



## TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

**SEZ. III – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA GIULIA LUCCHI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 10/2020 R.G.E. (RIUNITA N. R.G.E. 226/2023)**

**CUSTODE GIUDIZIARIO ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI MODENA; TEL. 059/847301 MAIL:**  
[segreteria.mo@astagiudiziaria.com](mailto:segreteria.mo@astagiudiziaria.com)

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

#### PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Francesco Severi, con studio in Modena (MO), Viale Corassori n. 72 (tel. 059.7104316, e-mail: [severi@studioseveri.com](mailto:severi@studioseveri.com) - [francesco.severi@ordineavvmopdena.it](mailto:francesco.severi@ordineavvmopdena.it)) Professionista Delegato B referente della procedura giusta ordinanza ex art. 591 bis c.p.c.. resa in data 4 novembre 2025

#### AVVISA CHE

presso la sala aste del TRIBUNALE di Modena, sita al PRIMO piano, in Modena, Corso Canalgrande n.77, e tramite il portale del gestore incaricato [www.spazioaste.net](http://www.spazioaste.net) facente capo al gestore Astalegale.net S.p.a. **il giorno 24 febbraio 2026 alle ore 10.00 e seguenti** avrà luogo l'esame delle offerte e la

#### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

#### LOTTO 1

**24 febbraio 2026 alle ore 10.00**

Piena proprietà di porzione di fabbricato "terra-cielo" con ingresso indipendente da corte comune, composta da una unità abitativa sviluppata su tre piani fuori terra (terra, primo, secondo) collegati da scala interna nonché piena proprietà di autorimessa ubicata al piano terra.

Il compendio risulta così composto:

- piano terra: autorimessa, portico, ingresso/vano scale, c.t./lavanderia;
- piano primo : ingresso /sala da pranzo / soggiorno, cucina;
- piano secondo : disimpegno, 1 bagno, 2 stanze da letto;

Il compendio immobiliare è sito in 41049 Sassuolo (MO) in via San Michele dei Mucchietti n.41,

Gli immobili risultano contraddistinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sassuolo (MO) al Foglio di mappa 45; Mappale 63, sub.4, categ. A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, Rendita : €.

889,60, P.T-1-2; Mappale 63, sub.2, categ. C/6, classe 5, consistenza 47 mq, Rendita : €. 118,94, P.T.

Gli immobili confinano a nord, est e ovest con corte comune (63/1), e a sud con il mapp.62.

In base alle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena, i dati censuari catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento mentre non risultano aggiornati i soggetti intestatari indicati in visura in conseguenza di eredità giacente costituita a seguito del decesso di uno dei due fratelli debitori esecutati cointestati, avvenuta il 13/05/2019.

L'aggiudicazione comporta l'acquisizione di quota proporzionale di comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e destinazione, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano eventualmente conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi, richiamate nell'atto di provenienza Notaio Luigi Fontana in data 06/07/1974 rep.n.25746/7407, trascritto il 15/07/1974 ai nn.10359/8371, oltre a quanto esposto nella certificazione notarile depositata, redatta dal Notaio Antonio Trotta di Pavia e nel certificato di destinazione urbanistica.

L'immobile risulta attualmente locato con contratto stipulato il 25/10/2019 della durata di 4 anni più 4 anni tacitamente rinnovabili, ad un canone stabilito pari a €. 7.800,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 650,00, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 08/11/2019 al n. 16123, pertanto opponibile alla procedura.

Trattandosi di porzione di antico fabbricato ex rurale, non risulta reperibile e/o esistente la documentazione relativa alla iniziale edificazione. Presso gli archivi competenti comunali risultano in atti i seguenti titoli abilitativi:

- Condono Sanatoria Opere Edilizie Abusive prot.n. 9504350 del 15/10/2002 e relativa autorizzazione di Abitabilità
- Denuncia di inizio attività prot. 108/2003 del 19/02/2003 per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo – ultimazione di fabbricato;

