



TRIBUNALE ORDINARIO di MODENA
TERZA SEZIONE CIVILE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO CONTRO [REDACTED]

VERBALE nel procedi [REDACTED] 302/2023

Oggi 4/02/2025, alle ore 11.30, innanzi al Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giulia Lucchi [REDACTED] è comparsa:

l'avv. [REDACTED] in sostituzione dell'avv. [REDACTED], per il creditore procedente, R [REDACTED]

Nessuno è comparso per parte debitrice.

Sono altresì presenti il custode IVG, nella persona dell'avv. [REDACTED] che dichiara, come da relazione in atti, che l'immobile è nella disponibilità della procedura a seguito di apertura forzata e l'esperto stimatore, geom. [REDACTED] che si riporta alla perizia depositata, evidenziando lo stato di degrado in cui versa l'immobile.

L'avv. [REDACTED] chiede la vendita del compendio pignorato, con applicazione dell'art. 41 TUB.

Il Giudice dell'esecuzione,

dato atto di quanto sopra,

provvede

come da separata ordinanza, qui allegata, da intendersi quale parte integrante del presente verbale.

Il Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa [REDACTED]



letta la relazione del custode IVG e preso atto dell'ingente quantità di beni mobili rinvenuta all'interno degli immobili pignorati, non occupati dalla parte esecutata né da terzi con titolo opponibile, se ne dispone la liberazione come da separato provvedimento;

ritenuto necessario dettare le disposizioni in ordine alle visite degli immobili, come previsto dal novellato art. 560 comma 5 c.p.c.,

visto l'art. 591 *bis* c.p.c.,

DELEGA

A) il notaio [redacted] - già delegato per le attività preliminari

B) il professionista [redacted],

al compimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 *bis* c.p.c., degli immobili pignorati descritti nell'allegato A) della relazione di stima, determinando come segue le rispettive modalità di espletamento delle attività delegate.

DISPONE che i professionisti delegati, per quanto di competenza, provvedano a depositare:

- **entro 30 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di delega**, ai sensi dell'art. 16 bis DL 179/2012 conv. con modificazioni nella L. n.221/2012, comma 9 *sexies*, come novellato dall'art.4 co.2 lett.a) del DL 59/2016 conv. con modif. in L. 119/2016, applicabile *ratione temporis*, "**un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte**". In esso, dovranno essere, altresì, riportati **gli estremi identificativi del conto corrente intestato alla procedura nelle more aperto mediante l'ausilio della cancelleria**. A tale fine, entro 20 giorni dall'accettazione dell'incarico, il professionista delegato B avrà cura di richiedere alla cancelleria l'apertura di detto c/c presso il Banco BPM S.p.A. – Filiale di Modena, Via Mondatora n. 14;

- a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, **dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico (con allegato estratto conto aggiornato della procedura)** delle attività svolte, **secondo l'apposito format ministeriale, nel quale riportare analiticamente l'attivo disponibile, le vendite effettuate e correlato esito** (in particolare, dalle relazioni dovranno risultare: *data dell'ordinanza di delega e data di scadenza della delega; indicazione dei lotti posti in vendita; esperimenti di vendita compiuti, con indicazione del prezzo base e degli esiti per ciascun lotto; indicazione dei lotti aggiudicati ed indicazione dei lotti trasferiti, con data di pubblicazione dei decreti di trasferimento, ovvero decadenze degli aggiudicatari; indicazione delle somme ricavate dalla vendita e dell'attivo comunque disponibile per altri titoli, movimentazione del fondo spese; esecuzione riparti parziali e quant'altro ritenuto dal professionista di rilievo*);

- **entro dieci giorni** dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione un **rapporto riepilogativo finale** delle attività svolte successivamente al deposito del rapporto di cui al periodo precedente (con documentazione attestante l'integrale esecuzione del riparto e l'estinzione del conto corrente della procedura).

I professionisti nominati dovranno compiere senza ritardo, comunque **entro il termine di ventiquattro mesi** dalla comunicazione della presente ordinanza, salvo proroga da richiedere prima della scadenza, tutte le operazioni delegate, **esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere** le vendite - se non per ordine del giudice dell'esecuzione- ovvero di ritardarne la fissazione o la successiva fase distributiva, a pena di **REVOCA** dell'incarico ed eventuale **cancellazione dall'elenco di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c.**

Entrambi i delegati sono tenuti, per quanto di competenza, all'osservanza scrupolosa delle **circolari pubblicate sul sito del Tribunale** nonché al deposito telematico degli atti e dei verbali da loro

rispettivamente formati senza indugio e, comunque, entro tre giorni dalla loro redazione.

L'accettazione della presente delega implica l'utilizzazione sistematica delle procedure informatiche di formazione, trasmissione, deposito e consultazione degli atti, previste dalla normativa in materia di processo civile telematico.

La movimentazione contabile del conto corrente sarà documentata e rendicontata dal professionista delegato nella **relazione periodica di cui sopra**.

