TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

SEZ. III – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA Giulia Lucchi
PROCEDURA ESECUTIVA N. 428/2021 R.G.E.I
CUSTODE GIUDIZIARIO IVG MODENA S.R.L. UNIPERSONALE - C.F. E P.I.: 02217860366
TEL. 059-847301 MAIL segreteria.mo@astagiudiziaria.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

1° ESPERIMENTO

Dott. Marco Malerba, Professionista Delegato (referente della procedura), giusta ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. resa in data 4 giugno 2026

AVVISA CHE

presso la sala aste del TRIBUNALE di Modena, sita al PRIMO piano, in Modena, Corso Canalgrande n.77, e tramite il portale del gestore incaricato www.astetelematiche.it **il giorno 2 marzo 2027 alle ore 12.00,** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 1
Descrizione:
Comune di Guiglia
NCEU
Foglio 34,
Particella 292 sub.2
Fabbricato ad uso abitativo disposto su due livelli e composto da ingresso, cucina, tinello, sala, cantina posta fianco dell'ingresso e ulteriore cantina con accesso solo dall'esterno. Piano primo accessibile da scala interna con quattro camere da letto, un servizio igienico e locale sottotetto con accesso solo dall'esterno.
Particelle 313 e 314 graffate tra loro
Complesso di fabbricati agricoli tra loro collegati tra cui stalla-fienile con portico, altro fienile, ricovero attrezzi e portico, oltre ad accessori. Piccolo fabbricato a destinazione legnaia, forno, ripostiglio, oltre che area cortiliva su 4 lati.
NCT
Foglio 34, 38 e 42
Terreni agricoli (particelle varie)
Terreni agricoli di varia natura e consistenza, ubicati in parte in prossimità dei fabbricati agricoli ed in parte in zone limitrofe, alcuni dei quali con accesso tramite altre proprietà.
Superficie commerciale: abitazione con accessori di 195 mq circa, fabbricati agricoli ed area di pertinenza di 852 mq circa, terreni agricoli 206.140 mq circa.
Ubicazione: Comune di Guiglia (MO) Via Serre Nobili n.951/B – località Castellino.

Identificazione catastale: i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:
a) al N.C.E.U. del Comune di Guiglia (MO):
Foglio 34
- *particella 292 sub.2* cat. A/4, consistenza 9 vani, Via Serre Nobili;
- *particella 313 graffata alla part.314* cat. D/10, Via Serre Nobili; N.B.: Qualora l'aggiudicatario non avesse i requisiti necessari l'immobile identificato alla categoria catastale D/10 dovrà essere variato.

b) al N.C.T. del Comune di Guiglia (MO)
Foglio 34
- *particella 130* natura terreno, consistenza 1 ettari 51 are 30 centiare;
- *particella 131* natura terreno, consistenza 98 are 27 centiare;
- *particella 132* natura terreno, consistenza 8 are;
- *particella 133* natura terreno, consistenza 9 are 20 centiare;
- *particella 174* natura terreno, consistenza 1 ettari 90 are 29 centiare;
- *particella 180* natura terreno, consistenza 2 ettari 23 are 94 centiare;
- *particella 184* natura terreno, consistenza 2 are 99 centiare;
- *particella 185* natura terreno, consistenza 15 are 25 centiare;
- *particella 186* natura terreno, consistenza 73 are 22 centiare;
- *particella 187* natura terreno, consistenza 28 are 93 centiare;
- *particella 188* natura terreno, consistenza 45 are 84 centiare;
- *particella 189 porz AA, AB,* natura terreno, consistenza 4 ettari 97 are;
- *particella 190* natura terreno, consistenza 28 are 71 centiare;
- *particella 191* natura terreno, consistenza 1 ettari 30 are 40 centiare;
- *particella 192* natura terreno, consistenza 1 ettari 33 are 60 centiare;

Foglio 38
- *particella 113* natura terreno, consistenza 2 ettari 6 are;
- *particella 114* natura terreno, consistenza 1 ettari 63 are 72 centiare;
- *particella 138* natura terreno, consistenza 2 are 37 centiare;

Foglio 42
- *particella 40* natura terreno, consistenza 52 are 37 centiare;

Diritto posto in vendita: I beni di cui al lotto 1 risultano intestati a: Eredità Giacente di OMISSIS (PERSONA FISICA), piena proprietà 1/1.
Parti comuni e servitù: Parti comuni e servitù come da atti di provenienza precedenti e come da elaborato planimetrico agli atti Prot.n.197442 del 02/10/2003 (che sarà però da variare in quanto riporta i riferimenti catastali precedenti alla variazione del 20/11/2012 relativa alla part. 314 graffata alla part.313). Per le servitù, oltre a quanto eventualmente costituito a favore di terzi/enti per servizi/sottoservizi e non facilmente rilevabile, è stato possibile rilevare quanto segue.

- Servitù di passaggio contro le particelle 130, 174, 184, 185 del foglio 34 attraversate dalla Via Serre Nobili. I terreni ed i fabbricati risultano accessibili in parte tramite Via Serre Nobili ed in parte tramite attraversamento di altrui proprietà. Risultano tra l'altro completamente interclusi i terreni identificati al foglio 34 particella 133, 180 e foglio 42 particella 40.

Regime fiscale: vendita soggetta a imposta di registro
Situazione urbanistica e amministrativa: Con riferimento alla destinazione urbanistica, i beni compresi nel lotto 1 ricadono nelle seguenti destinazioni e classificazioni previste dal vigente PUG del Comune di Guiglia: Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole (art. 6.2), Strade, Patrimonio edilizio sparso di interesse storico (art. 5.11) e Unità edilizie di interesse culturale e testimoniale (art. 5.12).
I relativi mappali risultano inoltre, in tutto o in parte, interessati da Zone di attenzione per cedimenti differenziali – aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica (PUG art. 2.3), Zone di attenzione per instabilità di versante (PUG art. 2.3), Aree interessate da frane attive e quiescenti (P.T.C.P. art. 15 e PUG art. 2.1), Calanchi – A Peculiari, B Calanchi tipici e C Forme sub-calanchive (P.T.C.P. art. 23B e PUG art.

3.10), Territori coperti da foreste e da boschi (come individuati nelle Tavole dei vincoli del PUG) e Zone di rispetto stradale.
In particolare, dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente, il complesso identificato al foglio 34 particelle 292, 313 e 314 rientra tra il Patrimonio edilizio sparso di interesse storico (art.5.11) e la particella 292 sub.2 risulta classificata ES – edificio di interesse storico architettonico culturale testimoniale (art.5.12).
In generale, trattasi quindi di fabbricati e terreni inseriti in particolari contesti ambientali ad alto valore paesaggistico, rientranti in parte anche in zone instabili, calanchive, soggette a frane.
Per la puntuale individuazione delle destinazioni urbanistiche e dei vincoli, tutele e limitazioni riferibili alle singole particelle si rinvia alla consultazione integrale della perizia e del CDU allegato (richiesto in data 28/06/2025 prot. n. 6455 e 6456 e rilasciato dal Comune di Guiglia in data 17/07/2025). Si rimanda inoltre alla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti sia comunali (PUG) che sovraordinati, quali ad esempio il P.T.C.P., il Piano Territoriale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina e la normativa nazionale di riferimento (Piani Paesaggistici, Vincoli di Sovrintendenza, Rispetti Infrastrutture e Vincoli ex-Ope Legis…etc).
Stante la particolare condizione dell'area, il CTU consiglia un'attenta verifica da parte di un professionista di fiducia (Geologo e/o Ingegnere) prima della presentazione di eventuale offerta.
Si rinvia alla perizia per la puntuale ricostruzione dei titoli edilizi e delle difformità riscontrate.
Stato occupazionale: Tutti gli immobili di cui al Lotto 1 risultano affittati alla "Azienda Agricola San Bartolomeo S.S. Società Agricola" in forza di contratto di affitto di fondo rustico (avente ad oggetto anche altri immobili), stipulato in data 24/11/2016, con durata dal 24/11/2016 al 10/11/2046, importo canone 60.000 €, registrato a Modena in data 08/08/2017 al n.010296 – serie 3T e codice identificativo TGU17T010296000DD. Tale contratto, non essendo stato debitamente trascritto, non risulta più opponibile alla procedura essendo decorso – in data 24/11/2025 - il novennio. Gli immobili a destinazione agricola risultano inoltre occupati con mezzi agricoli ed accessori connessi all'attività agricola, oltre che da rotoballe.
Con il provvedimento del 4 giugno 2026 il G.E. ha disposto il differimento dell'attuazione dell'ordine di liberazione ad aggiudicazione avvenuta, salva attuazione anticipata nei casi ivi previsti e salvo esonero da parte dell'aggiudicatario.

Si evidenziano di seguito sinteticamente alcune delle principali circostanze rilevate nella relazione di stima del C.T.U. Ing. Davide Gelati. Alla predetta relazione, allegata al presente avviso e da intendersi parte integrante dello stesso, si rinvia integralmente sia per il dettaglio delle circostanze qui richiamate, sia per ogni ulteriore caratteristica relativa ai beni compresi nel Lotto 1.

