

TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 23/2017 R.G.E.

***CUSTODE GIUDIZIARIO ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI
MODENA TEL. 059-847301***

MAIL segreteria.mo@astagiudiziaria.com

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
IV° ESPERIMENTO**

L'Avv. Leonardo Giardomentrone, Professionista Delegato (referente della procedura) giusta ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. resa in data 11 settembre 2024

AVVISA CHE

presso la sala aste del TRIBUNALE di Modena, sita al PRIMO piano, in Modena, Corso Canalgrande n.77, e tramite il portale del gestore incaricato www.astetelematiche.it - **il giorno 15 GENNAIO 2026, ore 12:30**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

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

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato da cielo a terra condominiale sito in comune di Novi di Modena, Via Achille Grandi 28, costituito –giusta descrizione tratta dalla perizia estimativa versata in atti, alla quale si rimanda per ogni ulteriore informazione qui non trascritta- da:

-appartamento a piano terra con annessa cantina censito al catasto urbano con il foglio 27 mappale 462 subalterno 13 categoria A/3 classe 2, consistenza 3,5 vani rendita euro 162,68,

-appartamento a piano primo censito al catasto urbano con il foglio 27

mappale 462 subalterno 10 categoria A/3 classe 2 consistenza 3 vani rendita euro 139,44,

-appartamento a piano primo censito al catasto urbano con il foglio 27 mappale 462 subalterno 11 categoria A/3 classe 2 consistenza 3 vani rendita euro 139,44,

-locale ad uso garage a piano terra censito al catasto urbano con il foglio 27 mappale 462 subalterno 12 categoria C/6 classe 4 mq 31 rendita euro 73,65.

A seguito di variazione catastale del 2008 pratica MO0118728 i subalterni suindicati vengono soppressi e ricostituiti con i nuovi sub sottoindicati, si precisa che l'immobile è stato acquisito il 12/01/2007 con atto notarile Dr. Caffarri rep. 32201. Nel pignoramento originario non veniva specificato il subalterno 14 atrio e vano scala comune ai subalterni 9-10-11 [...].

Il subalterno 10 abitazione a piano primo corrisponde al subalterno 19 (nel quale è stata riportata anche la soffitta del piano secondo originariamente presente ed accessibile dal vano scala ex subalterno 14).

Il subalterno 11 abitazione a piano primo corrisponde al subalterno 20 (nel quale è stata riportata anche la soffitta del piano secondo originariamente presente ed accessibile dal vano scala ex subalterno 14).

*Il subalterno 12 autorimessa a piano terra corrisponde al subalterno 17 laboratorio.
Il subalterno 13 abitazione e cantina a piano terra corrisponde al subalterno 18 abitazione.
Dal rilievo eseguito negli ultimi sopralluoghi si dichiara che sarà necessario eseguire un ulteriore variazione catastale per diversa distribuzione interna in quanto l'immobile è oggetto di pratica di ricostruzione n. 121628 del 2018 terza integrazione.*

La distribuzione interna rimane sostanzialmente invariata, presenta soltanto alcune porte spostate ed alcune tramezze diversamente posizionate. Si allega planimetria estratta dalla pratica di ricostruzione.

Nella certificazione notarile art. 567, il notaio Enrico Siracusano, poneva in evidenza la variazione catastale del 2008 specificando che gli attuali subalterni derivavano dai subalterni oggetto di pignoramento come sottoindicati:

-appartamento a piano terra censito al catasto urbano con il foglio 27 mappale 462 subalterno 18 categoria A/2 classe 1 consistenza 6,5 vani rendita euro 436,41,

-appartamento a piano primo con soffitta a piano secondo censito al catasto urbano con il foglio 27 mappale 462 subalterno 19 categoria A/2 classe 1 consistenza 4,5 vani rendita euro 302,13,

-appartamento a piano primo con soffitta a piano secondo censito al catasto urbano con il foglio 27 mappale 462 subalterno 20 categoria A/2 classe 1 consistenza 4,5 vani rendita euro 302,13,

-laboratorio a piano terra censito al catasto urbano con il foglio 27 mappale 462 subalterno 17 categoria C/3 classe 3 mq 32 rendita euro 66,11,

-atrio -vano scala comune censito al catasto urbano con il foglio 27 mappale 462 subalterno 16 B.C.N.C.”

