta, posta al piano terzo. È composta da: soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, balcone e scala di collegamento interno alla soffitta. La parte ad uso soffitta è composta (di fatto) da: tre locali ad uso soffitta, un bagno, un disimpegno ed un terrazzo. Alcuni locali ad uso soffitta, sono utilizzati come camera da letto. Le porte interne sono in legno, le finestre in legno con doppi vetri, munite di scuri in legno, la porta d'ingresso è del tipo "blindata". I pavimenti sono in ceramica e legno nella zona notte. La cucina ed il bagno sono muniti di rivestimenti ceramici alle pareti. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, con termosifoni in ghisa. Tutti gli impianti (in buono stato di manutenzione) tra cui quello idrico-sanitario, elettrico e gas sono sotto-traccia. Stante la mancanza di certificazioni degli impianti e dell'impossibilità di verificarne il funzionamento, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme. L'altezza netta interna risulta essere da 1.24 a 3.53 mt.*
Caratteristiche autorimessa (sub. 11): *in buono stato di manutenzione, al piano terra con ingresso dall'area cortiliva comune, un unico vano. La porta di accesso in legno e metallo, i pavimenti in ceramica. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'impianto elettrico è sotto-traccia. Stante la mancanza di certificazioni degli impianti, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme. L'altezza netta interna risulta essere H=2.75 mt.*
Stato occupazionale: occupato.
Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore allegata agli atti.

Il lotto 1 viene posto in vendita al **valore d'asta di € 132.000,00** (centotrentaduemila/00 euro) **- offerta minima € 99.000,00** (novantanovemila/00 euro)**.**
Ai fini fiscali: il regime ai fini IVA è l'esenzione *ex* art. 10, comma 1, n. 8-*bis* D.P.R. 633/72.

Firmato Da: ALESSANDRA TIRABASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20f34d6

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

LOTTO 2: **Comune di Nonantola (MO)**: piena proprietà 1/1 di abitazione al piano terra, con autorimessa al piano terra, all'interno di fabbricato ad uso residenziale, sito allo Stradello Carbonara n. 2, così rispettivamenti identificati catastalmente:
- Foglio 54, Mappale 73, Sub. 7, Cat. A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 3, consistenza 3 vani, Rendita Catastale € 263,39 – Stradello Carbonara, piano T.
- Foglio 54, Mappale 73, Sub. 12, Cat. C/6 (Autorimessa), classe 5, consistenza 84 mq, sup. tot. 83 mq, Rendita Catastale € 156,18 - Stradello Carbonara n. 2, piano T.

Nella perizia dell'esperto stimatore cui si rimanda integralmente e che si riporta in brevitas, è stato evidenziato che: *competono a tale unità, i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. Nell'elaborato planimetrico in atti, il sottoscala è individuato all'interno dell'unità immobiliare identificata con il sub. 7, mentre sulla planimetria catastale del sub. 7, non viene menzionato. Il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:*
- *Concessione Edilizia n. 22/80, del 03/04/1980;*
- *Concessione Edilizia n. 279/81, del 15/01/1981;*
- *Concessione Edilizia n. 152/90, del 09/10/1990;*
- *Concessione Edilizia n. 169/91, del 31/10/1991;*
- *Concessione in sanatoria n. 119/95 del 19/10/1995;*
- *Variante in corso d'opera n. 514/93, del 15/02/1994;*
- *Variante in corso d'opera n. 472/96, del 30/09/1996;*
- *Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità prot. 6713 del 24/04/2004.*

Non sono state rinvenute altre pratiche edilizie successive e si presuppone che l'immobile non sia stato oggetto di interventi edilizi ulteriori.