- Il CTU non ha verificato la presenza di eventuali vincoli connessi a Piani di Sviluppo Aziendale o altre normative di settore, che possano in qualche modo vincolare/limitare la commerciabilità dei beni oggetto di stima.
- Viste le precarie condizioni dei fabbricati ed i materiali in essi depositati, non è stato effettuato un rilievo puntuale delle consistenze, alcuni ambienti non sono stati visionati (piano primo particella 292 sub.2), pertanto le indicazioni inerenti lo stato dei luoghi sono da ritenersi sommarie e non esaustive. Inoltre, i titoli edilizi visionati non consentono di accertare completamente la legittimità dello stato dei luoghi, in quanto legittimanti solo una parte dei fabbricati.
- Nulla è stato reperito di legittimante della particella 292 sub.2 (abitazione), presente solo documentazione fotografica esterna nella pratica edilizia n.183/1987.
- La verifica dei titoli edilizi ha riguardato il confronto tra lo stato dei luoghi e quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli stessi e dunque non è stato verificato il rispetto delle normative vigenti al momento del loro rilascio.
- Ai fini della determinazione del valore commerciale del bene (pari a euro 152.000,00, importo già al netto di una riduzione forfettaria pari al 5% in quanto trattasi di beni sottoposti a

procedura esecutiva), il CTU ha tenuto conto, tra l'altro, dei costi di smaltimento dei materiali/rifiuti presenti, dei costi di demolizione e smaltimento dei manufatti abusivi da rimuovere, dei costi di eventuali sanatorie e/o messe in pristino, delle scadenti condizioni statiche di alcuni fabbricati, oltre che delle criticità idrogeologiche della zona in cui sono ubicati sia i fabbricati che i terreni.

Si ricorda 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;

Prima della presentazione di eventuale offerta il CTU suggerisce di effettuare un accurato sopralluogo con tecnico di fiducia per visionare lo stato dei luoghi. Gli interessati all'acquisto potranno visionare gli immobili pignorati unitamente a tecnici di loro fiducia, previa segnalazione al custode IVG e successiva autorizzazione da parte del G.E.

Il tutto come meglio descritto alla perizia e ai documenti allegati, parti integranti del presente avviso di vendita e ai quali si rimanda integralmente.

al valore d'asta di Euro 152.000,00 (centocinquantaduemila/00)
offerta minima Euro 114.000,00 (centoquattordicimila/00)

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

LOTTO 2

Descrizione:

Comune di Guiglia

NCEU

Foglio 48

Particella 220 sub.7

Ufficio posto al piano terra e composto da ingresso su attesa, locale uso ufficio, vano tecnico e bagno.

Particella 220 sub.8

Porzione di appartamento posto al piano primo con accesso da scala esterna condominiale e composto da cucina, disimpegno, due camere da letto ed un bagno.

Particella 220 sub.6

Porzione di appartamento al piano secondo (sottotetto) con accesso da scala al piano primo e composto da ingresso su cucina, due camere ed un bagno. Completano la consistenza area cortiliva comune identificata con il sub.3 e vano scala comune identificata con il sub.4

NB: Per i locali al piano primo e secondo è stata riportata la destinazione d'uso rilevata a sopralluogo ed indicata nelle planimetrie catastali agli atti, sebbene non risultino presentati titoli abilitativi relativi a tali consistenze al piano secondo successivi alla data del rogito con il quale il sig. *omissis* e *omissis* acquistano invece "*fabbricato urbano, composto da un piano terra ad uso servizi, primo piano con pranzo, cucina e tinello, secondo piano con quattro vani senza servizio, con l'annessa area cortiliva, di antica costruzione…omissis... Tale fabbricato sarà identificato al N.C.E.U. di Guiglia con le Schede planimetriche di variazione, presentate all'UTE di Modena il 30 settembre 1983 ai nn.3863 e 3864, a modifica del precedente censimento di cui alla partita 75, foglio 48, mappale 220, che al cessato catasto era il mappale 8574 alla sezione unica foglio 55*".

NCT

Foglio 48

Particella 663

Terreno di 364 mq circa, ubicato lungo la strada SP26 che attraversa la località Samone, in tessuto urbano a destinazione prevalentemente residenziale-mista (T.2).

Terreni agricoli ai fogli 43, 44 e 48 particelle varie

Terreni agricoli di varia natura e giacitura alcuni dei quali accessibili tramite altre proprietà, altri fronte strada, alcuni dei quali inseriti all'interno del

Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina.

Superficie commerciale: Ufficio ed accessori al piano terra di 68 mq circa, abitazione piano primo e secondo di 136 mq circa, oltre area cortiliva comune (foglio 48 particella 220 sub.6-7-8). Terreno in tessuto insediativo di 364 mq (foglio 48 particella 663).

Terreni agricoli di varia natura di 51.681 mq circa.

Ubicazione: Comune di Guiglia (MO) Piazza Giovanni XXIII n.2 e n.3 (particella 220)

Identificazione catastale: i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

a) al N.C.E.U. del Comune di Guiglia (MO)

Foglio 48

- *particella 220 sub.6* cat.A/3, consistenza 3,5vani, Piazza Giovanni XXIII;
- *particella 220 sub.7* cat.A/10, consistenza 2vani, Piazza Giovanni XXIII;
- *particella 220 sub.8* cat.A/3, consistenza 4vani, Piazza Giovanni XXIII;

b) al N.C.T. del Comune di Guiglia (MO)

Foglio 43

- *particella 190* natura terreno, consistenza 2 are, 80 centiare;
- *particella 192* natura terreno, consistenza 2 are 60 centiare;

Foglio 44

- *particella 60* natura terreno, consistenza 35 are 56 centiare;
- *particella 110* natura terreno, consistenza 22 are 80 centiare;
- *particella 112* natura terreno, consistenza 2 ettari 24 are;

- *particella 113* natura terreno, consistenza 78 are 86 centiare;
- *particella 115* natura terreno, consistenza 30 are 51 centiare;

Foglio 48
- *particella 70* natura terreno, consistenza 19 are 70 centiare;
- *particella 71* natura terreno, consistenza 5 are 30 centiare;
- *particella 663* natura terreno, consistenza 3 are 64 centiare;
- *particella 23* natura terreno, consistenza 45 are 49 centiare;
- *particella 24* natura terreno, consistenza 45 centiare;
- *particella 69* natura terreno, consistenza 41 are 70 centiare;
- *particella 254* natura terreno, consistenza 34 are 60 centiare;

Diritto posto in vendita: I beni identificati al N.C.E.U. del Comune di Guiglia, (MO) al Fg. 48 part. 220 sub. 6, 7, 8, e i beni identificati al N.C.T. del Comune di Guiglia, (MO) al Fg. 43 part. 190, 192, Fg. 44 part. 60, 110, 112, 113, 115, Fg. 48 part. 70, 71 e 663 risultano intestati a: Eredità Giacente di OMISSIS (PERSONA FISICA), piena proprietà di 1/1.
I beni identificati al N.C.T. del Comune di Guiglia, (MO) al Fg. 48 part. 23, 24, 69, 254 risultano intestati a: Eredità Giacente di PERSONA FISICA, nuda proprietà di 1/1.
Parti comuni e servitù: Parti comuni come da atti di provenienza precedenti, come da elaborati planimetrici agli atti. Per le servitù, oltre a quanto eventualmente costituito a favore di terzi/enti per servizi/sottoservizi e non facilmente rilevabile, è stato possibile rilevare quanto segue:
Foglio 44 Particella 112
Zona di tutela assoluta captazione acqua
Foglio 48 Particella 220
L'area cortiliva identificata con il sub.3 sul fianco est risulta gravata da servitù di passaggio a favore delle abitazioni sovrastanti.
Foglio 48 Particella 254
L'estremità a sud risulta fare parte della strada Via Casa Libera.
Regime fiscale: vendita soggetta a imposta di registro
Situazione urbanistica e amministrativa: Con riferimento alla destinazione urbanistica, i beni compresi nel lotto 2 ricadono nelle seguenti destinazioni e classificazioni previste dagli strumenti urbanistici vigenti: Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole (PUG art. 6.2), Aree produttive agricole (PUG art. 6.3), Strade, T.2 – Tessuti insediativi dei centri minori (PUG art. 5.14), T.4 – Tessuti sfrangiati e piccoli insediamenti a margine del tessuto urbanizzato (PUG art. 5.14), T.R. – Aree in cui il PUG prevede interventi di trasformazione urbanistica, attraverso la sostituzione e integrazione dei tessuti esistenti (PUG art. 5.25), Assi commerciali da valorizzare, Percorsi ciclabili di progetto, nonché, per alcuni mappali, Zona B di protezione generale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina (PTP art. 30) e Zona C1 di protezione ambientale speciale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina (PTP art. 32).
I relativi mappali risultano inoltre, in tutto o in parte, interessati da Zone di attenzione per instabilità di versante (PUG art. 2.3), Aree interessate da frane attive (P.T.C.P. art. 15 e PUG art. 2.1), Zone di attenzione per cedimenti differenziali – aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica (PUG art. 2.3), Zone di rispetto stradale, Zone di rispetto cimiteriale, Zone di rispetto idrico – depuratori, Zone di rispetto delle captazioni delle acque destinate al consumo umano – raggio 200 m (art. 94 D.Lgs. 152/2006 e P.T.C.P. art. 13B), Zona di tutela assoluta delle captazioni delle acque destinate al consumo umano – 10 m (art. 94 D.Lgs. 152/2006 e P.T.C.P. art. 13B), Area di possibile alimentazione delle sorgenti (P.T.C.P. art. 12B e PUG art. 3.20), Territori coperti da foreste e da boschi (come individuati nelle Tavole dei vincoli del PUG), Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D.Lgs. 42/2004), Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (P.T.C.P. art. 39 e PUG art. 3.25), Nodi ecologici complessi (P.T.C.P. art. 28 e PUG art. 3.24) e Rete Natura 2000: SIC-ZPS – Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003) (PUG art. 3.22).
In generale, trattasi di fabbricati e terreni inseriti in particolari contesti ambientali ad alto valore paesaggistico, rientranti in parte anche in zone instabili, calanchive, soggette a frane. Per la