Sotto il profilo urbanistico il fabbricato è censito nel territorio urbano nel vigente P.U.G. tavola TR1_2 fabbricato storico culturale testimoniale n. 120. Denominazione e riferimento cartografico: Villa Delle Rose.

Detta consistenza immobiliare, come risulta sempre dalla perizia di stima “nel complesso è in buone condizioni di manutenzione essendo stato oggetto di ricostruzione però allo stato attuale risulta non ancora ultimato ovvero sono presenti finestre ed infissi esterni scuri, pavimenti, predisposizione degli impianti mancano però le macchine, intonaci interni parzialmente tinteggiati, posa parziale del sistema di illuminazione, tutto ciò come da ultimo sopralluogo eseguito il 12/06/2024.

I subalterni non dispongono del certificato energetico ai sensi della delibera regionale dell'Emilia-Romagna n. 156/2008 e successive modifiche ma è presente per altri subalterni del restante fabbricato in categoria G ed F”.

Inoltre “Le pratiche edilizie ricercate presso il comune di Novi di Modena sono le seguenti: prot. 468/1987, prot. 6050/1987, condono 1362/1987, DIA 149/2007 variante del PDC 15/2007, prot. 157/1985, prot. 724/1986, pratica di ricostruzione RCR 36028/2015 con integrazioni 2016, 2017, 2018. In base al sopralluogo eseguito il tecnico dichiara che non è possibile rilasciare la conformità rispetto alla concessione edilizia ed al catasto in quanto i lavori risultano non ancora completamente terminati. Altresì però si riscontra una sostanziale corrispondenza tra stato concessionato e stato reale, mentre occorrerà presentare una variazione per allineare lo stato attuale con quello catastale. Ai fini valutativi si calcolano le superfici calpestabili più muri desumibili dai progetti comunali”.

Come precisato sempre nella perizia di stima “gli accessi al fabbricato avvengono dal mappale 518 e 521 che rispettivamente sono parte della strada via Antonio Gramsci e via Achille Grandi”.

Si rende opportunamente noto che gli immobili, danneggiati a seguito degli eventi sismici del maggio 2012, sono oggetto di interventi di riparazione e miglioramento sismico.

A tale riguardo, si riporta, di seguito, la relazione di aggiornamento MUDE depositata dal Custode Giudiziario IVG di Modena in data 21.10.2025:

Modena, li 21 ottobre 2025

All'Ill.mo Signor Giudice
delle Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Modena

Oggetto: Relazione aggiornamento Mude

Custodia immobiliare R.G.E. n. 23/17 - IVG n. 77017

Contro: [REDACTED]

Piena proprietà di tre appartamenti ed un'autorimessa adibita a laboratorio siti in Novi di Modena (MO), Via Achille Grandi n. 9

Lo scrivente Istituto, in ottemperanza al provvedimento reso in data 10.9.2025 dalla S.V. Ill.ma, deposita la risposta ricevuta in data **17.10.2025** dal Comune di Novi di Modena, unitamente alle schede riepilogative per singola unità immobiliare, riportanti lo stato della pratica Mude, il termine indicativo della fine lavori, gli obblighi gravanti sul beneficiario e, di conseguenza, sull'aggiudicatario subentrante.