DETERMINA

in **€. 3.000,00** il fondo spese da porsi a carico del creditore procedente per i futuri tentativi di vendita, a titolo di somme ripetibili *ex* art. 2770 c.c., di cui €. 1.000,00, oltre accessori, quale acconto da corrisondersi ai professionisti delegati (pari a €.'500,00 cadauno, oltre accessori), €. 200,00 per le spese di tenuta del conto corrente della procedura e il residuo per le spese di pubblicità;

DISPONE

che le somme, come sopra determinate, siano versate, ai sensi dell'art. 2 comma 6 DM 227/2015, **sul conto corrente della procedura ENTRO 30 giorni dalla comunicazione a mezzo pec dell'IBAN da parte del delegato (B)**, ricorrendo giustificati motivi per detta anticipazione anche in considerazione dei costi della pubblicità obbligatoria (**termine da osservarsi a pena di improcedibilità dell'esecuzione**);

laddove il delegato non riceva dal procedente le somme indicate, invierà a mezzo pec richiesta di versamento, entro 30 giorni, agli ulteriori creditori intervenuti muniti di titolo (ove presenti); **spirato il termine, senza versamento del suddetto fondo spese, relazionerà prontamente al GE per l'adozione dei provvedimenti consequenziali in punto di improcedibilità/estinzione dell'esecuzione;**

entro sette giorni dall'ultima vendita celebrata e in vista dei nuovi adempimenti pubblicitari, **nel caso di incapienza del fondo**, il delegato (B) chiederà il versamento delle anticipazioni funzionali **a due ulteriori esperimenti di vendita (€. 1.100,00 se lotto unico + €. 200,00 per ogni ulteriore lotto¹)**, da corrisondersi **sul conto corrente della procedura**, a cura del creditore procedente (o del creditore intervenuto, munito di titolo, interessato, ove inerte il primo) entro 30 giorni dalla comunicazione a mezzo pec da parte del primo (termine a pena di improcedibilità/estinzione della procedura).

Dispone che il compendio pignorato, come descritto nella perizia di stima (all. A), da intendersi, qui, integralmente richiamata, sia posto in vendita **SENZA INCANTO** ad un prezzo base non inferiore a:

LOTTO UNICO €. 26.000,00 (euro ventiseimila/00)

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: pari al 75% del suddetto prezzo-base;

RIMETTE

al **professionista delegato B**, la fissazione degli esperimenti di vendita, da svolgersi, secondo le modalità, come meglio *infra* specificate, in **Modena, Corso Canalgrande n. 77**, presso una delle aule

¹ COSTO COMPLESSIVO ADEMPIMENTI PUBBLICITARI (*escluso PVP*) E DI GESTIONE DELLE VENDITE TELEMATICHE: Euro 335,00 + iva (Euro 408,70 iva inclusa), indipendentemente dal numero dei lotti, per ciascun tentativo di vendita

all'uopo destinate dell'interessato Tribunale, da individuarsi, a cura della Cancelleria, il giorno della vendita.

Il professionista delegato B dovrà procedere alla fissazione dei vari esperimenti di vendita previa interlocuzione con il referente indicato dall'IVG

[REDACTED]; servizipubblicitari@ivgmodena.it; cell. 3703102594

Così procederà sino all'aggiudicazione, salvo sussistenza dei presupposti per rimettere anticipatamente gli atti al GE per manifesta infruttuosità della vendita (cfr. *infra*) o per richiesta istruzioni, dopo il quarto esperimento di vendita (cfr. *infra*).

DISPONE che il professionista informi tempestivamente (**entro 7 giorni**) il giudice in ordine all'eventuale omesso versamento delle anticipazioni da parte del creditore per i provvedimenti consequenziali *ex art. 631 bis c.p.c.*

PRECISA che:

- il prelievo di somme dal suddetto conto per assegnazioni *ex art. 41 TUB* o esecuzione riparti (parziali o finali), deve essere autorizzato dal GE previa apposita istanza del delegato e pedissequo mandato di pagamento predisposto secondo lo schema reperibile sul sito del Tribunale;
- **il prelievo delle somme per il pagamento degli adempimenti pubblicitari è autorizzato sin d'ora senza necessità di ulteriori istanze di autorizzazione e con obbligo di rendicontazione periodica al termine di ogni esperimento di vendita.**

CONFERMA la nomina quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena S.r.l. unipersonale, viale Virgilio 42/F – 41100 Modena, con conferimento di tutti i compiti previsti dalla legge, come riprodotti in apposito decalogo consultabile in cancelleria;

ASSEGNA al custode un fondo spese di **€. 400,00, oltre accessori** da porsi a carico del creditore procedente a titolo di somme ripetibili *ex art. 2770 c.c.*

DETERMINA le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento delle procedure di vendita

- A -

Disciplina della vendita SENZA incanto

- 1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria del Tribunale di Modena – Ufficio Esecuzioni Immobiliari **entro le ore 12,00 del giorno, non festivo, precedente l'udienza di vendita senza incanto**. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;**
- 2) **L'offerta deve contenere:**

- a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, 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, unico legittimato a partecipare all'eventuale gara, salvo offerta a mezzo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ult. comma**).

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. Se l'offerta è presentata per il tramite di procuratore legale ovvero di procuratore legale per persona da nominare ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., la stessa è valida solo se formulata a mezzo di Avvocato munito di procura speciale notarile (cfr. Cass. cin., sez. III, 5/05/2016, n. 8951). Se l'offerente è persona giuridica, l'offerta dovrà essere presentata dal rappresentante legale debitamente autorizzato ai sensi del vigente statuto sociale; da instatore, risultante da visura camerale aggiornata (all'offerta deve essere allegata visura camerale aggiornata della società).

- b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c. **l'indicazione del prezzo offerto CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO NELL'ORDINANZA DI VENDITA COME PREZZO BASE FINO AD ¼ (E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE; INAMMISSIBILE l'offerta al di sotto del 75% del prezzo base);**
- d. il termine di pagamento del saldo prezzo che non potrà **comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione**, a pena di decadenza (detto termine non soggiace alla sospensione dei termini feriali);
- e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- f. **all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e codice fiscale, nonché ASSEGNO CIRCOLARE, non trasferibile intestato a "Tribunale di Modena-Es.Imm. n. \$\$numero_ruolo\$\$/ \$\$anno_ruolo\$\$ E.I." di importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione (a pena di inammissibilità dell'offerta);**

è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da primarie banche o società assicuratrici in favore della procedura esecutiva, individuata come "Tribunale di Modena-Es.Imm. n. \$\$numero_ruolo\$\$/ \$\$anno_ruolo\$\$ E.I.". Si precisa che tale fideiussione verrà escussa soltanto in caso di aggiudicazione e successiva decadenza, a cura del delegato B), previo specifico ordine del GE;

- 3) 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 compaia il giorno fissato per la vendita;**

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

- 4) Le buste saranno aperte dal professionista delegato B, alla presenza dei soli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nella presente ordinanza (e successivi avvisi di vendita); qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte **valide**, si procederà a **gara** sulla base dell'offerta più alta, nel rispetto del **rilancio minimo** fissato dell'ordinanza di vendita; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà effettuarsi nel termine di **sessanta secondi**

dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato secondo quanto di seguito indicato.