puntuale individuazione delle destinazioni urbanistiche e dei vincoli, tutele e limitazioni riferibili alle singole particelle, si rinvia alla consultazione integrale della perizia e del CDU allegato (richiesto in data 28/06/2025 prot. n. 6455 e 6456 e rilasciato dal Comune di Guiglia in data 17/07/2025). Si rimanda inoltre alla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti sia comunali (PUG) che sovraordinati, quali ad esempio il P.T.C.P., il Piano Territoriale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina e la normativa nazionale di riferimento (Piani Paesaggistici, Vincoli di Sovrintendenza, Rispetti Infrastrutture e Vincoli ex-Ope Legis…etc).
Stante la particolare condizione dell'area, il CTU consiglia un'attenta verifica da parte di professionisti di fiducia (Geologo e/o Ingegnere) prima della presentazione di eventuale offerta.
Si rinvia alla perizia per la puntuale ricostruzione dei titoli edilizi e delle difformità riscontrate.
Stato occupazionale: l'ufficio e l'appartamento al piano primo si trovano ora nella disponibilità del Custode a seguito di apertura forzata effettuata con l'ausilio del fabbro, stante l'assenza di chiavi. L'appartamento al piano secondo risulta occupato in forza di comodato d'uso gratuito, non opponibile alla procedura.
I terreni di cui al foglio 43 particelle 190, 192; foglio 44 particelle 60, 110, 112, 113, 115; foglio 48 particelle 70 e 71, risultano affittati alla "Azienda Agricola San Bartolomeo S.S. Società Agricola" in forza di contratto di affitto di fondo rustico (avente ad oggetto anche altri immobili), stipulato in data 24/11/2016, con durata dal 24/11/2016 al 10/11/2046, importo canone 60.000 €, registrato a Modena in data 08/08/2017 al n.010296 – serie 3T e codice identificativo TGU17T010296000DD. Tale contratto, non essendo stato debitamente trascritto, non risulta più opponibile alla procedura essendo decorso – in data 24/11/2025 - il novennio.
Con il provvedimento del 4 giugno 2026 il G.E. ha disposto il differimento dell'attuazione dell'ordine di liberazione ad aggiudicazione avvenuta, salva attuazione anticipata nei casi ivi previsti e salvo esonero da parte dell'aggiudicatario.

Si evidenziano di seguito sinteticamente alcune delle principali circostanze rilevante nella relazione di stima del C.T.U. Ing. Davide Gelati. Alla predetta relazione, allegata al presente avviso di vendita e da intendersi parte integrante dello stesso, si rinvia integralmente sia per il dettaglio delle circostanze qui richiamate, sia per ogni ulteriore caratteristica relativa ai beni compresi nel Lotto 2.

- I fabbricati di cui alla part. 220 sub 6 e 8 costituiscono unità a destinazione abitativa disposta su due livelli; la porzione di fatto risulta tuttavia suddivisa in due unità indipendenti. Non è stato reperito alcun titolo legittimante l'ulteriore alloggio al piano secondo, che pertanto è da considerarsi parte dell'alloggio sottostante al piano primo, e nemmeno la distribuzione interna attuale che prevede la realizzazione del servizio igienico e della cucina – da mettere in pristino come da stato antecedente al rogito.
- La verifica dei titoli edilizi ha riguardato il confronto tra lo stato dei luoghi e quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli stessi e dunque non è stato verificato il rispetto delle normative vigenti al momento del loro rilascio.
- Ai fini della determinazione del valore commerciale del bene (pari a euro 176.000,00, importo già al netto di una riduzione forfettaria pari al 5% in quanto beni sottoposti a procedura), il CTU ha precisato che il valore relativo ai terreni in nuda proprietà (foglio 48 particelle 23, 24, 69, 254) risulta pari a 10.000 €, ricompreso nel valore complessivo stimato pari a euro 176.000.

Si ricorda 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;

Prima della presentazione di eventuale offerta il CTU suggerisce di effettuare un accurato sopralluogo con tecnico di fiducia per visionare lo stato dei luoghi. Gli interessati all'acquisto

potranno visionare gli immobili pignorati unitamente ai tecnici di loro fiducia, previa segnalazione al custode IVG e successiva autorizzazione da parte del G.E.

Il tutto come meglio descritto alla perizia e ai documenti allegati, parti integranti del presente avviso di vendita e ai quali si rimanda integralmente.

al valore d'asta di Euro 176.000,00 (centosettantaseimila/00)
offerta minima Euro 132.000,00 (centotrentaduemila/00)

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

LOTTO 3

Descrizione:

Comune di Guiglia

NCEU

Foglio 48

Particella 398

Porzione di fabbricato, disposto su tre livelli e così composto: tre cantine al piano seminterrato, cucina, tinello, dis. e bagno al piano terra, scala in legno di collegamento al piano primo superiore con dis. e due camere. I locali al piano primo sono accessibili anche esternamente mediante scala in muratura esterna, sotto alla quale è stato realizzato un piccolo forno. Completa la consistenza area cortiliva su tre lati, mediante la quale si accede anche ad altri immobili della corte (servitù).

Particella 730

Porzione di fabbricato ad uso deposito-fienile su due livelli composto da due locali ad uso deposito al piano terra e un deposito collegato ad un fienile al piano primo accessibili solo tramite aperture esterne, area cortiliva su 3 lati. Si accede al fabbricato attraverso area cortiliva in parte di altrui proprietà.

NCT

Foglio 48

Terreni agricoli foglio 48

Terreni agricoli parte seminativi, parte seminativi arborati, parte bosco misto, con giacitura acclive o molto acclive, alcuni dei quali accessibili tramite altre proprietà, altri fronte strada. Da segnalare che una parte di essi è interessata da frane e smottamenti e soggetta a procedimento di esproprio per pubblica utilità e/o di occupazione temporanea. N.B. Sulla particella 399 risulta graffato un manufatto ed a sopralluogo si rilevano alcuni resti in pietra, non è stato possibile stabilire di che tipo di manufatto si trattasse.

Superficie commerciale: Abitazione ed accessori di 123 mq circa, deposito/fienile di 54 mq circa, terreni agricoli di varia natura di 19.527* mq circa (*decurtata la superficie oggetto di esproprio pari a 422 mq)

Ubicazione: Comune di Guiglia (MO) Via Ponte Samone n.1368-1364/A-1364/B. Si precisa che, in sede di sopralluogo, sul fabbricato principale risultavano indicati i civici 1346/A e 1346/B.

Identificazione catastale: i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

al N.C.E.U. del Comune di Guiglia (MO)

Foglio 48

- *particella 398* cat. A/4 consistenza 6vani, Via Ponte Samone;
- *particella 730* cat. D/10, Via Ponte Samone; N.B.: Qualora l'aggiudicatario non avesse i requisiti necessari l'immobile identificato alla categoria catastale D/10 dovrà essere variato.

al N.C.T. del Comune di Guiglia (MO)

Foglio 48

- *particella 238* natura terreno, consistenza 16 are 6 centiare;
- *particella 239* natura terreno, consistenza 29 are 45 centiare;
- *particella 390* natura terreno, consistenza 42 are 21 centiare;
- *particella 391* natura terreno, consistenza 34 are 30 centiare*;
- *particella 399* natura terreno, consistenza 1 are 32 centiare;
- *particella 401* natura terreno, consistenza 24 centiare;
- *particella 409* natura terreno, consistenza 75 are 91 centiare;

*il CTU ha dato notizia in data 28 ottobre 2026 che in data 30/4/26 è stato eseguito frazionamento della particella 391, oggetto di parziale esproprio, che ha dato origine alle particelle 781 e 782.

Diritto posto in vendita: I beni di cui al lotto n. 3 risultano intestati a: Eredità Giacente di OMISSIS (PERSONA FISICA), piena proprietà di 1/1.

Parti comuni e servitù: Parti Comuni come da atti di provenienza precedenti e come da elaborati planimetrici agli atti.

Per le servitù, oltre a quanto eventualmente costituito a favore di terzi/enti per servizi/sottoservizi e non facilmente rilevabile, è stato possibile rilevare quanto segue.

- Scrittura privata tra la sig.ra *omissis* (precedente proprietaria) e la Cooperativa *omissis* con la quale la sig.ra *omissis* "concede alla Cooperativa *omissis* che accetta, il diritto di prelevare acqua dalla sorgente posta sul proprio fondo in località la Villa di Samone n.1346….omissis…" La scrittura privata consultata non riporta data, manca di una firma e non risulta registrata o trascritta.
- Nel mese di giugno 2024, in seguito agli eccezionali eventi atmosferici, si sono manifestati due importanti movimenti franosi nell'ambito del comune di Guiglia, frazione di Samone, rispettivamente al km 13+390 e 16+900 della strada provinciale n. 26 di Samone. A seguito di questi eventi la Provincia di Modena ha avviato un procedimento di Esproprio per pubblica utilità di una parte dei terreni identificati con la particella 391 (422 mq) avviato dalla Provincia di Modena e finalizzato alla realizzazione di lavori di consolidamento e messa in sicurezza di una porzione di strada franata (Determina n.2378 del 18/12/2024 Provincia di Modena). Su altra porzione di terreni identificata con parte delle particelle 390 e 391, la procedura prevede un'occupazione temporanea per l'esecuzione dei lavori. il CTU ha dato notizia in data 28 ottobre 2026 che in data 30/4/26 è stato eseguito frazionamento della particella 391, oggetto di parziale esproprio, che ha dato origine alle particelle 781 e 782.
- La particella 409 risulta interessata da procedimento di Asservimento, sempre per lavori da eseguire di messa in sicurezza del tratto stradale.
- Sui terreni oggetto di intervento (particelle 390,391 e 409) seguirà poi da parte della Provincia l'apposizione di servitù gratuite.