La situazione è la seguente:

1) autorimessa adibita a laboratorio sub 17

PROPRIETA' UI	[REDACTED]
Foglio/mappale/sub	27/462/17
RICHIESTA IVG	25/09/2025 prot.10580
RCR	2016/0008
REFERENTE BENEFICIARIO	[REDACTED]
TECNICO PROGETTISTA	[REDACTED]
STATO PRATICA (SAL)	SAL 70 liquidato in data 22/09/2023 Si presume che i lavori siano proseguiti e siano prossimi al completamento Necessità di richiesta di proroga del titolo abilitativo scaduto luglio 2025
IMPORTO FINITURE PROPRIE	Assegnati € 12.772,33, a carico € 476,33
OBBLIGHI	impegno sub 17 Laboratorio concesso in locazione con contratto registrato dal 10/06/2011 al 12/06/2015 a [REDACTED] [REDACTED] - impegno a proseguire l'affitto alle stesse condizioni salvo rinuncia del medesimo
SANATORIA	SCIA2017/45/SANA in corso di definizione - sanzione da pagare
NOTE	Per questo immobile è stato emesso un ticket dell'Help Desk MUDE con codice 1SL-L3G-HSDL Il tecnico referente ha riferito che i lavori si dovrebbero concludere nella seconda metà di Novembre. Le opere di finitura interne sono state realizzate e quindi non sussistono le possibilità per rinunciare a tale contributo ai sensi dell'ord. 6/2025.. In relazione agli impegni presi dal proprietario-beneficiario l'aggiudicatario avrà i medesimi impegni, in particolare: Trattandosi di unità produttiva ci si riferisce al punto 4.4 delle Linee Guida Per le unità immobiliari destinate ad attività produttiva i beneficiari dei contributi concessi per il ripristino o la ricostruzione di immobili produttivi sono tenuti: 1. in caso di attività in esercizio alla data del sisma a garantire la prosecuzione della stessa attività, e qualora il titolare dell'attività vi rinunci, garantire comunque l'utilizzo e il mantenimento della destinazione d'uso produttiva per almeno due anni dalla ultimazione dei lavori. 2. in caso di attività non in esercizio alla data del sisma o nei 36 mesi precedenti a dimostrare l'effettiva utilizzazione dell'unità immobiliare produttiva da parte del proprietario o da parte di terzi nei successivi sei mesi dall'ultimazione dei lavori oppure a comunicare al Comune la disponibilità all'affitto, locazione, comodato dell'immobile stesso. (Cfr. ord. 57/2012 e smi, artt. 12 e 19) L'unità immobiliare sub 17 ricade nel caso 1. In merito alla vendita si applicano le disposizioni stabilite dall'Ordinanza n. 57/2012 e smi che prevedono tale possibilità solamente dopo l'esecuzione degli interventi di ricostruzione e dopo avere ricevuto il saldo del contributo. Diversamente da quanto previsto per gli immobili ad uso abitativo nel caso di immobili produttivi non è prevista l'attività di incrocio domanda/offerta da parte del Comune ma la sola acquisizione della disponibilità dei proprietari a dare adeguata pubblicità alla disponibilità dell'immobile per la locazione. La verifica del rispetto di tali obblighi è in capo al Comune che potrà mettere in campo tutte le azioni che ritiene più opportune, come ad esempio sopralluoghi post saldo, controlli a campione, richiesta di dichiarazione sostitutiva di atto notorio con la quale si dichiara la prosecuzione dell'attività e il mantenimento della destinazione d'uso produttiva, etc. Per l'unità immobiliare "non è consentito il mutamento della destinazione d'uso prima di due anni dalla data di completamento degli interventi di riparazione con rafforzamento locale, ripristino con miglioramento o adeguamento sismico e ricostruzione", fatto salvo l'obbligo alla locazione in relazione agli impegni presi

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L.