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 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 siano state presentate **due o più offerte di acquisto**, si procede **in ogni caso** (e quindi anche in presenza di istanza di assegnazione) **a una gara tra gli offerenti**, partendo dall'offerta più alta e nel rispetto dei rilanci minimi ammissibili come indicati nell'avviso di vendita (in ossequio alle istruzioni dell'ordinanza di delega e/o previsioni espresse del GE)

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

Sempre in caso di pluralità di offerte, laddove gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione (che prevale su offerte al di sotto del prezzo base), dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a **parità di tutte le precedenti condizioni, si avrà riguardo all'offerta presentata per prima**).

Nei casi dubbi il delegato rimette gli atti al GE.

- 5) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà **quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario**, se contenuto nel termine massimo di cui alla presente ordinanza (diversamente sarà ridotto al termine massimo ivi indicato);
- 6) nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

- B -

Disposizioni relative al pagamento del prezzo e degli oneri accessori

- a) **TERMINE PER IL SALDO PREZZO E RATEIZZAZIONE:** il saldo del prezzo di

aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta (se inferiore a 90 giorni) o, in caso di mancata indicazione del termine, **entro il termine perentorio (non prorogabile né soggetto a sospensione feriale) di 90 giorni** dall'aggiudicazione, mediante versamento, a mezzo bonifico, sul conto corrente intestato a "Tribunale di Modena- RGE n." seguito dal numero della procedura ed eventuale lotto; insussistenti giustificati motivi per procedere alla rateizzazione del saldo prezzo;

- b) **CREDITORE FONDIARIO:** qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo prezzo sul c/c della procedura; su istanza del creditore legittimato **il delegato, previa rigorosa verifica dei presupposti di legge** (*id est* mutuo fondiario ex art. 40 TB e ss. e, in caso di fallimento dell'esecutato, che il credito del mutuante sia stato ammesso - anche in via non definitiva - allo stato passivo; cfr. CIRCOLARE dell'intestato Tribunale dell'aprile 2020), **entro tre giorni dal tempestivo versamento** da parte dell'aggiudicatario o assegnatario, **chiederà al GE l'autorizzazione ad emettere mandato di pagamento a favore del creditore fondiario**, nei limiti del credito azionato munito di prelazione ipotecaria *ex* art. 40 TUB, di importo pari al saldo prezzo detratto un accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà prudenzialmente determinata dal professionista delegato avuto riguardo alle spese *ex* art. 2770 c.c. ed in assenza di creditori antergrati (in ogni caso non inferiore al 20% del prezzo totale);
- c) **ART. 585, ULT. COMMA, C.P.C.:** qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate **nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo**, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dalla Cancelleria mediante versamento in c/c o consegna di un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Modena- Procedura esecutiva n." seguito dal numero della procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;
- d) **SPESE DI TRASFERIMENTO:** l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli **oneri fiscali e tributari** e spese conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato per la redazione, registrazione, trascrizione e voltura del decreto di

trasferimento (pari al 50% del totale); pertanto, al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto a versare un fondo spese, quantificato e comunicato dal delegato B, di concerto con il delegato A, entro e non oltre i successivi 30 giorni dall'aggiudicazione.

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

Il professionista delegato A è sin d'ora autorizzato a prelevare gli importi necessari per gli adempimenti di competenza e, una volta ultimati, a restituire all'aggiudicatario (entro 7 gg. lavorativi) le somme eccedenti gli importi utilizzati e documentati (con riepilogo da allegare a relazione finale e trasmettere in copia all'aggiudicatario).

e) **SPESE DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:** sono poste integralmente a carico della procedura (e, dunque, non graveranno neppure in parte sull'aggiudicatario).

- C -

Disciplina della pubblicità delle vendite

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, ordinanza di delega e dell'elaborato peritale, **completo di tutti i suoi allegati**, nel termine ordinatorio di cui sopra (60 giorni prima) ed in ogni caso **almeno 45 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte e **fino al giorno della vendita senza incanto sui siti internet** (tutti iscritti nell'elenco dei siti internet autorizzati ex art.173 ter disp att cpc):

www.astegiudiziarie.it (sito Ufficiale Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.);

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)

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

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

Le società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.**, via Scali D'Azeglio 2/6 - 57123 Livorno (tel. 0586-20141; mail: pubblicazione@astegiudiziarie.it; sito web: www.astegiudiziarie.it) e **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena S.r.l. unipersonale**, viale Virgilio 42/F - 41126 Modena (tel. 059-847301; mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com; sito web: <http://www.ivgmodena.it/>) sono individuate come **"GESTORE"** delle forme di pubblicità su internet sopra indicati.

Gli adempimenti che precedono dovranno essere richiesti alle società sopra indicate dal **professionista delegato B**, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, **almeno 60 giorni prima della data della vendita** (termine idoneo a consentire l'ordinato espletamento degli adempimenti pubblicitari, nel rispetto di quello - a pena di nullità - sopra indicato di 45 giorni).