Difformità riscontrate:
- *Traslazione di pareti interne;*
- *Differenze altimetriche interne;*
- *Mancata realizzazione di due pilastri nel locale autorimessa, con diversa struttura portante della copertura;*

Difformità da sanare con presentazione di Segnalazione di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria (art. 17-bis LR 23/2004), specificamente precisata nell'elaborato peritale allegato.
L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, 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.
Caratteristiche abitazione (sub. 7): *in mediocre stato di manutenzione, al piano terra con ingresso dal vano scala comune. È composta da: tavernetta, cucina e portico. Le porte interne sono in legno, le finestre sono in parte in legno con doppi vetri ed in parte con vetri singoli, munite in parte di scuri in legno. I pavimenti sono in ceramica. La cucina ed il bagno sono muniti di rivestimenti ceramici alle pareti. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è centralizzato ma NON funzionante, con termosifoni in ghisa. Tutti gli impianti tra cui quello idrico-sanitario, elettrico e gas sono sotto-traccia. Stante la mancanza di certificazioni degli impianti e dell'impossibilità di verificarne il funzionamento, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme.*
L'altezza netta interna risulta essere da 2.21 a 4.72 mt.
Caratteristiche autorimessa (sub. 12): *in cattivo stato di manutenzione, al piano terra con ingresso dall'area cortiliva comune. È composta da un vano ad uso autorimessa, una cantina ed un vano ad uso centrale termica a servizio del fabbricato ad uso abitazione, ma NON funzionante. La porta di accesso è in legno e metallo ed i pavimenti in battuto di cemento. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'impianto elettrico è fuori-traccia.Stante la*

Firmato Da: ALESSANDRA TIRABASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20f34d6

mancanza di certificazioni degli impianti, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme. L'altezza netta interna risulta essere da 2.45 a 4.37 mt.
Stato occupazionale: libero ed in disponibilità del custode.
Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore allegata agli atti.

Il lotto 2 viene posto in vendita al **valore d'asta di € 170.000,00** (centosettantamila/00 euro) **- offerta minima € 127.500,00** (centoventisettemilacinquecento/00 euro).
Ai fini fiscali: il regime ai fini IVA è l'esenzione *ex* art. 10, comma 1, n. 8-bis D.P.R. 633/72.
In caso di gara *ex* art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 3.000,00** (tremila/00 euro).

LOTTO 3: **Comune di Nonantola (MO)**: piena proprietà 1/1 di abitazione al piano primo, all'interno di fabbricato ad uso residenziale, sito allo Stradello Carbonara n. 2, così rispettivamente identificato catastalmente:
Foglio 54, Mappale 73, Sub. 8, Cat. A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 3, consistenza 6.5 vani, sup. tot. 140 mq, Totale escluse aree scoperte: 140 mq, Rendita Catastale € 570,68 – Stradello Carbonara n. 2, piano 1.
Nella perizia dell'esperto stimatore cui si rimanda integralmente e che si riporta in brevitas, è stato evidenziato che: *competono a tale unità, i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. Nell'elaborato planimetrico in atti, il sottoscala è individuato all'interno dell'unità immobiliare identificata con il sub. 7, mentre sulla planimetria catastale del sub. 7, non viene menzionato. Il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:*
• Concessione Edilizia n. 22/80, del 03/04/1980;
• Concessione Edilizia n. 279/81, del 15/01/1981;
• Concessione Edilizia n. 152/90, del 09/10/1990;
• Concessione Edilizia n. 169/91, del 31/10/1991;
• Concessione in sanatoria n. 119/95 del 19/10/1995;
• Variante in corso d'opera n. 514/93, del 15/02/1994;
• Variante in corso d'opera n. 472/96, del 30/09/1996;
• Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità prot. 6713 del 24/04/2004.
Non sono state rinvenute altre pratiche edilizie successive e si presuppone che l'immobile non sia stato oggetto di interventi edilizi ulteriori.
Difformità riscontrate:
• Leggere traslazione di pareti interne;
• Differenze altimetriche interne;
Difformità da sanare con presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria (art. 16 bis della L.R. 23/2004 e succ.mm.ed ii.). Sono presumibili oneri per la presentazione della sanatoria, partitamente descritti nella relazione peritale, cui si rimanda.
L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, 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.
Caratteristiche abitazione (sub. 8): *in mediocre stato di manutenzione, al piano primo con ingresso dal vano scala comune. È composta da: soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, ripostiglio, due disimpegni ed ingresso. Non risulta accessibile l'intercapedine indicata in planimetria. Le porte interne sono in legno, le finestre in legno con doppi vetri, munite di scuri in legno. I pavimenti in ceramica ed in legno nel reparto notte. La cucina ed il bagno sono muniti di rivestimenti ceramici alle pareti. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è centralizzato ma NON funzionante, con termosifoni in ghisa. Tutti gli impianti tra cui quello idrico-sanitario, elettrico e gas sono sotto-traccia. Stante la mancanza di certificazioni degli impianti e dell'impossibilità di*