Nell'ultima relazione redatta dal Custode è stato dato atto di quanto segue:

a) SP 26 km 13+390 Gabbionata di valle - intervento di protezione civile già realizzato per il quale è necessario procedere al frazionamento ed esproprio delle aree occupate.

I lavori risultano conclusi e sono in corso di predisposizione i frazionamenti, sulla base dei quali verrà determinata con precisione l'indennità di esproprio e di mancata occupazione e ripristino, che verrà successivamente pagata ai concordatari e/o versata in Cassa Depositi e Prestiti per i non concordatari.

Si allegano la determina di approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, la raccomandata di notifica e il PPE approvato.

b) SP 26 km 13+215 Reti paramassi di monte - intervento di protezione civile in fase di progettazione

Consegnato il progetto, la Provincia procederà con i lavori, a propria cura e spese, a condizione che le venga concessa servitù gratuita per il posizionamento delle opere di contenimento.

Si allega la planimetria per l'individuazione delle aree oggetto dell'intervento e del necessario asservimento.

In data 28 ottobre 2026, il C.T.U. ha comunicato che in data 30/04/2026 è stato eseguito il frazionamento della particella 391, che ha dato origine alle particelle 781 e 782

Regime fiscale: vendita soggetta a imposta di registro

Situazione urbanistica e amministrativa: Con riferimento alla destinazione urbanistica, i beni compresi nel lotto 3 ricadono nelle seguenti destinazioni e classificazioni previste dagli strumenti urbanistici vigenti: Aree produttive agricole (PUG art. 6.3), Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole (PUG art. 6.2), Strade, Patrimonio edilizio sparso di interesse storico (PUG art. 5.11) e Area contigua del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina (PTP art. 35).

I relativi mappali risultano inoltre interessati da Zone di rispetto stradale, Zona di rispetto delle captazioni delle acque destinate al consumo umano – raggio 200 m (art. 94 D.Lgs. 152/2006 e P.T.C.P. art. 13B), Area di possibile alimentazione delle sorgenti (P.T.C.P. art. 12B e PUG art. 3.20), Territori coperti da foreste e da boschi (come individuati nelle Tavole dei vincoli del PUG), Zona di attenzione per cedimenti differenziali – aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica (PUG art. 2.3) e Nodi ecologici complessi (P.T.C.P. art. 28 e PUG art. 3.24).

In particolare, dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente risulta che il complesso identificato al foglio 48 particelle 394, 397, 398 e 730, denominato "Loc. Villa", rientra tra gli insediamenti storici censiti con scheda n. 153. Nello specifico, la particella 398 è classificata ES.1.2 – Unità edilizia di interesse storico-architettonico, mentre la particella 730 è classificata ES.2 – di interesse storico testimoniale, ai sensi degli artt. 5.11 e 5.12 delle norme del PUG.
In generale, trattasi di fabbricati e terreni inseriti in particolari contesti ambientali ad alto valore paesaggistico, rientranti in parte anche in zone instabili, calanchive, soggette a frane. Per la puntuale individuazione delle destinazioni urbanistiche e dei vincoli, tutele e limitazioni riferibili alle singole particelle, si rinvia alla consultazione integrale della perizia e del CDU allegato (richiesto in data 28/06/2025 prot. n. 6455 e 6456 e rilasciato dal Comune di Guiglia in data 17/07/2025). Si rimanda inoltre alla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti sia comunali (PUG) che sovraordinati, quali ad esempio il P.T.C.P., il Piano Territoriale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina e la normativa nazionale di riferimento (Piani Paesaggistici, Vincoli di Sovrintendenza, Rispetti Infrastrutture e Vincoli ex-Ope Legis…etc).
Stante la particolare condizione dell'area, il CTU consiglia un'attenta verifica da parte di professionisti di fiducia (Geologo e/o Ingegnere) prima della presentazione di eventuale offerta.
Si rinvia alla perizia per la puntuale ricostruzione dei titoli edilizi e delle difformità riscontrate.
Stato occupazionale: Tutti gli immobili di cui al lotto n. 3 risultano affittati alla "Azienda Agricola San Bartolomeo S.S. Società Agricola" in forza di contratto di affitto di fondo rustico (avente ad oggetto anche altri immobili), stipulato in data 24/11/2016, con durata dal 24/11/2016 al 10/11/2046, importo canone 60.000 €, registrato a Modena in data 08/08/2017 al n.010296 – serie 3T e codice identificativo TGU17T010296000DD. Tale contratto, non essendo stato debitamente trascritto, non risulta più opponibile alla procedura essendo decorso – in data 24/11/2025 - il novennio. Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano occupati da numerosi materiali di risulta/rifiuti da smaltire.
Con il provvedimento del 4 giugno 2026 il G.E. ha disposto il differimento dell'attuazione dell'ordine di liberazione ad aggiudicazione avvenuta, salva attuazione anticipata nei casi ivi previsti e salvo esonero da parte dell'aggiudicatario.

Si evidenziano di seguito sinteticamente alcune delle principali circostanze rilevate nella relazione di stima del C.T.U. Ing. Davide Gelati. Alla predetta relazione, allegata al presente avviso e da intendersi parte integrante dello stesso, si rinvia integralmente sia per il dettaglio delle circostanze qui richiamate, sia per ogni ulteriore caratteristica relativa ai beni compresi nel lotto 3.

- Non sono stati reperiti elaborati grafici rappresentativi di uno stato legittimo.
- Nell'accesso atti non è stata rilevata documentazione inerente la conformità degli impianti esistenti relativa a nessun immobile/manufatto.
- Viste le precarie condizioni dei fabbricati ed i materiali in essi depositati, non è stato effettuato un rilievo puntuale delle consistenze, alcuni ambienti non sono stati visionati (ad es. porzione sottotetto non accessibile dalla quale provengono infiltrazioni d'acqua - copertura), pertanto le indicazioni inerenti lo stato dei luoghi sono da ritenersi sommarie e non esaustive. Nell'accesso agli atti è stata reperita documentazione relativa ad interventi sulla scala esterna, senza tuttavia reperire elaborati grafici idonei a ricostruire compiutamente lo stato legittimo dei fabbricati.
- La verifica dei titoli edilizi ha riguardato il confronto tra lo stato dei luoghi e quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli stessi e dunque non è stato verificato il rispetto delle normative vigenti al momento del loro rilascio.
- Ai fini della determinazione del valore commerciale del bene (pari a euro 38.000,00, importo già al netto di una riduzione forfettaria pari al 5% in quanto trattasi di beni sottoposti a procedura esecutiva), il CTU ha tenuto conto, tra l'altro, dei costi di smaltimento dei materiali/rifiuti presenti, dei costi di eventuali sanatorie e/o messe in pristino, delle scadenti

condizioni statiche dei fabbricati, oltre che delle criticità idrogeologiche della zona in cui sono ubicati sia i fabbricati che i terreni.

Si ricorda 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;

Prima della presentazione di eventuale offerta il CTU suggerisce di effettuare un accurato sopralluogo con tecnico di fiducia per visionare lo stato dei luoghi. Gli interessati all'acquisto potranno visionare gli immobili pignorati unitamente ai tecnici di loro fiducia, previa segnalazione al custode IVG e successiva autorizzazione da parte del G.E.

Il tutto come meglio descritto alla perizia e ai documenti allegati, parti integranti del presente avviso di vendita e ai quali si rimanda integralmente.

al valore d'asta di Euro 38.000,00 (trentottomila/00)
offerta minima Euro 28.500,00 (ventottomilacinquecento/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 2.000,00 (duemila/00)

LOTTO 4

Descrizione:

Comune di Guiglia

NCEU

Foglio 45

Particella 18 sub. 1, sub 2 e sub 3 graffati tra loro; sub. 4

Fabbricato ex-rurale disposto su più livelli e composto da ingresso su scala, cucina, tinello, bagno al piano terra, tre camere al piano primo, di cui una con balconcino, locali al sottotetto, con locale stalla e fienile con accesso dall'esterno, portico esterno in corpo distaccato, area cortiliva pertinenziale.

Particella 22 sub.2; particelle 22 sub.3 e sub.4 graffate tra loro.

Corte rurale composta da più fabbricati, così suddivisi: abitazione su tre livelli con ingresso, sala, cucina, bagno e soggiorno al piano terra, scala di collegamento al piano primo con dis., e tre camere, scala di collegamento al piano secondo con dis. e due camere, in aderenza all'abitazione portico lavanderia, stalla, pollaio, porcilaia, altra stalla e tettoia oltre a ricovero attrezzi al piano terra, due fienili al piano primo, altro fabbricato a destinazione ricovero mezzi agricoli al piano terra, area cortiliva pertinenziale.

NCT

Fogli 44, 45, 48 e 49

Terreni agricoli (particelle varie)

Terreni agricoli di varia natura e giacitura alcuni dei quali accessibili tramite altre proprietà, altri fronte strada, altri a confine con Rio Fosso degli Specchi, altri gravati da servitù perpetua per la condotta idrica di Hera (Impianto denominato La Fratta) alcuni inseriti all'interno del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, molti interessati da vincoli e criticità di natura ambientale, idrogeologica.

Superficie commerciale: Abitazione ed accessori con area pertinenziale di 175 mq (particella 18), abitazione ed accessori con area pertinenziale di 374 mq (particella 22). Terreni agricoli di varia natura di 213.094 mq circa.

Ubicazione: per i fabbricati: Comune di Guiglia (MO) Via Busano n.580, e Via Busano 381; per i terreni: varie ubicazioni.