Il professionista delegato B dovrà aver cura e quindi è responsabile di:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008 e ss. modifiche;
- verificare la correttezza della pubblicità, richiedendo il prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;
- indicare correttamente i dati di fatturazione e provvedere al pagamento degli adempimenti pubblicitari e costi di gestione della vendita telematica, entro il termine di avvio del servizio richiesto, secondo le istruzioni fornite dalla società incaricate;
- provvedere a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 c.2 c.p.c.;
- inserire sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

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;

- 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 (con riduzione forfettaria del prezzo);
- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti sopra indicati;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

A V V E R T E

- ▶ 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;
- ▶ 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.;
- ▶ che, qualora il creditore a carico del quale sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provveda al tempestivo versamento di quanto dovuto, **troverà applicazione l'art. 631 bis c.p.c.**

FISSA

per la verifica delle attività delegate, l'udienza del 10/2/2026, alle ore 13.15, avvisando, sin d'ora, le parti e i delegati che tale udienza, laddove, nelle more, sia stato approvato il progetto di distribuzione, non sarà tenuta.

Manda alla Cancelleria per le comunicazioni ai professionisti delegati.

Allegati collazionati alla presente ordinanza:

- A) dettaglio delle attività delegate ex art. 591 bis c.p.c.;
- B) modalità di prenotazione delle visite;
- C) ordine di liberazione e disposizioni attuative.

Modena, 4/2/2025

Il Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa 

TERMINE DELL'INCARICO: **24 mesi** salvo proroga.

TERMINI PER RELAZIONI: relazione iniziale entro 30 giorni dalla comunicazione del conferimento dell'incarico; rapporto riepilogativo periodico (con allegato estratto conto); relazione finale (con allegata documentazione relativa all'esecuzione dei mandati di pagamento) entro 10 giorni dall'approvazione del riparto finale e declaratoria di esecutività;

OBBLIGO DI RICHIEDERE ENTRO 7 GIORNI dall'ultima vendita celebrata (salvo antieconomicità) **AL CREDITORE PROCEDENTE LE ANTICIPAZIONI FUNZIONALI AD ULTERIORI DUE ESPERIMENTI DI VENDITA** (ove esaurite le somme disponibili), **da corrispondersi entro 30 giorni** dalla comunicazione a pena di estinzione ex art. 631 bis c.p.c.

ATTIVITA' DELEGATE al professionista sub A)

Il professionista delegato sub A) provvede:

I) ATTIVITA' PRELIMINARE (salvo ove non risulti già effettuata al momento dell'autorizzazione alla vendita, con conferimento di incarico preliminare in sede di decreto ex art. 569 c.p.c.)

1- al controllo del titolo esecutivo, della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (ivi compresa, ai fini della **continuità delle trascrizioni, nel caso di successione *mortis causa***, la verifica della avvenuta trascrizione di accettazioni tacite o espresse di eredità nel ventennio anteriore al pignoramento), **della correttezza del pignoramento** (esatta corrispondenza dei dati catastali dell'immobile e del diritto reale oggetto dell'atto di pignoramento e pedissequa nota di trascrizione a quanto risultante dalla documentazione ex art. 567 c.p.c., ferme restando le modifiche-variazioni catastali *medio tempore* intervenute e tali da non ingenerare incertezza sul bene) **anche in relazione al regime patrimoniale dell'esecutato** (se coniugato, dovrà essere depositato dal creditore procedente estratto per riassunto dell'atto di matrimonio comprensivo delle eventuali annotazioni ex art. 162 c.c.) ed alla ritualità degli avvisi ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. e ai contitolari del diritto pignorato, ai sensi dell'art. 599 c.p.c., rimettendo immediatamente gli atti a questo giudice nell'ipotesi di ravvisate carenze o anomalie (cfr. scheda di *due diligence* pubblicata sul sito del Tribunale);

II) REDAZIONE MINUTA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO E ADEMPIMENTI CONSEQUENZIALI

Il professionista delegato (A) provvede:

1. ad assolvere, **entro il termine previsto per il saldo prezzo, agli oneri di identificazione e verifica della clientela** ai sensi e per gli effetti della disciplina antiriciclaggio di cui al **D.LGS. n. 231/2007 (cfr. il modello pubblicato sul sito del Tribunale)**, **operando**, se del caso e prima della redazione della minuta del decreto di trasferimento, **la segnalazione di operazione sospetta** che, per ragioni di necessaria riservatezza **non dovrà essere previamente autorizzata dal Giudice dell'Esecuzione;**
2. entro 30 giorni (prorogabili a 60 nei casi di particolare complessità) dall'avvenuto integrale versamento del saldo prezzo e fondo spese, effettuati gli aggiornamenti necessari e **previa verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma c.p.c.**, a trasmettere telematicamente al G.E la bozza del decreto di trasferimento (**secondo lo schema pubblicato sul sito del Tribunale**), con espressa menzione della situazione **unitamente a contabile attestante il tempestivo versamento del saldo prezzo e fondo spese, alle ispezioni ipotecarie e visure catastali**

aggiornate, allegando, se prescritto, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale ovvero aggiornato all'attualità (acquisito dallo stesso professionista); **la bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile** come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi civili, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento (**esclusa la cancellazione di domande giudiziali o altre formalità costitutive di diritti reali o vincoli**);