V.le Virgilio, 42/F - 41123 MODENA - Tel. 059/847301

Reg. Impr., Cod. Fisc. e P.IVA 02217860366 - R.E.A di MO 274343 - Cap. Soc. € 10.920,00 int. Vers.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) Appartamento sub 18

PROPRIETA' UI	[REDACTED]
Foglio/mappale/sub	27/462/18
RICHIESTA IVG	25/09/2025 prot. 10580
RCR	2016/0008
REFERENTE BENEFICIARIO	[REDACTED]
TECNICO PROGETTISTA	[REDACTED]
STATO PRATICA (SAL)	SAL 70 liquidato in data 22/09/2023 Si presume che i lavori siano proseguiti e siano prossimi al completamento Necessità di richiesta di proroga del titolo abilitativo scaduto luglio 2025
IMPORTO FINITURE PROPRIE	Assegnati € 55.024,28; a carico € 10.979,32
OBBLIGHI	impegno sub 18 - Abitazione al PT [REDACTED] occupava l'immobile in proprio - Impegno a rientrare
SANATORIA	SCIA2017/45/SANA in corso di definizione - sanzione da pagare
NOTE	Per questo immobile è stato emesso un ticket dall'Help Desk MUDE con codice 1SL-L3G-HSDL Il tecnico detentore di procura ha riferito che i lavori si dovrebbero concludere nella seconda metà di Novembre. Le opere di finitura interne sono state realizzate e quindi non sussiste più la possibilità di rinunciare a tale contributo ai sensi dell'ord. 6/2025. In relazione agli impegni presi dal proprietario-beneficiario l'aggiudicatario avrà i medesimi, in particolare, trattandosi di unità immobiliare utilizzata dal proprietario, si fa riferimento al punto 4.1 delle Linee Guida che prevede che al termine dei lavori il proprietario che ripristina la propria abitazione abbia la "piena facoltà di disporre dell'unità immobiliare ripristinata come meglio crede (locarla, cederla in comodato, lasciarla sfitta, venderla)." Per l'unità immobiliare "non è consentito il mutamento della destinazione d'uso prima di due anni dalla data di completamento degli interventi di riparazione con rafforzamento locale, ripristino con miglioramento o adeguamento sismico e ricostruzione", fatto salvo l'obbligo alla locazione in relazione agli impegni presi