Gli immobili di cui al LOTTO 1 risultano difformi dai titoli abilitativi sopra citati, relativamente all'uso del mapp. 63 sub. 2, legittimato come autorimessa ed utilizzato invece come residenza. In merito alle opere abusive sopra evidenziate, non sanabili, si dovrà procedere al ripristino della destinazione d'uso legittimata, mediante lo smantellamento e la rimozione della parte impiantistica tipicamente residenziale, ad un costo stimato di circa € 1.500,00.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del C.T.U. in atti, da intendersi quivi integralmente richiamata;

**al valore d'asta di Euro 190.000,00 (centonovantamila/00)**

**offerta minima Euro 142.500,00 (centoquarantaduemilacinquecento/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**

**24 febbraio 2026 alle ore 10.30**

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo, sviluppata interamente al piano secondo con cantina al piano terra, ubicata in fabbricato residenziale costituito da tre piani fuori terra senza ascensore, così composta:

- piano primo : cantina;
- piano secondo : ingresso / sala da pranzo / soggiorno, cucina, 2 terrazzi, disimpegno, bagno, n.2 stanze da letto;
- area di pertinenza, terreno collinare in pendenza.

Piena proprietà di autorimessa al piano terra ed adiacenti locali ad uso servizi (ricovero / deposito / lavanderia) al piano terra e primo, ubicati in una porzione di fabbricato limitrofo di valore artistico – architettonico, culturale e testimoniale.

Piena proprietà di manufatto adibito a canile ubicato a nord della corte comune.

Piena Proprietà di terreno collinare ineditato ubicato in ambito agricolo di rilievo paesaggistico situato a sud-est confinante con corte comune (mapp.63/1),.

Il compendio immobiliare è sito in 41049 Sassuolo (MO) in via San Michele dei Mucchietti n.41.

Gli immobili risultano contraddistinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sassuolo (MO) al al Foglio di mappa 45; Mappale 64, sub.4, categ. A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, Rendita : €. 889,60, P.T-1-2; Mappale 63, sub.3, categ. C/6, classe 5, consistenza 79 mq, Rendita : €. 199,92, P.T; Mappale 63, sub.5, categ. C/2, classe 11, consistenza 34 mq, Rendita : €. 98,33, P.T-1; Mappale 285, categ. C/2, classe 1, consistenza 18 mq, Rendita : €. 9,30, P.T; e al Catasto Terreni al Foglio di mappa 45 : Mappale 284, qualità : seminativo, cl.3, Are 21,74 – RD €.10,67 – RA €.12,35.

L'appartamento di cui al mapp.64/4, confina a nord, sud e ovest con affaccio su corte comune (63/1), a est in parte con affaccio su corte comune (63/1) ed in parte con ingresso/ vano scale comuni (64/5).

L'autorimessa di cui al mapp.63/3, confina a nord con corte comune (63/1), a sud e ovest con il mapp.62, a est con il sub. 63/5, a ovest.

Fabbricato ad uso servizi (cantina / deposito / lavanderia) di cui al mapp.63/5, confina a nord ed est con corte comune (63/1), a sud in parte con il mapp. 62 ed in parte con il mapp.354, a ovest con il sub. 63/3.

Manufatto adibito a canile di cui al mapp.285, confina a nord con il mapp.284, a sud, est ed ovest con corte comune (63/1)

Il terreno collinare ineditato di cui al mapp.284, confina a nord con il mapp.58, a sud con il mapp.355, a est con i mapp. 66 e 274 e ad ovest con corte comune (63/1).

In base alle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Modena, i dati censuari catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento mentre non risultano aggiornati i soggetti intestatari indicati in visura in conseguenza di eredità giacente costituita a seguito del decesso di uno dei due fratelli debitori eseguiti cointestati, avvenuta il 13/05/2019.

L'aggiudicazione comporta l'acquisizione di quota proporzionale di comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e destinazione, servitù attive e passive se e come esistenti

ed aventi ragione legale di esistere e siano eventualmente conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi, richiamate nell'atto di provenienza Notaio Luigi Fontana in data 06/07/1974 rep.n.25746/7407, trascritto il 15/07/1974 ai nn.10359/8371, oltre a quanto esposto nella certificazione notarile depositata, redatta dal Notaio Antonio Trotta di Pavia e nel certificato di destinazione urbanistica.