3. ove ne ricorrano i presupposti, il delegato è tenuto ad effettuare la denuncia prevista dell'art. 59 DLGS 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla suddetta normativa (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
4. **previa interlocuzione con il custode giudiziario**, laddove **risulti già emesso l'ordine di liberazione**, il decreto di trasferimento andrà predisposto soltanto dopo la ricezione, da parte del custode stesso, della comunicazione via PEC attestante l'avvenuta liberazione; nel caso, invece, di immobile stabilmente occupato dalla parte esecutata e nucleo familiare (art. 560 co. 3 c.p.c.), per il quale non risulti già emesso ordine di liberazione anticipata, allegherà le modalità attuative dell'ingiunzione di rilascio a cura del custode, secondo lo schema pubblicato sul sito del Tribunale, **salvo esonero dal rilascio da parte dell'aggiudicatario**;
5. esegue le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., *"il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"*) e voltura catastale del decreto di trasferimento; dà comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento; **trasmette all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento**; compie, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ogni altro incombenza, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene.
6. esegue inoltre, entro 30 giorni dalla pubblicazione del decreto di trasferimento (60 giorni nei casi di particolare complessità), **la cancellazione delle formalità** indicate nel decreto di trasferimento pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586 c.p.c., con la precisazione che: a) i costi di cancellazione delle formalità sono **a carico della procedura**; b) i costi fiscali del trasferimento, ed ogni altra spesa a questo correlata (ad esempio, spese postali per le comunicazioni, acquisizione di CDU aggiornato) saranno a carico dell'aggiudicatario od assegnatario; così come a suo carico sarà il 50% del compenso dei delegati (fase 3), secondo legge.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove prescritto, certificato di destinazione urbanistica *ex* art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.P.R. 445/2000 – l'attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;
- **la dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs 231/2007** (cfr. modello pubblicato sul sito del Tribunale) e quella eventualmente rettificata, ricevuta **entro il termine del saldo prezzo**;

ATTIVITA' DELEGATE al professionista sub B)

I) PREDISPOSIZIONE AVVISO DI VENDITA E CURA DEGLI ADEMPIMENTI

PUBBLICITARI:

Il professionista delegato B provvede:

1) a determinare il valore dell'immobile a norma dell'art. 568 c.p.c. (salvo che non sia già fissato nell'ordinanza di delega) nonché l'eventuale ripartizione in lotti, tenendo conto della relazione dell'esperto e delle eventuali note delle parti, salvo espressa determinazione da parte del GE nell'ordinanza di delega *ex* art. 591 bis c.p.c.;

2) entro 30 giorni dalla delega, agli adempimenti previsti dall'art. 570 c.p.c., e quindi **redige l'avviso di vendita** applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'art. 173-*quater*, tenendo conto di quanto di seguito precisato dal GE;

3) a curare tempestivamente, coordinandosi con il gestore delle vendite previamente indicato, gli adempimenti pubblicitari *ex* art. 490 c.p.c. indicati nella presente ordinanza di delega; in dettaglio:

- nei 3 giorni successivi alla redazione dell'avviso di vendita, invia al gestore della pubblicità, per l'attuazione di quest'ultima, il materiale necessario, ovvero l'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita, la relazione di stima (epurata dei dati sensibili) redatta dall'esperto ed ogni altro documento ritenuto rilevante a fini pubblicitari;

- lo stato occupazionale dell'immobile, sentito il custode, deve essere verificato prima della predisposizione di ogni avviso di vendita (e precisato nell'avviso), tenendo conto di eventuali liberazioni *in itinere*, coatte o spontanee, o azioni giudiziali di sfratto in corso;

- almeno **60 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte** (termine ordinatorio prudenziale, rispetto al termine perentorio a pena di nullità di 45 giorni) dà pubblica notizia della vendita inserendo un avviso contenente tutti i dati che possano interessare il pubblico sul portale delle vendite pubbliche, *ex* art. 490 co.1° c.p.c., previa corresponsione del relativo contributo, avendo in particolare cura nell'inserimento dei dati, di implementare il campo "custode" (nel caso di difficoltà provveda a richiedere le istruzioni pratiche al gestore IVG).

4) a **fissare** (previa interlocuzione con il gestore della vendita circa i giorni e gli orari delle aste) **un termine** non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni **per la presentazione delle offerte di acquisto** per ciascuno dei lotti per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive vendite con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta); **devono essere programmati tre esperimenti di vendita annuali** (salvo giustificati motivi di una diversa scansione temporale da rappresentare al GE);

5) a fissare **il giorno successivo alla scadenza del termine** di cui al punto precedente (verificando di non incorrere in giorni feriali), **ad ora fissa, la convocazione** delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti **presso l'aula all'uopo dedicata dell'Intestato Tribunale** per l'apertura delle buste, la deliberazione sulla/e offerta/e e l'eventuale gara tra gli offerenti (cfr. *infra* sulla modalità della gara).

ISTRUZIONI PER LA REDAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA (epurato dei dati sensibili):

Nella redazione dell'avviso della vendita senza incanto di cui all'art. 570 c.p.c. il delegato B dovrà specificare:

- che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio **ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega**;

- cfr. *supra* quanto al decalogo dei dati essenziali (cfr. **punti A, B e C dell'ordinanza di delega**), con espresso avviso che l'offerta è efficace solo se: perviene in Cancelleria nel termine stabilito; è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito; è munita di cauzione del 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare (cfr. *supra*); **il termine per il saldo prezzo è perentorio, insuscettibile di proroghe**

e non soggetto a sospensione feriale nel periodo 1-31.08;

- che gli interessati a presentare l'offerta possono prenotare le visite all'immobile con richiesta da formularsi al Custode IVG esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche.

L'avviso dovrà inoltre contenere le seguenti informazioni sintetiche:

- **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;
- **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità** (eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta 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, con riduzione forfettaria del prezzo);
- **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);
- nel caso di **terreni**, l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni;
- 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;
- **l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e con oneri economici a carico della procedura;**
- l'aggiudicatario potrà richiedere (al momento dell'aggiudicazione) la liberazione a cura del custode ove esso sia occupato dal debitore o detenuto da terzi senza titolo; i relativi oneri saranno a carico della procedura (cfr. art. 560 c.p.c.).

II) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA:

Il delegato B provvede:

1- ad aprire le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti;

2- **nel caso in cui l'immobile non sia stato previamente liberato (ed escluso il caso di occupazione con titolo opponibile, che legittima esclusivamente l'acquirente a subentrare nell'eventuale procedimento di sfratto)**, a ricevere a verbale l'eventuale dichiarazione dell'aggiudicatario ovvero dell'assegnatario di liberazione dell'immobile a spese della procedura che provvederà a comunicare al custode e al delegato A, provvedendo altresì ad avvisare l'aggiudicatario/assegnatario che nel caso in cui non effettui la relativa opzione, il custode si intenderà esonerato dalla liberazione dell'immobile; **in ogni caso le spese per lo sgombero dei locali (ove richiesto) da beni mobili utilitari, suppellettili rimangono a carico dell'aggiudicatario;**

3- alla **deliberazione sulle offerte** senza incanto a norma dell'articolo 572 c.p.c. e agli ulteriori

adempimenti di cui agli articoli 573 c.p.c., per l'ipotesi di gara fra più offerenti, e 574 c.p.c. (fatta eccezione per l'emissione del decreto di trasferimento, provvedimento riservato al giudice dell'esecuzione), a tal fine,

-in assenza di offerte, ove siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., procederà all'assegnazione;

-in caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, procederà senz'altro alla aggiudicazione in favore dell'offerente;

-in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, procederà alla aggiudicazione in favore dell'offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo ai sensi dell'art. 588 c.p.c., e purché ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

-in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, ove siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo ai sensi dell'art.588 cpc, non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione;

-in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara, ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c, farà luogo alla vendita in favore di chi abbia presentato l'offerta migliore; tenuto conto, per la sua individuazione, dell'entità del prezzo, della cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; privilegiando, nel caso di offerte di pari valore, quella presentata per prima;

-in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara e siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo ai sensi dell'art.588 cpc, si farà luogo alla vendita in favore di chi abbia presentato l'offerta migliore –come sopra individuata- soltanto ove la stessa sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita. Ove l'offerta migliore sia invece inferiore a tale valore, non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione;

-in caso di pluralità di offerenti che aderiscano all'invito alla gara, questa avverrà secondo le modalità e con i rilanci minimi sopraindicati in ordinanza; in esito alla gara, procederà senz'altro alla aggiudicazione in favore del miglior offerente, ove l'offerta conclusiva sia pari o superiore al prezzo base di vendita; ove l'offerta conclusiva resti comunque inferiore, procederà all'aggiudicazione ove non siano state presentate istanze di assegnazione per sé o a favore di terzo ai sensi dell'art.588 c.p.c (nel qual caso, procederà all'assegnazione);

4- alla **redazione del verbale delle operazioni di vendita**, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale sarà sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579, secondo comma, cpc.

5- nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, alla fissazione di ulteriori esperimenti di vendita da espletarsi tutti senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base secondo le seguenti prescrizioni:

- II esperimento: *prezzo base d'asta ridotto del 25%*;
- III esperimento: *prezzo base d'asta del II esperimento ridotto del 25%*
- IV esperimento: *prezzo base d'asta del III esperimento ridotto del 25%*
- V esperimento: *prezzo base d'asta del IV esperimento ridotto del 50%*

5.1- laddove il prezzo d'asta dei beni si riduca al di sotto del 90% del valore di stima e in ogni caso al di sotto di €. 10.000,00 (avuto riguardo all'offerta minima ammissibile) il professionista delegato è tenuto a rimettere immediatamente gli atti al GE per i provvedimenti di

competenza; all'esito del quinto esperimento di vendita, il delegato entro 15 gg. rimette gli atti al GE per le opportune valutazioni, ivi inclusa la fissazione di udienza per la rivendita.

6- provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583 c.p.c.;

7- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'articolo 585, secondo comma c.p.c.), limitando il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti, qualora l'immobile sia stato aggiudicato a un creditore ipotecario o l'aggiudicatario sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca;

8- sulla istanza di assegnazione di cui all'articolo 590 c.p.c., previa fissazione agli altri creditori e al debitore di un termine non inferiore a quindici giorni per far pervenire presso il suo studio le eventuali osservazioni. Alla scadenza il professionista fisserà un termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio;

9- a curare che l'aggiudicatario o l'assegnatario versino all'istituto di credito fondiario procedente la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso munito di prelazione, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia Dlg 1.9.93 n.385 nei termini e secondo le modalità sopra indicate (punto B dell'ordinanza di delega);

10 - nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura a titolo di frutti, cauzioni confiscate e somme versate in conversione, etc..), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al GE; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per i compensi per spese legali del creditore procedente dei valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 (minimi per i creditori intervenuti) al momento dell'aggiudicazione; qualora i più lotti siano posti in vendita contemporaneamente, ad esaminare la necessità della cessazione della vendita forzata seguendo l'ordine numerico dei lotti, non facendo poi luogo alla aggiudicazione successiva quando si sia già, per effetto della vendita precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente;

11- a provvedere alla immediata restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari, con ordine all'Istituto di Credito convenzionato (sin d'ora autorizzato) di provvedere al riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici non resisi aggiudicatari sui conti correnti di provenienza², indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta;

12- a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis cpc, unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale;

13 - a comunicare all'aggiudicatario, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo (comunque già indicato nel verbale di vendita, detratta la cauzione) e delle spese per il trasferimento da versare sul conto della procedura nel termine perentorio (non prorogabile) indicato in ordinanza;

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

15 - ad avvisare tempestivamente (entro 7 giorni) il giudice, nel caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine indicato o di mancato rilascio della dichiarazione prevista dall'art. 585, co. 4, c.p.c., per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (precisando nell'istanza, rubricata 'istanza di

² L'effettivo riaccredito avverrà nei tempi previsti dal sistema bancario.