3) Appartamento sub 19

PROPRIETA' UI	XXXXXXXXXXXX
Foglio/mappale/sub	27/462/19
RICHIESTA IVG	25/09/2025_prot.10680
RCR	2016/0008
REFERENTE BENEFICIARIO	XXXXXXXXXXXX
TECNICO PROGETTISTA	XXXXXXXXXXXX
STATO PRATICA (SAL)	SAL 70 liquidato in data 22/09/2023 Si presume che i lavori siano proseguiti e siano prossimi al completamento Necessità di richiesta di proroga del titolo abilitativo scaduto luglio 2025
IMPORTO FINITURE PROPRIE	Assegnati € 40.897,87 - a carico € 6.234,68
OBLIGHI	impegno sub 19 - abitazione 1°P-2°P Alla data del sisma sussisteva Comodato d'uso, registrato il 05/12/2011, a favore di XXXXXXXX XXXXXX residente Impegno a proseguire l'affitto alle stesse condizioni per almeno due anni salvo rinuncia del comodatario
SANATORIA	SCIA2017/45/SANA in corso di definizione - sanzione da pagare
NOTE	<p>Per questo immobile è stato emesso un ticket dall'Help Desk MUDE con codice 1SL-L3G-HSDL. Il tecnico referente ha riferito che i lavori si dovrebbero concludere nella seconda metà di Novembre.</p> <p>Le opere di finitura interne sono state realizzate e quindi non sussiste più la possibilità di rinunciare a tale contributo ai sensi dell'ord. 6/2025.</p> <p>Trattandosi di UI data in comodato si precisa che gli obblighi sono paragonabili a quelli degli immobili locati, ad eccezione della tipologia di contratto che si dovrà stipulare successivamente alla fine dei lavori.</p> <p>In relazione agli impegni presi dal proprietario-beneficiario l'aggiudicatario avrà i medesimi impegni, in particolare:</p> <p>Vendita - punto 4.2.1 delle Linee Guida</p> <p>Il proprietario di abitazione locata alla data del sisma può vendere:</p> <p>a) a partire dalla data del sisma e comunque entro due anni dalla fine dei lavori solo a:</p> <p>1) - parenti o affini fino al quarto grado,</p> <p>- coniuge,</p> <p>- affittuario/comodatario residente alla data del sisma,</p> <p>- promissario acquirente se in possesso di un titolo giuridico avente data certa antecedente a quella degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012,</p> <p>- casi previsti dagli articoli 1128, 1103 e 1104 del Codice Civile.</p> <p>Resta comunque l'obbligo per il nuovo proprietario che non sia l'affittuario o il comodatario di subentrare, in qualità di locatore, nel contratto originario di locazione o di comodato d'uso mantenendo le medesime condizioni per i successivi due anni dall'ultimazione dei lavori.</p> <p>La vendita è consentita anche a un familiare del locatario residente nell'abitazione alla data del sisma ed, in parti uguali, ai coniugi di cui uno sia il titolare del contratto di affitto;</p> <p>2) acquirenti derivanti da vendita all'asta conseguente a procedure esecutive individuali con atto di pignoramento trascritto prima del sisma.</p> <p>Il nuovo proprietario può presentare la domanda di contributo e il contributo è riconosciuto al 100% a condizione che il nuovo acquirente si impegni a proseguire il contratto di locazione con l'inquilino presente alla data del sisma o, in caso di rinuncia, seguendo le modalità specificate ai paragrafi successivi nn. 4.2.2 e 4.2.3.</p> <p>Se l'acquirente si è impegnato ma successivamente non rispetta quest'impegno, il contributo sarà revocato e dovrà procedere alla restituzione dell'intero contributo ottenuto (strutture e finiture).</p> <p>b) dopo due anni dalla fine dei lavori, fermi restando i naturali obblighi di natura contrattuale con il locatario, anche a soggetti diversi da quelli di cui alla precedente lettera a).</p> <p>Locazione - punto 4.2.2 delle Linee Guida</p> <p>Trattandosi di unità immobiliare principale dell'affittuario ci si riferisce al punto 4.2 delle Linee Guida, che prevede che il nuovo proprietario "deve garantire il niento del medesimo locatario/comodatario proseguendo per almeno due anni e alle medesime condizioni economiche il rapporto di locazione".</p> <p>Qualora vi sia il recesso da parte del Locatario (Punto 4.2.3 delle linee Guida): "Il proprietario deve affittare a nuovo locatario per almeno due anni alle medesime condizioni economiche o comunque non peggiorative per l'inquilino; qualora sia, invece, il comodatario a rinunciare formalmente al comodato d'uso in essere alla data del sisma, il proprietario dovrà stipulare con altro nucleo un contratto di locazione a canone concordato di entità corrispondente al valore minimo calcolato sulla base dell'accordo territoriale di riferimento.</p>

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L.

V.le Virgilio, 42/F - 41123 MODENA - Tel. 059/847301

Reg. Impr., Cod. Fisc. e P.IVA 02217860366 - R.E.A di MO 274343 - Cap. Soc. € 10.920,00 int. Vers.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In alternativa può:

cedere l'alloggio in comodato a parenti di primo grado (genitori e figli) previo assenso del Comune a seguito di verifica della momentanea assenza di nuclei terremotati idonei nell'elenco della domanda abitativa.

adibire l'unità immobiliare a propria abitazione principale a condizione che entro sei mesi dalla dichiarazione di fine lavori vi trasferisca la residenza e che non possieda nello stesso comune altra abitazione non utilizzata a titolo principale da altri comproprietari, usufruttuari, comodatari o affittuari con contratto regolarmente registrato prima del sisma, ripristinata o meno con fondi per la ricostruzione, nel qual caso l'obbligo all'affitto si trasferisce a quest'ultima.