Identificazione catastale: i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

al N.C.E.U. del Comune di Guiglia (MO)

Foglio 45

- *particella 18 sub.2 graffato ai sub. 1 e 3* cat. A/4 consistenza 6,5 vani, Via Busano;
- *particella 18 sub.4* cat. D/10, Via Busano; N.B.: Qualora l'aggiudicatario non avesse i requisiti necessari l'immobile identificato alla categoria catastale D/10 dovrà essere variato.
- *particella 22 sub.2* cat. A/4, Via Busano;
- *particella 22 sub.3 e sub 4 graffati* cat. D/10, Via Busano; N.B.: Qualora l'aggiudicatario non avesse i requisiti necessari l'immobile identificato alla categoria catastale D/10 dovrà essere variato.

al N.C.T. del Comune di Guiglia (MO)

Foglio 44

- *particella 215* natura terreno, consistenza 42are 95 centiare;
- *particella 217* natura terreno, consistenza 48 are 63 centiare;

Foglio 45

- *particella 1* natura terreno, consistenza 49 are 38 centiare;
- *particella 5* natura terreno, consistenza 37 are 85 centiare;
- *particella 6 porz. AA, AB,* natura terreno, consistenza 1ettari 26are 94centiare;
- *particella 14 porz. AA, AB,* natura terreno, consistenza 78 are 2 centiare;
- *particella 15* natura terreno, consistenza 65 are 40 centiare;
- *particella 16* natura terreno, consistenza 11are 61centiare;
- *particella 17* natura terreno, consistenza 1 ettari 82 are 90 centiare;

- *particella 20* natura terreno, consistenza 1 ettari 13 are 95 centiare;
- *particella 21, porz. AA, AB,* natura terreno, consistenza 5 ettari 51 are 84 centiare;
- *particella 23, porz. AA, AB,* natura terreno, consistenza 2 ettari 32 are 90 centiare;
- *particella 24, porz. AA, AB,* natura terreno, consistenza 27 are 89 centiare;
- *particella 37, porz. AA, AB, AC,* natura terreno, consistenza 35 are 33 centiare;
- *particella 55* natura terreno, consistenza 56 are 42 centiare;
- *particella 109* natura terreno, consistenza 3 are 32 centiare;
- *particella 110* natura terreno, consistenza 1 ettari 31 are 20 centiare;
- *particella 265* natura terreno, consistenza 2 are 80 centiare;

Foglio 48

- *particella 305* natura terreno, consistenza 40 are 87 centiare;
- *particella 306* natura terreno, consistenza 6 are 75 centiare;
- *particella 307* natura terreno, consistenza 1 ettari 4 are 2centiare;
- *particella 312* natura terreno, consistenza 45 are 5 centiare;
- *particella 314* natura terreno, consistenza 16 are 95 centiare;
- *particella 470* natura terreno, consistenza 46 are 54 centiare;
- *particella 480* natura terreno, consistenza 71 are 33 centiare;

Foglio 49

- *particella 7* natura terreno, consistenza 10 centiare;

Diritto posto in vendita: I beni di cui al lotto n. 4 risultano intestati a: Eredità Giacente di OMISSIS (PERSONA FISICA), piena proprietà di 1/1.

Regime fiscale: vendita soggetta a imposta di registro

Parti comuni e servitù: Parti comuni come da atti di provenienza precedenti e come dagli elaborati planimetrici agli atti Prot.n. MO0360685 del 23/12/2005 e Prot.n. MO0008939 del 20/01/2006.

Per le servitù, oltre a quanto eventualmente costituito a favore di terzi/enti per servizi/sottoservizi e non facilmente rilevabile, è stato possibile rilevare quanto segue.

- Convenzione preliminare alla costituzione di una servitù perpetua per la posa ed il mantenimento di una o più condotte per il trasporto di acqua, a carico della particella 55 del foglio 45 ed a favore dell'ente gestore Hera spa.
- Rilevato pozzo in prossimità delle particelle 21 e 37, utilizzato per irrigare gli orti presenti, non dotato di alcun impianto di sollevamento (pompa sommersa).

Situazione urbanistica e amministrativa: Con riferimento alla destinazione urbanistica, i beni compresi nel Lotto 4 ricadono nelle seguenti destinazioni e classificazioni previste dagli strumenti urbanistici vigenti: Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole (PUG art. 6.2), Aree produttive agricole (PUG art. 6.3), Strade, Centri storici di Guiglia, Monte Orsello e Samone (PUG art. 5.8), Zona B di protezione generale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina (PTP art. 30), Zona C1 di protezione ambientale speciale del medesimo Parco (PTP art. 32), Zona C2 di protezione ambientale del medesimo Parco (PTP art. 33), Zona D – territorio urbanizzato e urbanizzabile (PTP art. 34) e Area contigua del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina (PTP art. 35).

I relativi mappali risultano inoltre, in tutto o in parte, interessati da Zone di attenzione per cedimenti differenziali – aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica (PUG art. 2.3), Zone di attenzione per instabilità di versante (PUG art. 2.3), Aree interessate da frane quiescenti (P.T.C.P. art. 15 e PUG art. 2.1), Piano di Gestione del Rischio Alluvioni M-P2 e H-P3, Zone di rispetto stradale, Zone di rispetto idrico – depuratori, Zone di rispetto delle captazioni delle acque destinate al consumo umano – raggio 200 m (art. 94 D.Lgs. 152/2006 e P.T.C.P. art. 13B), Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (PUG art. 3.8), Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D.Lgs. 42/2004), Territori coperti da foreste e da boschi, Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (P.T.C.P. art. 39 e PUG art. 3.25), Area di possibile alimentazione delle sorgenti (P.T.C.P. art. 12B e PUG art. 3.20), Nodi

ecologici complessi (P.T.C.P. art. 28 e PUG art. 3.24) e Rete Natura 2000: SIC-ZPS – Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003) (PUG art. 3.22).
In generale, trattasi di fabbricati e terreni inseriti in particolari contesti ambientali ad alto valore paesaggistico, rientranti in parte anche in zone instabili, calanchive, soggette a frane, alcune all'interno del piano di gestione alluvioni. Per la puntuale individuazione delle destinazioni urbanistiche e dei vincoli, tutele e limitazioni riferibili alle singole particelle, si rinvia alla consultazione integrale della perizia e del CDU allegato (richiesto in data 28/06/2025 prot. n. 6455 e 6456 e rilasciato dal Comune di Guiglia in data 17/07/2025). Si rimanda inoltre alla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti sia comunali (PUG) che sovraordinati, quali ad esempio il P.T.C.P., il Piano Territoriale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina e la normativa nazionale di riferimento (Piani Paesaggistici, Vincoli di Sovrintendenza, Rispetti Infrastrutture e Vincoli ex-Ope Legis…etc).
Stante la particolare condizione dell'area, si consiglia un'attenta verifica da parte di professionisti di fiducia (Geologo e/o Ingegnere) prima della presentazione di eventuale offerta.
Si rinvia alla perizia per la puntuale ricostruzione dei titoli edilizi e delle difformità riscontrate.
Stato occupazionale: I fabbricati di cui al foglio 45 particella 18 sub. 1,2,3,4 e particella 22 sub. 2, 3, 4 e i terreni di cui al foglio 44 part. 215, 217, foglio 45 particelle 1, 5, 6, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 23, 24, 37, 55, 109, 110, 265, foglio 48 part. 305, 306, 307, 312, 314, 480, foglio 49 part. 7 risultano affittati alla "Azienda Agricola San Bartolomeo S.S. Società Agricola" in forza di contratto di affitto di fondo rustico (avente ad oggetto anche altri immobili), stipulato in data 24/11/2016, con durata dal 24/11/2016 al 10/11/2046, importo canone 60.000 €, registrato a Modena in data 08/08/2017 al n.010296 – serie 3T e codice identificativo TGU17T010296000DD. Tale contratto, non essendo stato debitamente trascritto, non risulta più opponibile alla procedura essendo decorso – in data 24/11/2025 - il novennio.
Gli altri immobili oggetto del lotto n. 4 al momento del sopralluogo risultavano di fatto liberi, rilevata la presenza di alcuni orti coltivati, senza alcun titolo.
Con il provvedimento del 4 giugno 2026 il G.E. ha disposto il differimento dell'attuazione dell'ordine di liberazione ad aggiudicazione avvenuta, salva attuazione anticipata nei casi ivi previsti e salvo esonero da parte dell'aggiudicatario.

Si evidenziano di seguito sinteticamente alcune delle principali circostanze rilevate nella relazione di stima del C.T.U. Ing. Davide Gelati. Alla predetta relazione, allegata al presente avviso e da intendersi parte integrante dello stesso, si rinvia integralmente sia per il dettaglio delle circostanze qui richiamate, sia per ogni ulteriore caratteristica relativa ai beni compresi nel lotto 4.