Gli immobili di cui ai mapp.64/4, 284 e 285 sono liberi in piena disponibilità della proprietà esecutata.

Gli immobili di cui ai mapp.63/3 e 63/5 sono in piena disponibilità ed occupati dalla proprietà esecutata.

Relativamente al LOTTO 2 in oggetto, presso gli archivi competenti comunali, risultano in atti i seguenti titoli abilitativi :

Abitazione (64/4):

- Licenza Edilizia prot.n. 9158/74 del 03/07/1974;
- Condono Sanatoria Opere Edilizie Abusive prot.n. 8903300 del 20/07/1999 e relativa autorizzazione di Abitabilità;

Fabbricato ad uso autorimessa e servizi (63/3 – 63/5): trattandosi di porzione di antico fabbricato ex rurale, non risulta reperibile e/o esistente alcuna documentazione urbanistico-edilizia, il fabbricato risulta legittimato dalle sole planimetrie catastali in atti risalenti al 1998.

Manufatto adibito a canile (285): non risulta reperibile e/o esistente alcuna documentazione urbanistico-edilizia, il manufatto pur risultando accatastato non si ritiene legittimato a livello urbanistico.

Sono state riscontrate diverse difformità relative ai fabbricati in oggetto.

Si evidenzia che il CTU ha segnalato che relativamente all'abitazione (64/4) sono stati riscontrati i seguenti abusi :

- Difformità sanabili ai sensi della normativa vigente, riscontrate nella diversa distribuzione degli spazi e delle aperture interne ed esterne, ad un costo stimato di circa €. 7.000,00, comprensivo di sanzione e competenze tecniche.
- Difformità non sanabili relative alla chiusura con serramenti metallici e copertura dei terrazzi con strutture in legno, per cui si prevede il ripristino allo stato legittimato ad un costo stimato di circa €. 5.000,00 per rimozione e smaltimento.
- Difformità non sanabili relative alla realizzazione di un portico coperto con struttura in legno e pilastri in muratura, sul fronte sud del fabbricato in oggetto, realizzato su area cortiliva comune di accesso a servizio della presente abitazione (mapp. 64/4) e dell'unità distinta con il mapp. 64/3 (LOTTO 3), per cui si prevede la rimozione e smaltimento ad un costo stimato di circa €. 3.500,00 che si ritiene dovrà essere imputato ad entrambe le unità immobiliari sopra citate, pertanto pari a €.1.750,00 cad.

Relativamente all'autorimessa (63/3) sono stati riscontrati i seguenti abusi :

- Difformità sanabili ai sensi della normativa vigente, riscontrate nella realizzazione di opere interne ad un costo stimato di circa €. 5.000,00, comprensivo di sanzione e competenze tecniche.

Relativamente al manufatto in muratura adibito a canile (mapp.285) che si ritiene non legittimato da un punto di vista urbanistico, visto anche lo stato di degrado, se ne prevede la demolizione, smaltimento e regolarizzazione catastale ad un costo stimato di circa €. 3.000,00.

Importo complessivo stimato, imputabile alla regolarizzazione urbanistico-edilizia del LOTTO 2 pari a €. 21.750,00



**al valore d'asta di Euro 120.000,00(centoventimila/00)  
offerta minima Euro 90.000,00 (novantamila/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 3**

**24 febbraio 2026 alle ore 11.00**

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo, sviluppata interamente al piano primo, e da una unità immobiliare sottostante ad uso servizi (ripostiglio / C.T. / stireria) al piano terra e primo, comunicanti fra loro, ubicati in fabbricato residenziale costituito da tre piani fuori terra senza ascensore.

Il compendio risulta così composto:

- piano primo : ingresso / disimpegno / sala da pranzo, cucinotto, bagno, n.2 stanze da letto;
- piano terra : ingresso / disimpegno, vano scale, stireria, ripostiglio, rip./sottoscala, C.T. esterna

Il compendio immobiliare è sito in 41049 Sassuolo (MO) in via San Michele dei Mucchietti n.41.