decadenza ex art. 587 c.p.c., la data della vendita e di scadenza del termine per il saldo prezzo, i dati anagrafici completi dell'aggiudicatario, l'importo di aggiudicazione e della cauzione versata); in caso di richiesta *ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario cfr. infra* sulle modalità di assegnazione provvisoria del saldo prezzo;

16 - a eseguire in autonomia – dovendo intendersi autorizzato – le restituzioni delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari, i pagamenti delle imposte (delegato A), le restituzioni agli aggiudicatari delle somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento (delegato A), dandone comunque atto nel progetto di distribuzione (in voce separata, 'spese a carico dell'aggiudicatario');

17 - a comunicare all'esperto stimatore e al custode l'avvenuta aggiudicazione o assegnazione, di ogni lotto, e il relativo prezzo solo al momento del versamento del saldo prezzo (rispettivamente per eventuale istanza di immissione anticipata nel possesso e conguaglio della liquidazione *ex art. 161 disp. att. c.p.c.*);

18 - all'avvenuto saldo integrale del prezzo come sopra maggiorato, restituisce all'aggiudicatario la fidejussione cauzionale, ove prestata, comunque attestandogli il definitivo venir meno dei presupposti della sua escussione;

19 - a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, esaminando le prescritte relazioni inviate al GE sullo stato occupazionale dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione; verificarsi la permanenza del titolo esecutivo nei confronti di tutti gli esecutati, la permanenza dei diritti reali minori (es. usufrutto) esistenti sul bene o vincoli, così da poter prendere i necessari provvedimenti/relazionare al GE o aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita.

NB: Pinosservanza ai compiti di cui ai punti 5 e 5.1 comporta la revoca dell'incarico ex art. 591 bis, comma 11°, c.p.c.

III) REDAZIONE DEL PROGETTO DI RIPARTO E DELEGA DELLE RELATIVE OPERAZIONI DI APPROVAZIONE:

Depositata la minuta del/i decreto/i di trasferimento e comunque **entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo e fondo spese**, il professionista delegato (B), provvede, con la massima sollecitudine alla formazione del **progetto di distribuzione, anche parziale**, secondo le direttive impartite dal giudice dell'esecuzione e nel rispetto dello schema pubblicato sul sito del Tribunale; segnatamente provvede:

1. a depositare istanza di liquidazione dei compensi (secondo lo schema reperibile sul sito del Tribunale) e contestualmente ad assegnare ai creditori **termine massimo di 20 giorni** per il deposito di nota spese e documentazione giustificativa (nel caso di riparto parziale va richiesto, a carico della procedura, un acconto in misura ricompresa tra €. 1.000,00 ed €. 2.000,00 considerato il realizzo, ferma la richiesta di liquidazione dei compensi relativi alla fase 3 per la quota del 50% a carico dell'aggiudicatario);
2. entro i successivi **10 giorni** dalla scadenza del termine di cui al punto che precede, a formare un **progetto di distribuzione, anche parziale** laddove vi siano ulteriori lotti in vendita (nel qual caso per importi non superiori al **novanta per cento** delle somme da ripartire), **comunicandolo a mezzo pec** alle parti e assegnando, alle stesse, termine di **15 giorni per eventuali osservazioni** (il delegato procederà a sollecitare e verificare l'avvenuto deposito dell'istanza di liquidazione dell'esperto stimatore, ai fini del conguaglio, entro i termini assegnati);
3. prima della predisposizione della bozza di **riparto finale**, in caso di incapienza dell'attivo della procedura per la soddisfazione di tutti i creditori, a richiedere al GE, ove ne sussistano i presupposti, l'emissione del **decreto di condanna ex artt. 587, 2° co e 177 disp att. c.p.c.** (cfr.

schema pubblicato sul sito del Tribunale) in relazione agli aggiudicatari decaduti e, all'esito, ad attribuire il relativo credito a favore dei creditori cui spetta, secondo l'ordine di graduazione.

4. entro i successivi 15 giorni dalla scadenza del termine per le osservazioni:

a) **nel caso di osservazioni** o richieste di modifica della bozza di riparto inviata, il delegato depositerà al Giudice **istanza di fissazione udienza ex artt. 598 e 512 c.p.c.**, allegando alla stessa:

- la bozza iniziale inviata, le osservazioni ricevute ed eventuali bozze alternative che tengano conto delle richieste pervenute, se ritenute condivisibili, ovvero **le motivazioni per le quali non si è ritenuto di accogliere le stesse;**
- le comunicazioni di invio della bozza del progetto, le note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli e all'estratto conto della procedura (laddove gli adempimenti siano ancora in corso evidenzierà al Giudice le tempistiche per il loro espletamento); presenzierà, quindi, all'udienza per rendere eventuali chiarimenti e per l'eventuale approvazione del progetto di distribuzione.

b) **nel caso in cui non pervengano osservazioni**, il delegato depositerà **istanza al GE di "esame del progetto di riparto finale in assenza di osservazioni"** (cfr. art. 596 c.p.c. come novellato), onde consentire al GE di verificare la correttezza del progetto formato e, quindi, di **depositarlo** in pct ai fini della successiva approvazione;

c) allegnerà all'istanza: la bozza del progetto di distribuzione inviato alle parti, le comunicazioni di invio della stessa, le note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ed all'estratto conto della procedura (laddove gli adempimenti siano ancora in corso evidenzierà nell'istanza le tempistiche per il loro espletamento);

d) **entro 30 giorni dal deposito del progetto di riparto** da parte del Giudice (deposito che sarà contestualmente comunicato a mezzo pec alle parti ed al delegato), il delegato convocherà le parti dinanzi a sé (anche con contraddittorio scritto o da remoto) per la loro audizione e per la discussione del progetto, segnalando che la mancata comparizione comporterà **approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 597 c.p.c.**; tra la comunicazione dell'invito e la data di comparizione debbono intercorrere **almeno 10 giorni**.

e) il giorno dell'audizione formerà **processo verbale** nel quale darà atto dell'avvenuta approvazione del progetto e lo depositerà nel fascicolo dell'esecuzione; nel caso vengano sollevate contestazioni al progetto il delegato ne darà conto nel processo verbale e rimetterà gli atti al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 512 c.p.c., allegando tutta la documentazione indicata al precedente punto a).