- Si rileva che il CTU ha rilevato differenze rispetto alle planimetrie catastali (non essendo stati reperiti elaborati grafici rappresentativi di uno stato legittimo attestanti le destinazioni d'uso); a riguardo, si rimanda alla consultazione della perizia allegata.
- Il CTU ha inoltre rilevato che entrambi i complessi rurali (sia la particella 18 che la particella 22) risultano oggetto di interventi, senza presentazione di alcun titolo edilizio legittimante. Essendo ubicati in aree caratterizzate da numerosi vincoli e criticità sarà opportuno effettuare un accurato rilievo delle consistenze ed un confronto con l'Ufficio Edilizia di Guiglia per valutare le porzioni e le destinazioni effettivamente assentibili e gli interventi di recupero ammissibili. Da verificare l'esistenza di comunicazioni/ordinanze relative ad interventi eseguiti in assenza di titolo.
- La verifica dei titoli edilizi ha riguardato il confronto tra lo stato dei luoghi e quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli stessi e dunque non è stato verificato il rispetto delle normative vigenti al momento del loro rilascio.
- ai fini della determinazione del valore commerciale del bene (pari a euro 171.000,00, importo già al netto di una riduzione forfettaria pari al 5% in quanto trattasi di beni sottoposti a procedura esecutiva), il CTU ha tenuto conto, tra l'altro, dei costi di smaltimento dei

materiali/rifiuti presenti, dei costi di demolizione e smaltimento dei manufatti abusivi da rimuovere, dei costi di eventuali sanatorie e/o messe in pristino, delle scadenti condizioni statiche di alcuni fabbricati, oltre che delle criticità idrogeologiche della zona in cui sono ubicati sia i fabbricati che i terreni.

Si ricorda 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;

Prima della presentazione di eventuale offerta il CTU suggerisce di effettuare un accurato sopralluogo con tecnico di fiducia per visionare lo stato dei luoghi. Gli interessati all'acquisto potranno visionare gli immobili pignorati unitamente ai tecnici di loro fiducia, previa segnalazione al custode IVG e successiva autorizzazione da parte del G.E.

Il tutto come meglio descritto alla perizia e ai documenti allegati, parti integranti del presente avviso di vendita e ai quali si rimanda integralmente.

al valore d'asta di Euro 171.000,00 (centosettantunomila/00)
offerta minima Euro 128.250,00 (centoventottomiladuecentocinquanta/00)

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

LOTTO 5

Descrizione:

Comune di Zocca

NCEU

Foglio 29

Particella 207 sub.2 graffata alla part. 208 sub.2 ed alla part.209

Porzione di fabbricato abitativo su più livelli composto da ingresso, bagno, cantina e sottoscala al piano terra, scala di collegamento al primo con cucina e soggiorno, tre camere da letto e disimpegno al piano secondo, locali sottotetto al piano terzo non rappresentati in planimetria catastale, oltre a locale uso legnaia al piano primo in fabbricato distaccato ed area cortiliva (aiuola) e stradello di accesso all'autorimessa.

Particella 208 sub.1

Autorimessa posta al piano terra con accesso pedonale da corte interna ed accesso carraio da strada interna.

Particella 225

Porzione di fabbricato su due livelli composta da ripostiglio al piano terra con sovrastante locale ad uso soffitta al piano primo accessibile solo da apertura esterna.

Particella 366

Porzione di area censita come unità collabente, derivante dalla soppressione della particella 211 censita come fabbr. rur. di 107 mq.

NCT

Foglio 29

Particella 217

Piccola area cortiliva censita ai terreni.

Superficie commerciale: Abitazione ed accessori di 264 mq circa.

Ubicazione: Comune di Zocca (MO) Via Montalbano n.119 (civico indicato in visura catastale). Da segnalare che a sopralluogo si rinviene targatura civico "5292 d" apposta ad una delle due colonne del cancello di accesso. Nella corte, in corrispondenza del portone che separa dalla particella 217 si rinviene apposta al muro dell'unità adiacente targatura civico "119 c".

Identificazione catastale: i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

al N.C.E.U. del Comune di Zocca (MO)

Foglio 29

- *particella 207 sub.2 -part.208 sub.2 -part.209*, cat. A/4 consistenza 7 vani, Via Montalbano;
- *particella 208 sub.1* cat. C/6 consistenza 36mq., Via Montalbano;
- *particella 225* cat. C/2 consistenza 23mq., Via Montalbano;
- *particella 366* cat, F/2, Via Montalbano;

al N.C.T. del Comune di Zocca (MO)

Foglio 29

- *particella 217* natura terreno, consistenza 24 centiare;

Diritto posto in vendita: I beni di cui al lotto n. 5 risultano intestati a: Eredità Giacente di OMISSIS (PERSONA FISICA), piena proprietà di 1/1.

Parti comuni e servitù: Parti comuni come da atti di provenienza precedenti e come da elaborati planimetrici (se esistenti).

Da estratto di mappa catastale pare vi sia una graffatura tra la particella 207 e l'area cortiliva di accesso. Tale consistenza però non risulta rappresentata nella scheda planimetrica dell'abitazione e non risulta alcun elaborato planimetrico agli atti che la possa identificare quale pertinenza esclusiva o bene comune non censibile alle sole u.i. oggetto di stima. A sopralluogo si rileva il tamponamento della porta di accesso all'unità adiacente, ma non risulta possibile stabilire se altre unità abbiano un diritto di passaggio all'interno della corte o se la stessa area cortiliva sia esclusiva dell'abitazione o un bene comune a più unità.

Regime fiscale: vendita soggetta a imposta di registro

Situazione urbanistica e amministrativa: Con riferimento alla destinazione urbanistica, il terreno identificato al N.C.T. del Comune di Zocca al foglio 29, particella 217, ricade, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 37/2025 rilasciato dal Comune di Zocca in data 28/07/2025, in Zona omogenea di tipo A – Agglomerati di valore storico-artistico o ambientale (scheda n. 24 della disciplina particolareggiata per i beni culturali). Il medesimo mappale, ai sensi del P.T.C.P. 2009, ricade inoltre in zona di protezione delle acque sotterranee, art. 12B – area di possibile alimentazione delle sorgenti.
Si specifica inoltre che in data 24/11/2023, con Delibera di Giunta Comunale n. 126/2023, è stata assunta la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi dell'art. 45 comma 2 della LR. 21 dicembre 2017 n. 24 e ss.mm.ii.
In generale, trattasi di fabbricati e terreni inseriti in particolari contesti. Per la puntuale individuazione delle destinazioni urbanistiche e dei vincoli, tutele e limitazioni riferibili alle singole particelle, si rinvia alla consultazione integrale della perizia e del CDU allegato (rilasciato dal Comune di Zocca in data 28/7/2025, prot. 37/2025). Si rimanda inoltre alla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti sia comunali (PRG) che sovraordinati, quali ad esempio il P.T.C.P., il Piano Territoriale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina e la normativa nazionale di riferimento (Piani Paesaggistici, Vincoli di Sovrintendenza, Rispetti Infrastrutture e Vincoli ex-Ope Legis…etc).
Prima della presentazione di eventuale offerta il CTU suggerisce di effettuare un accurato sopralluogo con tecnico di fiducia per visionare lo stato dei luoghi.
Si segnala altresì che è stata effettuata dal CTU richiesta di accesso atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Zocca e non sono state reperite pratiche edilizie relative agli immobili oggetto del lotto.
Stato occupazionale: I beni di cui al lotto n. 5 censiti al Comune di Zocca, NCT fg. 29 part. 217 e NCEU fg. 29 part. 366 risultano affittati alla "Azienda Agricola San Bartolomeo S.S. Società Agricola" in forza di contratto di affitto di fondo rustico (avente ad oggetto anche altri immobili), stipulato in data 24/11/2016, con durata dal 24/11/2016 al 10/11/2046, importo canone 60.000 €, registrato a Modena in data 08/08/2017 al n.010296 – serie 3T e codice identificativo TGU17T010296000DD. Tale contratto, non essendo stato debitamente trascritto, non risulta più opponibile alla procedura essendo decorso – in data 24/11/2025 - il novennio.
Gli altri immobili compresi nel Lotto 5 risultano occupati in forza di contratto di comodato d'uso gratuito del 1° settembre 2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna in data 7 maggio 2018, serie 3, n. 2155, della durata di anni trenta, non opponibile alla procedura.
Con il provvedimento del 4 giugno 2026 il G.E. ha disposto il differimento dell'attuazione dell'ordine di liberazione ad aggiudicazione avvenuta, salva attuazione anticipata nei casi ivi previsti e salvo esonero da parte dell'aggiudicatario.

Si evidenziano di seguito sinteticamente alcune delle principali circostanze rilevate nella relazione di stima del C.T.U. Ing. Davide Gelati. Alla predetta relazione, allegata al presente avviso e da intendersi parte integrante dello stesso, si rinvia integralmente sia per il dettaglio delle circostanze qui richiamate, sia per ogni ulteriore caratteristica relativa ai beni compresi nel lotto 5.

- L'estratto di mappa riporta una graffatura tra l'unità immobiliare identificata con la particella 207 sub.2 e la corte interna di accesso, la quale non risulta rappresentata né all'interno della scheda dell'abitazione, né in elaborato planimetrico. A sopralluogo si rileva il tamponamento della porta di accesso all'unità adiacente, ma non risulta possibile stabilire se altre unità abbiano un diritto di passaggio all'interno della corte o se la stessa sia un bene comune a piu' unità. Di contro risulta planimetria catastale soppressa prot.2890 del 14/10/1963, nella quale non risulta rappresentata chiaramente l'area cortiliva, ma viene indicato nei confini PR. DITTA INTEST.
- La particella 209, graffata all'unità immobiliare identificata con la particella 207 sub.2, non risulta rappresentata all'interno della scheda planimetrica dell'unità a cui è graffata.

Nell'estratto di mappa viene rappresentata parte come fabbricato e parte, mediante graffatura, come area esterna (strada interna al borgo di Missano). A sopralluogo si rinviene semplicemente una "aiuola" al posto del fabbricato, all'interno della corte di accesso ed al livello inferiore la strada di accesso all'autorimessa e ad altre unità.