Nel caso in cui l'affittuario o il comodatario che occupava l'abitazione alla data del sisma rinnovi il contratto e dopo almeno sei mesi decida di dare disdetta, il proprietario non è più tenuto a riaffittare e può disporre pienamente dell'alloggio (ord. 26/2014, art. 4, co. 3).

Per l'unità immobiliare "non è consentito il mutamento della destinazione d'uso prima di due anni dalla data di completamento degli interventi di riparazione con rafforzamento locale, ripristino con miglioramento o adeguamento sismico e ricostruzione", fatto salvo l'obbligo alla locazione in relazione agli impegni presi

///////

4) Appartamento sub 20

PROPRIETA' UI	[REDACTED]
Foglio/mappale/sub	27/462/20
RICHIESTA IVG	25/09/2025_prot. 10580
RCR	2016/0008
REFERENTE BENEFICIARIO	[REDACTED]
TECNICO PROGETTISTA	[REDACTED]
STATO PRATICA (SAL)	SAL 70 liquidato in data 22/09/2023
IMPORTO FINITURE PROPRIE	Necessità di richiesta di proroga del titolo abilitativo scaduto luglio 2025 Assegnati € 37.368,35, a carico € 4.278,10
OBBLIGHI	Impegno sub 20 - abitazione 1°P-2°P Concessa in locazione con contratto registrato dal 10/08/2011 al 12/08/2015 a [REDACTED] - impegno a proseguire l'affitto alle stesse condizioni per almeno due anni, salvo rinuncia del locatario
SANATORIA	SCIA2017/45/SANA in corso di definizione - sanzione da pagare
NOTE	<p>Per questo immobile è stato emesso un ticket dall'Help Desk MUDE con codice 19L-L3G-HSDL. Il tecnico referente ha riferito che i lavori si dovrebbero concludere nella seconda metà di Novembre. Le opere di finitura interne sono state realizzate e quindi non sussiste più la possibilità di rinunciare a tale contributo ai sensi dell'ord. 6/2025.</p> <p>In relazione agli impegni presi dal proprietario-beneficiario l'aggiudicatario avrà i medesimi impegni, in particolare:</p> <p>Vendita - punto 4.2.1 delle Linee Guida</p> <p>Il proprietario di abitazione locata alla data del sisma può vendere:</p> <p>a) a partire dalla data del sisma e comunque entro due anni dalla fine dei lavori solo a:</p> <p>1) - parenti o affini fino al quarto grado,</p> <p>- coniuge,</p> <p>- affittuario/comodatario residente alla data del sisma,</p> <p>- promissario acquirente se in possesso di un titolo giuridico avente data certa antecedente a quella degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012,</p> <p>- casi previsti dagli articoli 1128, 1103 e 1104 del Codice Civile.</p> <p>Resta comunque l'obbligo per il nuovo proprietario che non sia l'affittuario o il comodatario di subentrare, in qualità di locatore, nel contratto originario di locazione o di comodato d'uso mantenendo le medesime condizioni per i successivi due anni dall'ultimazione dei lavori.</p> <p>La vendita è consentita anche a un familiare del locatario residente nell'abitazione alla data del sisma ed in parti uguali, ai coniugi di cui uno sia il titolare del contratto di affitto.</p> <p>2) acquirenti derivanti da vendita all'asta conseguente a procedure esecutive individuali con atto di pignoramento trascritto prima del sisma.