Firmato Da: ALESSANDRA TIRABASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20f34d6

verificarne il funzionamento, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme. L'altezza netta interna risulta essere da 2.72 a 2.81 mt.
Stato occupazionale: libero ed in disponibilità del custode.
Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore allegata agli atti.

Il lotto 3 viene posto in vendita al **valore d'asta di € 125.000,00** (centoventicinquemila/00 euro) **- offerta minima € 93.750,00** (novantatremilasettecentocinquanta/00 euro).
Ai fini fiscali: il regime ai fini IVA è l'esenzione *ex* art. 10, comma 1, n. 8-bis D.P.R. 633/72.
In caso di gara *ex* art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 3.000,00** (tremila/00 euro).

LOTTO 4: **Comune di Nonantola (MO)**: piena proprietà 1/1 di abitazione al piano secondo, con soffitta al piano terzo, posta all'interno di fabbricato ad uso residenziale sito allo Stradello Carbonara n. 2, così rispettivamente identificato catastalmente:
- Foglio 54, Mappale 73, Sub. 9, Cat. A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 3, consistenza 4.5 vani, sup. tot. 89 mq, Totale escluse aree scoperte: 89 mq, Rendita Catastale € 395,09 – Stradello Carbonara n. 2, piano 2.
- Foglio 54, Mappale 73, Sub. 11, Cat. C/2 (Magazzini e/o locali di deposito), classe 8, consistenza 191 mq, sup.tot. 204, Rendita Catastale € 414,30 – Stradello Carbonara n. 2, piano 3.
Nella perizia dell'esperto stimatore cui si rimanda integralmente e che si riporta in brevitas, è stato evidenziato che: *competono a tale unità, i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. Nell'elaborato planimetrico in atti, il sottoscala è individuato all'interno dell'unità immobiliare identificata con il sub. 7, mentre sulla planimetria catastale del sub. 7, non viene menzionato. Il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:*
• Concessione Edilizia n. 22/80, del 03/04/1980;
• Concessione Edilizia n. 279/81, del 15/01/1981;
• Concessione Edilizia n. 152/90, del 09/10/1990;
• Concessione Edilizia n. 169/91, del 31/10/1991;
• Concessione in sanatoria n. 119/95 del 19/10/1995;
• Variante in corso d'opera n. 514/93, del 15/02/1994;
• Variante in corso d'opera n. 472/96, del 30/09/1996;
• Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità prot. 6713 del 24/04/2004.
Non sono state rinvenute altre pratiche edilizie successive e si presuppone che l'immobile non sia stato oggetto di interventi edilizi ulteriori.
Difformità riscontrate:
• Leggere traslazione di pareti interne;
• Differenze altimetriche interne;
• Presenza di lucernari nel sottotetto;
Difformità da sanare con presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria (art. 16 bis della L.R. 23/2004 e succ.mm.ed ii.). Sono presumibili oneri per la presentazione della sanatoria, partitamente descritti nella relazione peritale, cui si rimanda.
L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, 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.
Caratteristiche abitazione (sub. 9): *in mediocre stato di manutenzione, al piano secondo con ingresso dal vano scala comune. È composta da: soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere, ripostiglio, disimpegno ed ingresso. Le porte interne sono in legno, le finestre in legno con doppi vetri, munite di scuri in legno. I pavimenti in ceramica ed in legno nel reparto notte. La cucina ed il bagno sono muniti di rivestimenti ceramici alle pareti. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è*