- La particella 217 censita ai terreni in realtà è parte dell'area cortiliva, dunque da censire all'urbano.
- La particella 225 nell'estratto di mappa riporta una graffatura alla particella 193 che risulta però di altra proprietà.
- La particella 366, identificata graficamente nell'estratto di mappa come fabbricato (F/2), risulta a sopralluogo un'area cortiliva priva di fabbricati. Da visura catastale storica risulta costituito nel 2012 a seguito della soppressione della particella 211 fabbricato rurale di mq 107.
- Non sono state reperite pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di stima. In sede di sopralluogo il C.T.U. ha rilevato alcuni interventi sui fabbricati che, stante l'esito negativo delle ricerche, ha ipotizzato essere stati realizzati in assenza di titolo, segnalando altresì, per alcuni di essi, il mancato rispetto delle prescrizioni di settore relative ai materiali impiegati.
- La verifica dei titoli edilizi ha riguardato il confronto tra lo stato dei luoghi e quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli stessi, e dunque non è stato verificato il rispetto delle normative vigenti al momento del loro rilascio.
- Ai fini della determinazione del valore commerciale del bene (pari a euro 52.000,00, importo già al netto di una riduzione forfettaria pari al 5% in quanto trattasi di beni sottoposti a procedura esecutiva), il CTU ha tenuto conto, tra l'altro, dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali.

Si ricorda 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;

Gli interessati all'acquisto potranno visionare gli immobili pignorati unitamente ai tecnici di loro fiducia, previa segnalazione al custode IVG e successiva autorizzazione da parte del G.E.

Il tutto come meglio descritto alla perizia e ai documenti allegati, parti integranti del presente avviso di vendita e ai quali si rimanda integralmente.

al valore d'asta di Euro 52.000,00 (cinquantaduemila/00)
offerta minima Euro 39.000,00 (trentanovemila/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 2.000,00 (duemila/00)

LOTTO 6

Descrizione:

- *Consistenza n. 1*

Comune di Zocca
NCT
Foglio 28
Particelle 61 - 76 -147
Appezzamento di terreno agricolo di varie colture.

- *Consistenza n. 2*

Comune di Zocca
NCEU
Foglio 38,
Particella 71:
Sub.1: Magazzino posto al piano terra composto da un locale e servizio igienico cieco.
Sub.3: Negozio posto al piano terra composto da un unico locale con sottoscala adibito a servizio igienico.
Sub.5: Unità a destinazione abitazione posta al piano primo con accesso da scala interna condominiale e composta da cucina, camera oltre a due locali ad uso soffitta - ripostiglio posti al piano secondo e accessibili sempre dal vano scala condominiale.
Sub.6: Unità a destinazione abitazione posta al piano primo con accesso da scala interna condominiale e composta da cucina, camera oltre un locale ad uso soffitta - ripostiglio posto al piano secondo e accessibile sempre dal vano scala condominiale.

- *Consistenza n. 3*

Comune di Zocca
NCEU
Foglio 38,
Particella 82 sub. 14
Unità ad uso magazzino composta da un unico locale posto al piano seminterrato.

Superficie commerciale:

- *Consistenza n. 1*: Terreno agricolo di 7.964 mq circa.
- *Consistenza n. 2*: Magazzino, abitazioni, accessori e negozio su Via Mauro Tesi 124 mq circa.
- *Consistenza n. 3:* Magazzino di 57 mq circa.

Ubicazione:

- *Consistenza n. 1*: Comune di Zocca (MO) Via Fontanazzo – loc. Cà Lucca.
- *Consistenza n. 2*: Comune di Zocca (MO) Via Mauro Tesi n.1045 (per il sub.3), Via Mauro Tesi n.1047 (per i sub.1, 5, 6)
- *Consistenza n. 3:* Comune di Zocca (MO) Via Mauro Tesi n.1127.

Identificazione catastale: i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:
Consistenza 1 - al N.C.T. del Comune di Zocca (MO)
Foglio 28
- *particella 61* natura terreno, consistenza 21 are 52 centiare;
- *particella 76* natura terreno, consistenza 51 are 88 centiare;
- *particella 147* natura terreno, consistenza 6 are 24 centiare;
Consistenza 2 - al N.C.E.U. del Comune di Zocca (MO)
Foglio 38
- *particella 71 sub.1*, cat. C/2, consistenza 30mq, Via Mauro Tesi;
- *particella 71 sub.3* cat. C/1, consistenza 20mq, Via Mauro Tesi p.t.;
- *particella 71 sub.5* cat. A/4 consistenza 2,5 vani, Via Mauro Tesi;
- *particella 71 sub.6,* cat. A/4 consistenza 2,5 vani, Via Mauro Tesi;
Consistenza 3 - al N.C.E.U. del Comune di Zocca (MO)
- *particella 82 sub.14* cat. C/2 consistenza 47mq., Via Mauro Tesi;

Diritto posto in vendita: I beni di cui al lotto n. 6 risultano intestati a: Eredità Giacente di OMISSIS (PERSONA FISICA), piena proprietà di 1/1.
Parti comuni e servitù:
Consistenza 1: Parti comuni e servitù come da atti di provenienza precedenti. Non verificate eventuali servitù relative a servizi/sottoservizi non rilevabili a sopralluogo.
Consistenza 2: Come da atti di provenienza precedenti e come da elaborato planimetrico agli atti n. 9323 del 16/05/1988. Non verificate eventuali servitù relative a servizi/sottoservizi non rilevabili a sopralluogo.
Consistenza 3: Come da atti di provenienza precedenti e come da elaborato planimetrico agli atti ed elaborati planimetrici agli atti Prot.n. MO0007564 del 17/01/2011 e Prot.n. MO0011293 del 07/02/2025. Non verificate eventuali servitù relative a servizi/sottoservizi non rilevabili a sopralluogo.
Regime fiscale: vendita soggetta a imposta di registro
Situazione urbanistica e amministrativa: Con riferimento alla destinazione urbanistica dei terreni (Consistenza 1), secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 37/2025, rilasciato dal Comune di Zocca in data 28/07/2025, le particelle 61 e 147 del foglio 28 ricadono in Zona agricola boscata (bosco) di tipo E 3.5 e destinata al rimboschimento; la particella 76 ricade, in parte, in Zona agricola di tutela generalizzata collinare-montana di tipo E.2 e, in parte, in Zona agricola boscata (bosco) di tipo E 3.5 e destinata al rimboschimento. Ai sensi del P.T.C.P. 2009, tutti i predetti mappali ricadono in zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art. 16); le particelle 61 e 147 ricadono inoltre all'interno del sistema forestale boschivo (art. 21), nel quale ricade in parte anche la particella 76.
In generale, trattasi di fabbricati e terreni inseriti in particolari contesti. Per la puntuale individuazione delle destinazioni urbanistiche e dei vincoli, tutele e limitazioni riferibili alle singole particelle, si rinvia alla consultazione integrale della perizia e del CDU allegato (rilasciato dal Comune di Zocca in data 28/7/2025, prot. 37/2025). Si rimanda inoltre alla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti sia comunali (PRG) che sovraordinati, quali ad esempio il P.T.C.P., il Piano Territoriale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina e la normativa nazionale di riferimento (Piani Paesaggistici, Vincoli di Sovrintendenza, Rispetti Infrastrutture e Vincoli ex-Ope Legis…etc).
Con riferimento alla Consistenza n. 2, Il CTU ha rilevato uno stato di fatto rappresentato agli atti non coincidente minimamente con quanto presente a sopralluogo.
Il C.T.U. ha rilevato che la documentazione reperita non è legittimante dello stato di fatto dei beni oggetto di stima, e le planimetrie catastali agli atti risultano le sole rappresentazioni grafiche reperite dello stato dei luoghi, peraltro con alcune difformità.
Quanto alla Consistenza n. 3, il CTU ha dichiarato che la documentazione reperita non è legittimante dello stato di fatto dei beni oggetto di stima, e la planimetria catastale agli atti risulta la sola rappresentazione grafica dello stato dei luoghi. Di tale circostanza si è tenuto conto in fase di stima.
Prima della presentazione di eventuale offerta il CTU suggerisce di effettuare un accurato sopralluogo con tecnico di fiducia per visionare lo stato dei luoghi.
Stato occupazionale:
Consistenza n. 1
Tutti i beni di cui alla "consistenza n. 1" del lotto n. 6 risultano affittati alla "Azienda Agricola San Bartolomeo S.S. Società Agricola" in forza di contratto di affitto di fondo rustico (avente ad oggetto anche altri immobili), stipulato in data 24/11/2016, con durata dal 24/11/2016 al 10/11/2046, importo canone 60.000 €, registrato a Modena in data 08/08/2017 al n.010296 – serie 3T e codice identificativo TGU17T010296000DD. Tale contratto, non essendo stato debitamente trascritto, non risulta più opponibile alla procedura essendo decorso – in data 24/11/2025 - il novennio.

Con il provvedimento del 4 giugno 2026 il G.E. ha disposto il differimento dell'attuazione dell'ordine di liberazione ad aggiudicazione avvenuta, salva attuazione anticipata nei casi ivi previsti e salvo esonero da parte dell'aggiudicatario.

Consistenza n. 2

Tutti i beni di cui alla "consistenza n. 2" del lotto n. 6 risultavano liberi, fatta eccezione per contratto di comodato ad uso non abitativo del 14/04/2017 relativo all'immobile identificato con la particella 71 sub.1, Via Mauro Tesi 1047, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna in data 27/04/2017 serie 3 n.2911, non opponibile alla procedura.

Con il provvedimento del 4 giugno 2026 il G.E. ha disposto il differimento dell'attuazione dell'ordine di liberazione ad aggiudicazione avvenuta, salva attuazione anticipata nei casi ivi previsti e salvo esonero da parte dell'aggiudicatario.