Gli immobili risultano contraddistinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sassuolo (MO) al Foglio di mappa 45: Mappale 64, sub.3, categ. A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, Rendita : €. 479,01, P.1; Mappale 64, sub.2, categ. C/2, classe 11, consistenza 47 mq, Rendita : €. 135,93, P.T.

L'appartamento di cui al mapp.64/3, confina a nord con il mapp. 64/1, a sud e ovest con affaccio su corte comune (63/1), a est con ingr./ vano scale comuni (64/5);

L'immobile ad uso deposito / ripostiglio di cui al mapp.64/2, confina a nord con il mapp. 64/1, a sud e ovest con corte comune (63/1), a est con terrapieno;

L'aggiudicazione comporta l'acquisizione di quota proporzionale di comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e destinazione, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano eventualmente conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi, richiamate nell'atto di provenienza Notaio Luigi Fontana in data 06/07/1974 rep.n.25746/7407, trascritto il 15/07/1974 ai nn.10359/8371, oltre a quanto esposto nella certificazione notarile depositata, redatta dal Notaio Antonio Trotta di Pavia e nel certificato di destinazione urbanistica.

In base alle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Modena, i dati censuari catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento mentre non risultano aggiornati i soggetti intestatari indicati in visura in conseguenza di eredità giacente costituita a seguito del decesso di uno dei due fratelli debitori eseguiti cointestati, avvenuta il 13/05/2019.

L'immobile ad uso abitativo (mapp.64/3) risulta libero nella piena disponibilità della proprietà eseguita.

L'unità immobiliare ad uso servizi (mapp.64/2) risulta libero nella piena disponibilità della proprietà eseguita.

Relativamente al LOTTO 3 in oggetto, presso gli archivi competenti comunali, risultano in atti i seguenti titoli abilitativi :

- Licenza Edilizia prot.n. 9158/74 del 03/07/1974;
- Condonò Sanatoria Opere Edilizie Abusive prot.n. 8903190 del 20/07/1999 e relativa autorizzazione di Abitabilità;
- Condonò Sanatoria Opere Edilizie Abusive prot.n. 8903200 del 20/07/1999 e relativa autorizzazione di Abitabilità;

Sono state riscontrate difformità.

Si evidenzia che il CTU ha segnalato le difformità riscontrate non sanabili sono relative alla realizzazione di un portico coperto con struttura in legno e pilastri in muratura, sul fronte sud del fabbricato in oggetto, realizzato su area cortiliva comune di accesso a servizio della presente abitazione (mapp. 64/3) e dell'unità distinta con il mapp. 64/4 (LOTTO 2), per cui si prevede la rimozione e smaltimento ad un costo stimato di circa €. 3.500,00 che si ritiene dovrà essere imputato ad entrambe le unità immobiliari sopra citate, pertanto pari a €.1.750,00 cad.

**al valore d'asta di Euro 55.000,00 (cinquantacinquemila/00)**  
**offerta minima Euro 41.250,00 (quarantunomiladuecentocinquanta/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**

**24 febbraio 2026 alle ore 11.30**

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso abitativo, sviluppata al piano terra e al piano primo collegata da scala interna esclusiva, ubicata in fabbricato residenziale costituito da tre piani fuori terra senza ascensore.

Il compendio risulta così composto:

- piano terra : ingresso / disimpegno, bagno, soggiorno, cucina, sala da pranzo, cantina;
- piano primo : disimpegno, n.3 stanze da letto, bagno, balcone;

Il compendio immobiliare è sito in 41049 Sassuolo (MO) in via San Michele dei Mucchietti n.41.

Gli immobili risultano contraddistinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sassuolo (MO) al Foglio di mappa 45: Mappale 64, sub.1, categ. A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, Rendita : €. 1.026,46, P.T-1.

L'unità immobiliare confina a nord con corte comune (63/1) e portico comune (63/6), a sud con i mapp.li 64/2 e 64/3 e ovest con affaccio su corte comune (63/1), a est con terrapieno e corte comune (63/1), a ovest con portico comune (63/6).