Firmato Da: ALESSANDRA TIRABASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20f34d6

centralizzato ma NON funzionante, con termosifoni in ghisa. Tutti gli impianti tra cui quello idrico-sanitario, elettrico e gas sono sotto-traccia. Stante la mancanza di certificazioni degli impianti e dell'impossibilità di verificarne il funzionamento, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme. L'altezza netta interna risulta essere da 2.71 a 2.74 mt.
Caratteristiche soffitta (sub. 11): *in cattivo stato di manutenzione, al piano terzo con ingresso dal vano scala comune. È composta da: un vano. La porta di accesso è in vetro e metallo, i pavimenti in battuto di cemento. Tutte le pareti interne sono intonacate ma non tinteggiate. L'impianto elettrico è sotto-traccia. Stante la mancanza di certificazioni degli impianti, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme. L'altezza netta interna risulta essere da 0.35 a 2.67 mt.*
Stato occupazionale: libero ed in disponibilità del custode.
Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore allegata agli atti.

Il lotto 4 viene posto in vendita al **valore d'asta di € 152.000,00** (centocinquantaduemila/00 euro) **- offerta minima € 114.000,00** (centoquattordicimila/00 euro).
Ai fini fiscali: il regime ai fini IVA è l'esenzione *ex* art. 10, comma 1, n. 8-bis D.P.R. 633/72.
In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
€ 3.000,00 (tremila/00 euro).

LOTTO 5: Comune di Nonantola (MO): piena proprietà 1/1 di terreno coltivato a seminativo arborato, avente accesso da Stradello Carbonara, identificato catastalmente: foglio 54, mappale 92, SEMIN ARBOR, Classe 2, sup. 5.390 mq, Reddito dominicale € 45,01, Reddito Agrario € 44,54. Caratteristiche: *terreno pianeggiante di forma abbastanza regolare con qualità Seminativo Erborato. Id.est. terreno agricolo utilizzato per una coltivazione mista fra colture erbacee (es. cereali) combinata con la presenza di alberi da frutto o piante da legno, purché non oscuranti o prevalenti sulle coltivazioni sottostanti. L'ingresso avviene a Sud, da Stradello Carbonara, in comune con il mappale 73 limitrofo. Durante il sopralluogo non è emersa la dotazione di impianto irriguo, mentre si è riscontrata la presenza di un serbatoio di GPL del tipo fisso a terra. Attualmente, parte del mappale è utilizzato come area a servizio e transito del mappale 73.*
Stato occupazionale: in stato di abbandono.
Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore allegata agli atti.

Il lotto 5 viene posto in vendita al **valore d'asta di € 18.000,00** (diciottomila/00 euro) **- offerta minima € 13.500,00** (tredicimilacinquecento/00 euro).
Ai fini fiscali: operazione fuori campo IVA.
In caso di gara *ex* art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
€ 2.000,00 (duemila/00 euro).

N.B. Le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

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

Firmato Da: ALESSANDRA TIRABASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20f34d6

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e segg. del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.
Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto, le offerte di acquisto, **in bollo[1],** 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. 32/2015[2].
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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato;
i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque

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.
2Detta 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;

Firmato Da: ALESSANDRA TIRABASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20f34d6

essere superiore a **novanta** giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine **non soggetto a sospensione nel periodo feriale né prorogabile**);

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

m) la data, l'orario e il numero di CRO/TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione[3];

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

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste[4];