</p> <p>Il nuovo proprietario può presentare la domanda di contributo e il contributo è riconosciuto al 100% a condizione che il nuovo acquirente si impegni a proseguire il contratto di locazione con l'inquilino presente alla data del sisma o, in caso di rinuncia, seguendo le modalità specificate ai paragrafi successivi nn. 4.2.2 e 4.2.3.</p> <p>Se l'acquirente si è impegnato ma successivamente non rispetta quest'impegno, il contributo sarà revocato e dovrà procedere alla restituzione dell'intero contributo ottenuto (strutture e finiture).</p> <p>b) dopo due anni dalla fine dei lavori, fermi restando i naturali obblighi di natura contrattuale con il locatario, anche a soggetti diversi da quelli di cui alla precedente lettera a).</p> <p>Locazione - punto 4.2.2 delle Linee Guida</p> <p>Traffandosi di unità immobiliare principale dell'affittuario ci si riferisce al punto 4.2 delle Linee Guida, che prevede che il nuovo proprietario "deve garantire il rientro del medesimo locatario/comodatario proseguendo per almeno due anni e alle medesime condizioni economiche il rapporto di locazione".</p> <p>Qualora vi sia il recesso da parte del Locatario (Punto 4.2.3 delle linee Guida) "il proprietario deve affittare a nuovo locatario per almeno due anni alle medesime condizioni economiche o comunque non peggiorative per l'inquilino; qualora sia, invece, il comodatario a rinunciare formalmente al comodato d'uso in essere alla data del sisma, il proprietario dovrà stipulare con altro nucleo un contratto di locazione a canone concordato di entità corrispondente al valore minimo calcolato sulla base dell'accordo territoriale di riferimento.</p> <p>In alternativa può:</p> <p>- cedere l'alloggio in comodato a parenti di primo grado (genitori e figli) previo assenso del Comune a seguito di verifica della momentanea assenza di nuclei terremotati idonei nell'elenco della domanda abitativa.</p> <p>- adibire l'unità immobiliare a propria abitazione principale a condizione che entro sei mesi dalla dichiarazione di fine lavori vi trasferisca la residenza e che non possieda nello stesso comune altra abitazione non utilizzata a titolo principale da altri comproprietari, usufruttuari, comodatari o affittuari con contratto regolarmente registrato prima del sisma, ripristinata o meno con fondi per la ricostruzione, nel qual caso l'obbligo all'affitto si trasferisce a quest'ultima.</p> <p>Nel caso in cui l'affittuario o il comodatario che occupava l'abitazione alla data del sisma rinnovi il contratto e dopo almeno sei mesi decida di dare disdetta, il proprietario non è più tenuto a riaffittare e può disporre pienamente dell'alloggio (ord. 26/2014, art. 4, co. 3).</p> <p>Per l'unità immobiliare "non è consentito il mutamento della destinazione d'uso prima di due anni dalla data di completamento degli interventi di riparazione con rafforzamento locale, ripristino con miglioramento o adeguamento sismico e ricostruzione", fatto salvo l'obbligo alla locazione in relazione agli impegni presi</p>