L'aggiudicazione comporta l'acquisizione di quota proporzionale di comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e destinazione, servitù attive e passive se e come esistenti

ed aventi ragione legale di esistere e siano eventualmente conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi, richiamate nell'atto di provenienza Notaio Luigi Fontana in data 06/07/1974 rep.n.25746/7407, trascritto il 15/07/1974 ai nn.10359/8371, oltre a quanto esposto nella certificazione notarile depositata, redatta dal Notaio Antonio Trotta di Pavia e nel certificato di destinazione urbanistica.

In base alle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Modena, i dati censuari catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento mentre non risultano aggiornati i soggetti intestatari indicati in visura in conseguenza di eredità giacente costituita a seguito del decesso di uno dei due fratelli debitori eseguiti cointestati per la quota indivisa di proprietà di 1/2 ciascuno, avvenuta il 13/05/2019.

L'immobile risulta locato con contratto stipulato il 25/10/2019 della durata di 4 anni tacitamente rinnovabili, ad un canone stabilito che si ritiene superiore ad 1/3 del giusto prezzo, pari a €. 9.000,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 750,00, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Modena in data 08/11/2019 al n.16122, antecedente l'atto di pignoramento pertanto opponibile alla procedura.

Si evidenzia tuttavia che l'immobile risulta anche attualmente nella piena disponibilità e occupato dal debitore esecutato, comproprietario per la quota indivisa di 1/2, ivi residente in qualità di abitazione principale.

Relativamente al LOTTO 4 in oggetto, presso gli archivi competenti comunali, risultano in atti i seguenti titoli abilitativi :

- Licenza Edilizia prot.n. 9158/74 del 03/07/1974;
- Condonò Sanatoria Opere Edilizie Abusive prot.n. 8903200 del 20/07/1999 e relativa autorizzazione di Abitabilità;

Sono state riscontrate difformità

Si evidenzia che il CTU ha segnalato le difformità riscontrate sono in parte sanabili ed in parte non sanabili, quindi soggette al ripristino dello stato legittimato: difformità sanabili ad un costo stimato di circa €. 6.000,00 consistenti nella realizzazione di un bagno al piano terra con apertura di una piccola finestra e demolizione di tramezzature ed altre opere interne; difformità non sanabili consistenti nell'ampliamento del locale pranzo a piano terra andando ad inglobare una porzione di superficie del locale cantina adiacente. Tale porzione di superficie non residenziale, non essendoci i requisiti per poter procedere al cambio d'uso da accessoria a residenziale, dovrà essere ripristinata a cantina, pertanto bisognerà demolire la parete divisoria esistente e ricostruirla nella posizione prevista dallo stato legittimato. Il costo per le opere di ripristino si stimano in circa €. 3.000,00.

**al valore d'asta di Euro 100.000,00 (centomila/00)**  
**offerta minima Euro 75.000,00 (settantacinquemila/00).**

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

\*\*\*

Si segnala che, come da documentazione prodotta dal Notaio Fabrizio Figurelli, *“nulla osta alla vendita degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare in epigrafe per la cui titolarità immobiliare si rimanda espressamente a quanto risultante dai registri immobiliari*

Ai fini del NULLA OSTA alla vendita per l'intero compendio il Professionista Delegato A ha altresì precisato che:

- "= risulta notificato l'avviso ex art. 498 cpc;*
- = dalle risultanze dei registri immobiliari nell'ultimo ventennio non risultano passaggi di proprietà per donazione o successione, tuttavia, dagli atti di causa emerge che l'esecutato (omissis) - comproprietario per la quota di 1/2 (un mezzo) di tutti i lotti - sia deceduto il (omissis) in data antecedente alla notifica del pignoramento (27.12.2019) e che i tre chiamati più prossimi abbiano rinunciato all'eredità in data 21.6.2019;*
- essendo per detta quota di 1/2 (un mezzo) ignoti gli eredi, è stata aperta l'eredità giacente del (omissis);*
- da informazioni direttamente assunte la curatela ha terminato l'inventario ma non la procedura di registrazione della di lui successione;*
- = qualora nelle more della vendita coattiva non venisse presentata la denuncia di successione di (omissis):*
- si potrebbero presentare difficoltà per la voltura dei beni all'aggiudicatario;*
- sarà necessario menzionare nel decreto di trasferimento tale carenza ed il conseguente privilegio fiscale dello Stato legato all'imposta di successione non pagata, o comunque gli obblighi che assumerà la procedura a tal riguardo;*
- = ai sensi dell'art. 48, comma 2, T.U. successioni, sarà inoltre necessario che il Giudice comunichi "all'ufficio dell'Agenzia delle entrate competente, entro quindici giorni, le notizie relative a trasferimenti per causa di morte apprese in base agli atti del processo";*
- = in sede di pubblicità commerciale dovrà essere segnalato, oltre alle precedenti evidenze, ogni utile aspetto evidenziato dal CTU, in particolare quelli relativi alle difformità sanabili ed insanabili rilevate in sede di sopralluogo".*