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 unitamente ad **estratto per riassunto dell'atto di matrimonio** comprovante il regime patrimoniale prescelto dai coniugi (in caso di matrimonio contratto all'estero e non registrato in Italia, documentare il regime patrimoniale prescelto dello stato di appartenenza); 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, da valere anche nell'ipotesi in cui il legale rappresentante agisca in nome e per conto di distinte persone giuridiche offerenti, non avvinte tra di loro da potere 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;

3Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

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

Firmato Da: ALESSANDRA TIRABASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20f34d6

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima (salva la facoltà di deposito successivo della relativa attestazione, al più tardi entro 24 ore dal termine della gara);

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

All'offerta, in bollo, deve essere allegata, pena la sua inammissibilità, prova del versamento della **cauzione** che si determina in un importo pari almeno al **10 %** del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante **bonifico bancario sul c/c** intestato alla procedura: TRIBUNALE DI MODENA EI 326/2020 - IBAN IT84 U 05034 12900 000000990767. Il bonifico, recante causale "**versamento cauzione RGE 326/2020",** dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme** (giorno di esecuzione del pagamento) **abbia luogo entro le ore 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, in data **19 Gennaio 2027 alle ore 15:30**; 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

Firmato Da: ALESSANDRA TIRABASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20f34d6

mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; 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

Il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non prorogabile né soggetto a sospensione nel periodo feriale). Qualora l'offerente indichi un termine diverso 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

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 gg.** (novanta 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

Firmato Da: ALESSANDRA TIRABASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20f34d6

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.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

A) ai sensi dell'art. 585, ultimo comma c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potrà utilizzarsi il modello disponibile sul sito del Portale del Delegato), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio.

B) se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° comma c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

C) se nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° comma c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario *ex* art 585, 4° comma c.p.c.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Firmato Da: ALESSANDRA TIRABASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20f34d6

Della vendita sarà data pubblica notizia da parte del professionista delegato mediante:

1) inserimento dell'avviso di vendita e ordinanza di delega (epurata dei dati sensibili) almeno **45 gg. (quarantacinque giorni) prima** 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, ordinanza di delega e dell'elaborato peritale, completo di tutti i suoi allegati, almeno **45 gg.** (quarantacinque 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.c.p.c.):

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.

3) Realizzazione a cura del gestore dei servizi pubblicitari del *Virtual Tour* 360° per gli immobili con valore di stima pari o superiore ad euro 100.000,00, ad eccezione dei terreni, costruzioni non agibili e ruderi, il cui *link* sarà consultabile sui siti www.astegiudiziarie.it (sito Ufficiale Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.), www.ivgmodena.it/(sito Ufficiale dell'IVG di Modena) e www.astalegale.net (sito ufficiale Astalegale.net S.p.A.).

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

- ordinanza di vendita;
- perizia;
- fotografie (in formato jpeg);
- planimetrie;
- ogni altra notizia ritenuta rilevante a fini pubblicitari;

Firmato Da: ALESSANDRA TIRABASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20f34d6

Le società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.,** via Scali D'Azeglio 2/6 - 57123 Livorno (tel. 0586-20141; e-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; e-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; e-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;

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, 3° 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 le spese di sgombero dei beni mobili ivi abbandonati (spirato il termine di 30 gg. -trenta giorni- dalla diffida alla rimozione da parte del custode) e i rifiuti sono a carico dell'aggiudicatario, salvo diverse istruzioni del GE stesso (previa istanza del custode), in casi di necessità e urgenza ai fini della vendita e/o nelle more delle operazioni di vendita a tutela della pubblica incolumità;

e) 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;

f) 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;

g) 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

Firmato Da: ALESSANDRA TIRABASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20f34d6

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

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art 492, comma 2 c.p.c., vale quale comunicazione /notificazione al debitore esecutato che non abbia eletto domicilio.

Modena, lì 10 Novembre 2026

Avv. Alessandra Tirabassi

Firmato Da: ALESSANDRA TIRABASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20f34d6