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L.

V.le Virgilio, 42/F - 41123 MODENA - Tel. 059/847301

Reg. Impr., Cod. Fisc e P.IVA 02217860366 - R.E.A di MO 274343 - Cap. Soc. € 10.920,00 int. Vers.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si deposita altresì la nota, sempre in data 17.10.2025 del Comune di Novi di Modena, con l'allegata determinazione della somma da versare a titolo di oblazione per la sanatoria, che espone una quota a carico del debitore esecutato, ~~2.274,00~~ per € 2.274,00.

Detta nota è stata inviata a questo Istituto dal Comune per conoscenza per gli eventuali adempimenti di competenza, considerato che è certo che ~~l'impresa~~ non provvederà al pagamento di quanto dovuto e che ciò possa avere ricadute sul futuro aggiudicatario.

Si evidenzia, infine, che:

- l'impresa individuale ~~Zuccherato Roberto~~, a favore della quale era stato stipulato il contratto di locazione di cui al sub 17, è cessata, fatto, questo, che potrebbe considerarsi quali rinuncia, con conseguente venir meno dell'obbligo di proseguire la locazione.

Con ossequi.

Istituto Vendite Giudiziarie
Alex Manelli

Si producono:

risposta Comune in data 17.10.2025;
scheda riepilogativa sub 17
scheda riepilogativa sub 18
scheda riepilogativa sub 19
scheda riepilogativa sub 20
nota Comune e relativa determina sanzione
visura ~~del D. 17.10.2025~~

Si rende noto, infine, che, in ragione delle criticità sopra esposte, il compendio immobiliare risulta vuoto, con chiavi in corso di acquisizione da parte del Custode nominato IVG di Modena (c.f.: 02217860366 – mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com), e che le richieste di visita dell'immobile potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

PREZZO TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

PREZZO BASE: € 149.062,50 (centoquarantanovemilasessandue/50)

OFFERTA MINIMA: € 111.796,88 (centoundicimilasettecentonovantasei/88)

CAUZIONE: pari o superiore al 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO: in caso di gara (da tenersi con modalità telematica asincrona), eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 3.000,00 (tremila/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 bollo¹**, potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.**, sino alle **ore 23.59** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip .p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un

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

certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015². L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore Pec del Ministero della Giustizia; In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è 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 cauzione³;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste⁴;

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;

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.

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 23/2017 TRIBUNALE DI MODENA IBAN IT15Q0503412900000000990557** unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura). Il bonifico, recante causale "**versamento cauzione RGE 23/2017**", dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro le 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà in ogni caso a carico dell'offerente.

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

cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta. Nella domanda dovrà essere indicato il **numero di IDENTIFICATIVO dell'operazione/transazione bancaria (TRN)**. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a **novanta giorni** (termine perentorio non prorogabile né soggetto a sospensione feriale) **dall'aggiudicazione**.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, **in data 15 GENNAIO 2026, ore 12:30**; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della **offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio**, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad **un massimo di dodici prolungamenti** (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (cfr. criteri di cui all'ordinanza di delega), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui

all'art. 572, 3° c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario (se inferiore a 90 giorni). Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine **il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro il termine perentorio di 90 giorni.**

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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

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

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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

2. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della

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

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

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

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

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

- **Per quanto attiene la pubblicità obbligatoria di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c.**, dovrà essere pubblicato un avviso contenente tutti i dati di interesse pubblico sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" (PVP), compresi l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita per estratto e la perizia priva dei dati sensibili; la pubblicazione sul PVP, effettuata ai sensi di cui all'art. 161 quarter disp. att. c.p.c., sarà effettuata almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; il professionista

delegato avrà cura di inserire nel PVP, nell'apposita sezione dedicata, i siti di seguito indicati per la pubblicità ex art. 490, comma 2, c.p.c.

- **Per quanto attiene la pubblicità legale di cui all'art. 490, comma 2, c.p.c.**, il professionista delegato procederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita, ordinanza di delega e dell'elaborato peritale, completo di tutti i suoi allegati, nel termine ordinatorio di 60 giorni prima ed in ogni caso di 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. c.p.c.):

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

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

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

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 di 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 in Linea s.p.a., compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sugli stessi;

[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 € 100.000,00, ad eccezione dei terreni, costruzioni non agibili e ruderi.](http://le.pagine dedicate alle vendite del Tribunale sui social media Facebook ed Instagram, a cura di Astalegale.net s.p.a.</p></div><div data-bbox=)

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 mail all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it (nel caso che sia incaricata Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.) o all'indirizzo procedure.modena@astalegale.net (nel caso che 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.**, 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 fax. 059-885436; 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

- 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;
- 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;
- 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;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura - salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c.

a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Il GE dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [dei gestori della](#) pubblicità;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

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

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 **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.**; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk* 058620141, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, a mezzo mail: assistenza@astetelematiche.it.

Modena, 24 ottobre 2025

Il Professionista Delegato B
Avv. Leonardo Giardomentrone