\*\*\*

Tutto ciò premesso

## DETERMINA

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<sup>1</sup>**, 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**

<sup>1</sup>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.



**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 ***offerta.mvp.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<sup>2</sup>.

L’offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore Pec del Ministero della Giustizia;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l’offerta dovrà essere depositata ai sensi dell’art. 15 D.M.

## **2. CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L’offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta). Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell’offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d’asta indicato;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a **novanta** giorni dalla data dell’aggiudicazione (termine **non soggetto a sospensione nel periodo feriale né prorogabile**);
- l) l’importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto;
- m) la data, l’orario e il numero di CRO/TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione<sup>3</sup>;

<sup>2</sup> 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;

<sup>3</sup> 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.

- 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<sup>4</sup>;

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

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

### **3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta– l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale **rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della **visura camerale** aggiornata all'attualità (entro limite di 10 giorni anteriori) della società attestante i poteri del **legale rappresentante** della persona giuridica offerente;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima;

### **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

All'offerta, in bollo, deve essere allegata, pena la sua inammissibilità, prova del versamento della **cauzione** che si determina in un importo pari almeno al **10 %** del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante **bonifico bancario sul c/c RGE 10/2020 TRIBUNALE DI MODENA IBAN IT 90 N 05034 12900 000000038003** Il bonifico, recante causale "**versamento cauzione RGE 10/2020 TRIB. MODENA**", dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro le 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà in ogni caso a carico dell'offerente.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non

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

dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

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

## **5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

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

## **6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, in data **24 febbraio 2026 alle ore 10.00 e seguenti**; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora venga presentata una sola offerta, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza/avviso di vendita (id est, al prezzo base), anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, ma comunque pari o superiore all'offerta minima ammissibile, il professionista delegato procede all'aggiudicazione a favore dell'unico offerente, a condizione che non **siano state presentate, nei termini e modi di cui agli artt. 588 e 589 c.p.c. istanze di assegnazione (per una somma almeno pari al prezzo base della vendita) da parte dei creditori** (nel qual caso procederà all'assegnazione) e sempreché ritenga "che non vi sia seria possibilità di **conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita**" (es. esclusione -in fase di vendita- di ulteriori offerte, perché inammissibili o tardive; plurime richieste di interessamento di potenziali acquirenti et similia). In tal caso, fisserà una nuova vendita senza incanto alle stesse condizioni della precedente e, all'esito, nel caso pervenga nuovamente una sola offerta al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$ , procederà all'aggiudicazione. Tuttavia, qualora il professionista delegato ritenga sussistere il fumus di una turbativa d'asta (nella presentazione di offerte irregolari o tardive), egli è tenuto a rimettere immediatamente al GE gli atti per le valutazioni di competenza (aggiudicazione ovvero autorizzazione a fissare una nuova vendita senza incanto).

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della **offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio**, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito

dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad **un massimo di dodici prolungamenti** (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (cfr. criteri di cui all'ordinanza di delega), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, 3° c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

#### **7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario (se inferiore a 90 giorni). Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione mediante versamento a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Esecuzione Immobiliare RGEI 10/2020 Tribunale di Modena con specificazione del numero della procedura e del relativo lotto nella causale del versamento; 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, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

#### **9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

#### **DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO**



## DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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

2. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

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

4. Sempre entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, sotto la propria responsabilità l'aggiudicatario è **tenuto a depositare la dichiarazione di cui all'art. 585 ult. comma c.p.c., resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007**, secondo il modello disponibile sul sito del Tribunale di Modena.

Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata; apposta certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la **decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.**

## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia da parte del professionista delegato (B), mediante:

1) inserimento dell'avviso di vendita e ordinanza di delega (epurata dei dati sensibili) nel termine ordinatorio di cui sopra (60 giorni prima) ed in ogni caso **almeno 45 giorni prima (a pena di nullità)** del termine fissato per il deposito delle offerte alla vendita senza incanto, **sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.; il professionista delegato (B)**, unico soggetto legittimato, è onerato del previo e tempestivo pagamento del contributo di pubblicazione ai sensi dell'art. 18 bis DPR 115/2002;

2) pubblicazione dell'avviso di vendita, completo di tutti i suoi allegati (cfr. *infra*) in ogni caso almeno **45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte e **fino al giorno della vendita senza incanto** sui **siti internet** (tutti iscritti nell'elenco dei siti internet autorizzati ex art.173 ter disp att cpc):

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (sito Ufficiale Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.) incluso l'inserimento nella "Vetrina Immobiliare Permanente";

[www.ivgmodena.it](http://www.ivgmodena.it) (sito Ufficiale dell'IVG di Modena);

[www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG);

[www.astalegale.net](http://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](http://www.immobiliare.it) (con precisazione che è esclusa ogni intermediazione privata)

3) realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. (in caso di procedura con numero di RGE dispari) o di Astalegale.net s.p.a. (in caso di procedura con numero di RGE pari) 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.

Per la richiesta di tale servizio il professionista delegato, non appena acquisito il fondo spese da parte del creditore, dovrà indicare al custode di prendere immediato contatto con la Società incaricata dello svolgimento del servizio inviando una email all'indirizzo [virtualltour@astegiudiziarie.it](mailto:virtualltour@astegiudiziarie.it) (nel caso che sia incaricata Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.) o all'indirizzo [procedure.modena@astalegale.net](mailto:procedure.modena@astalegale.net) (nel caso in cui sia incaricata Astalegale.net s.p.a.), con in allegato il modulo di richiesta servizio compilato, al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile.

Il referente della Società dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

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

ordinanza di vendita;

perizia;

fotografie;

planimetrie;

ogni altra notizia ritenuta rilevante a fini pubblicitari;

Le società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.**, via Scali D'Azeglio 2/6 - 57123 Livorno (tel. 0586-20141; mail: [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it) ; sito web: [www.astegiudiziarie.it](http://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](mailto: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](mailto:procedure.modena@astalegale.net) ; sito web: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) ) sono individuate come “**GESTORE**” delle forme di pubblicità su internet sopra indicati.

### RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) se l'immobile è ancora occupato dal debitore e relativo nucleo familiare o da terzi senza titolo opponibile, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario e spese della procedura; segnatamente, nel caso di immobile occupato dal debitore e relativo nucleo familiare l'ordine di liberazione, salvo quanto previsto dal nono comma dell'art. 560 c.p.c., sarà emesso contestualmente al decreto di trasferimento ed attuato dal custode secondo le disposizioni fornite dal GE, senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 c.p.c., nell'interesse, ma senza spese a carico, dell'aggiudicatario; in ogni caso le spese di sgombero dai beni mobili ivi abbandonati (spirato il termine di 30 giorni dalla diffida alla rimozione da parte del custode) e rifiuti sono a carico dell'aggiudicatario, salvo diverse istruzioni del GE (previa istanza del custode), in casi di necessità e urgenza a fini della vendita e/o nelle more delle operazioni di vendita a tutela della pubblica incolumità;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [dei gestori della pubblicità](#);
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

### AVVERTE

- a) che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- b) che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

## INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, **non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni**, potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk* 0280030021 a mezzo mail [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net).

Modena, li 15 novembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco Severi

*Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, 2° comma c.p.c., vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria ai debitori esecutati che non hanno eletto domicilio.*