Consistenza n. 3

Il magazzino identificato con la particella 82 sub.14 risulta locato, unitamente ad altre consistenze (particella 83 sub.1), alla ditta FiberCop spa. Detto contratto, opponibile alla procedura, prevede la durata di anni 8 + 6 con decorrenza dal 1 gennaio 1996, scadenza il 31 dicembre 2027 ed un canone annuo di Euro 10.000,00 da corrispondere in due rate semestrali di Euro 5.000,00 ciascuna.

Si evidenziano di seguito sinteticamente alcune delle principali circostanze rilevate nella relazione di stima del C.T.U. Ing. Davide Gelati. Alla predetta relazione, allegata al presente avviso e da intendersi parte integrante dello stesso, si rinvia integralmente sia per il dettaglio delle circostanze qui richiamate, sia per ogni ulteriore caratteristica relativa ai beni compresi nel lotto 6.

- Su parte dei terreni identificati con la particella 61 insistono porzioni di manufatti ad uso deposito mezzi agricoli, realizzati dal confinante (da verificare se legittimato).
- Per la particella 71 il C.T.U. ha inoltre rilevato un'incongruenza tra la rappresentazione della sagoma nell'estratto di mappa e quella risultante dall'elaborato planimetrico agli atti, per il cui dettaglio si rinvia alla perizia.
- La verifica dei titoli edilizi ha riguardato il confronto tra lo stato dei luoghi e quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli stessi e dunque non è stato verificato il rispetto delle normative vigenti al momento del loro rilascio.
- In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità segnalate, risulta impossibile allo stato attuale fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Solo all'esito di un parere legale e di una valutazione preventiva o di un progetto preliminare per verificare la fattibilità di sanatoria delle opere abusive, se e in quanto possibile, sarà possibile determinare le consistenze da stimare derivanti dalla sanatoria, oneri, sanzioni e spese tecniche.
- nelle consistenze risulta inserita anche l'area cortiliva sub.19 (bcnc comune alla particella 82 sub.14 e particella 83 sub.1) come indicato nell'atto di provenienza. Da verificare la continuità nella titolarità, in quanto reperito Elaborato planimetrico prot.591 del 12/02/1990 nel quale l'area, oltre a maggior consistenza, risultava censita come bcnc corte comune ai sub.8-9-10 del mappale 82 e ai mappali 79 e 80. Prudenzialmente tale area è stata esclusa dalla stima. In caso di mancata continuità sarà da modificare l'elaborato planimetrico.
- Ai fini della determinazione del valore commerciale del bene (pari a euro 41.750,00, importo già al netto di una riduzione forfettaria pari al 5% in quanto trattasi di beni sottoposti a procedura esecutiva), il CTU ha tenuto conto, tra l'altro, degli esiti delle indagini urbanistico – amministrative, dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali.

Si ricorda 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;

Gli interessati all'acquisto potranno visionare gli immobili pignorati unitamente ai tecnici di loro fiducia, previa segnalazione al custode IVG e successiva autorizzazione da parte del G.E.

Il tutto come meglio descritto alla perizia e ai documenti allegati, parti integranti del presente avviso di vendita e ai quali si rimanda integralmente.

al valore d'asta di Euro 41.750,00 (quarantunomilasettecentocinquanta/00)
offerta minima Euro 31.312,50 (trentunomilatrecentododici/50)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 2.000,00 (duemila/00)

D E T E R M I N A

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto, le offerte di acquisto, **in bollo[1],** 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, salvo offerta da procuratore legale – id est avvocato - per persona da nominare). Se l'offerente è coniugato in

[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.

[2] Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/15;

regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato;

i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a **novanta** giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine **non soggetto a sospensione nel periodo feriale né prorogabile**); **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 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];

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; **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 ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

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

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

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

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

d) copia anche per immagine della procura speciale **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;
h) le dichiarazioni relative allo stato civile.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

All'offerta, in bollo, deve essere allegata, pena la sua inammissibilità, prova del versamento della **cauzione** che si determina in un importo pari almeno al **10 %** del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante **bonifico bancario sul c/c RGE 428/2021 TRIBUNALE DI MODENA IBAN IT 86 M 05034 12900 000000990737**. Il bonifico, recante causale "**versamento cauzione RGE 428/2021",** dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme** (giorno di esecuzione del pagamento) **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, in data 2 marzo 2027 alle ore 12.00; Il delegato alla vendita avvierà le proprie operazioni partendo dall'apertura delle offerte relative al lotto 1, e successivamente, procederà all'apertura delle buste relative ai lotti via via successivi (rispettivamente, 2, 3, 4, 5, 6). 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. **Sono autorizzati a prendere parte alle operazioni di vendita con modalità telematiche esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti, e eventuali comproprietari non esecutati.**

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 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*).

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della **offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio**, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; 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 entro e non oltre 7 giorni.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

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 a "**Tribunale di Modena – RGE n. 428/2021**" seguito dal numero del lotto; insussistenti giustificati motivi per procedere alla rateizzazione del saldo prezzo;

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.

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 dalla comunicazione del 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 SALDO PREZZO, DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO E ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, e in ogni caso entro il termine massimo di **90 giorni** dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dalla Cancelleria mediante versamento in c/c o consegna di un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Modena– Procedura esecutiva n.**" seguito dal numero della procedura. 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 richiesta, 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 e spese conseguenti all'acquisto del bene**, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della redazione, registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. Pertanto, **al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto a versare un fondo spese, quantificato e comunicato dal delegato A entro 30 giorni** dall'aggiudicazione. Entro 7 giorni dall' espletamento degli adempimenti di competenza, le somme eccedenti gli importi utilizzati e documentati (con riepilogo da allegare alla relazione finale e da trasmettere in copia all'aggiudicatario) verranno restituiti all'aggiudicatario. **Si precisa che le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono poste integralmente a carico della procedura (e dunque non graveranno neppure in parte all'aggiudicatario)**

4. **Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio indicato nel verbale di aggiudicazione ovvero l'omessa dichiarazione prescritta dall'art. 585, co. 4, c.p.c. comporteranno la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione con riserva di eventuali azioni per la differenza ex art. 587, comma 2, c.p.c.;** Il versamento del **"fondo spese"** per gli oneri di trasferimento può ammettere una proroga non superiore a 20 giorni, solo se tempestivamente richiesta e in caso di documentati giusti motivi (es. integrazione in considerazione del mutamento del regime fiscale).

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

A) ai sensi dell'art. 585, ult. co 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° co. 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° co cpc, il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art 585 4° co cpc.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

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 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 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.

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.).

Ai seguenti link si potrà prendere visione dei virtual tour realizzati con riferimento agli indicati lotti:

lotto 1:

https://kuula.co/share/collection/7dfXZ?logo=1&info=0&logosize=200&fs=1&vr=1&sd=1&initload=0&thumbs=1

lotto 2:

https://kuula.co/share/collection/7dfXJ?logo=1&info=0&logosize=200&fs=1&vr=1&sd=1&initload=0&thumbs=1

lotto 4:

https://kuula.co/share/collection/7dfXq?logo=1&info=0&logosize=200&fs=1&vr=1&sd=1&initload=0&thumbs=1

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;

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

e) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario - da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Il GE dispone che le spese di sgombero dei beni mobili ivi abbandonati (spirato il termine di 30 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;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità;
g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti **dal visionare lo stato dei luoghi,** compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
h) che il termine per il saldo prezzo è perentorio, come tale non prorogabile (non 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'aggiudicatario, salve comprovate e circostanziate difficoltà dell'istituto di credito a erogare la somma richiesta, non imputabili a colpa dell'aggiudicatario;
i) che maggiori informazioni, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

A V V E R T E

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

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 – all'indirizzo pec: marco@pec.malerbacommercialisti.it ovvero all'indirizzo email marco@malerbacommercialisti.it ovvero al tel. 059.244080 - ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk* 0586.20141, a mezzo mail : assistenza@astetelematiche.it.
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.

DISPOSIZIONI PER LO SVOLGIMENTO DELLE VISITE AGLI IMMOBILI

Le visite degli interessati agli immobili posti in vendita sono effettuate esclusivamente tramite il Custode IVG; eventuali visite agli immobili pignorati al di fuori della loro messa in vendita dovranno essere espressamente autorizzate dal Giudice dell'esecuzione.

Il Custode concorderà con gli occupanti una disponibilità, nei 30 giorni anteriori alla data di scadenza per la presentazione delle offerte, in modo che siano consentite le visite per quattro ore consecutive per tre giorni alla settimana nella fascia oraria 9-19; il Custode informerà in ogni caso l'occupante degli effettivi accessi per far visionare gli immobili almeno 5 giorni prima.

Le richieste di visita possono essere formulate dagli interessati esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche e non possono essere rese note a persone diverse dal Custode. Gli interessati all'acquisto potranno visionare gli immobili pignorati unitamente a tecnici di loro fiducia, previa segnalazione al custode IVG e successiva autorizzazione da parte del G.E.

Il Custode è tenuto ad effettuare le visite degli interessati nei 30 giorni anteriori alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, potendo tuttavia a propria discrezione fissare date anteriori se richiesto; deve essere in ogni caso garantita la visita a chi abbia effettuato la prenotazione tramite il pvp entro il decimo giorno anteriore al termine per la presentazione delle offerte, mentre per prenotazioni successive il custode consentirà la visita se compatibile con le proprie esigenze organizzative.

Il Custode accompagnerà gli interessati all'acquisto a visionare i beni curando di fissare orari differenziati ed adottando ogni opportuna cautela per evitare contatti fra i medesimi e dovrà prontamente segnalare al Giudice ogni circostanza o condotta sintomatica di interferenze nelle vendite.

Modena, 5/11/2026

Il Professionista Delegato
Dott. Marco Malerba