5. entro il termine di sette giorni dall'approvazione del progetto di riparto, a ordinare il pagamento agli aventi diritto e, all'esito, richiedere la pronta estinzione del conto corrente; a tal fine **richiederà al GE**, nel suddetto termine, l'autorizzazione all'emissione dei **mandati di pagamento** in conformità alle previsioni del piano di riparto come approvato, con istanza (OGGETTO: *emissione mandati di pagamento in esecuzione del riparto 'finale' o 'parziale'*) contenente il prospetto sintetico e numerato dei soggetti beneficiari, importi e IBAN, secondo lo schema diramato (reperibile sul sito del Tribunale); nel caso di riparto parziale, riporterà l'esecuzione del riparto nella relazione periodica con allegata documentazione;

6. a depositare, infine, entro 10 giorni (salvo giustificati motivi in ragione della complessità dei pagamenti o accantonamenti disposti in fase di imminente definizione) dall'approvazione del progetto di distribuzione finale ed emissione dei mandati di pagamento, **rapporto riepilogativo finale** (unitamente alla documentazione comprovante gli adempimenti effettuati- pagamenti, trascrizione del/i decreto/i di trasferimento e cancellazione delle formalità, ove non allegati al progetto di riparto, ivi compresa la documentazione contabile comprovante **l'estinzione del conto corrente intestato alla procedura**).



STABILISCE



che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato **presso il proprio studio** (recapiti da indicarsi nell'avviso di vendita) **ad eccezione** dell'attività di apertura delle buste, deliberazione delle offerte, avvio della gara, da effettuarsi presso apposita **aula dell'intestato Tribunale** (segnalata all'ingresso del Tribunale).

Modena, 4/2/2025



Il Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa 



Disposizioni per lo svolgimento delle visite agli immobili

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

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

Le richieste di visita possono essere formulate dagli interessati esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche e non possono essere rese note a persone diverse dal Custode.

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

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

Modena, 4/2/2025

Il Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa 



ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE ORDINARIO di MODENA
ASTE GIUDIZIARIE®
SEZIONE TERZA CIVILE
ASTE GIUDIZIARIE®
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RGE n. 302/2023

ORDINE DI LIBERAZIONE DI IMMOBILE PIGNORATO (ART. 560 c.p.c.)

Il Giudice dell'esecuzione,

dato atto che è stata autorizzata la vendita del compendio pignorato e disposta la sostituzione del custode giudiziario IVG-Modena alla parte esecutata;

considerato che nella specie l'immobile pignorato non è abitato dal debitore né è occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura;

osservato che, una volta nominato il custode giudiziario dell'immobile pignorato ed autorizzata la vendita, al fine di assicurare una miglior conservazione dei beni e di tutelare l'interesse dei creditori ad una rapida vendita del compendio pignorato e ad un prezzo che sia vicino a quello di mercato, il GE dispone l'immediata liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c. (cfr. sul punto Cass. n. 22747/2011);

ritenuto opportuno disporre **l'attuazione immediata del presente ordine di liberazione;**

visti gli artt. 559, 3° e 4° comma, e 560 c.p.c. *ratione temporis* vigente;

ORDINA

A qualunque soggetto occupi senza titolo opponibile l'immobile pignorato, di consegnarlo immediatamente al custode giudiziario **Istituto Vendite Giudiziarie di Modena S.r.l.**, libero da persone e cose.

Dispone che il presente provvedimento sia eseguito a cura del custode ex art. 560 c.p.c. *ratione temporis* applicabile, secondo le disposizioni di seguito allegate, **autorizzandolo** ai sensi dell'art. 68 c.p.c. **ad avvalersi della forza pubblica e di un fabbro** per l'eventuale sostituzione della serratura.

Dispone che il Custode, prima di dare formalmente avvio al rilascio, inviti i terzi detentori senza titolo a rilasciare gli immobili pignorati **entro 30 giorni** dalla comunicazione, avvertendoli che in caso di esito negativo si provvederà senza indugio al rilascio forzoso.

Disposizioni al Custode per l'attuazione del presente ordine di liberazione

Il Custode Giudiziario, nella qualità di Pubblico Ufficiale incaricato della attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile pignorato emesso a seguito di autorizzazione della vendita, si atterrà alle seguenti istruzioni.

- a) Munito di copia del presente provvedimento si recherà prontamente sul luogo della custodia;
- b) Qualora l'immobile sia già libero da persone, provvederà ad acquisirne immediatamente il possesso, mediante sostituzione della serratura di accesso;
- c) Qualora l'immobile sia occupato dalla parte esecutata, la renderà edotta dell'avvenuta emissione dell'ordine e gli intimerà verbalmente di liberare l'immobile da persone e cose, **consegnandogli apposita informativa**; secondo le circostanze, **assegnerà un termine all'occupante per il rilascio spontaneo non inferiore a 30 e non superiore a 60** giorni dall'emissione dell'ordine (di norma 30 giorni). Dovrà redigere verbale di quanto accertato sul luogo e delle dichiarazioni resegli, effettuando poi plurimi accessi per verificare la situazione di fatto, riferendo sulla eventuale necessità di ausiliari per le operazioni di liberazione (es. medico, fabbro, addetto al canile, ecc.);
- d) Qualora rinvenga un terzo che si faccia compiutamente identificare, gli notificherà comunque il provvedimento e continuerà nella attuazione della liberazione disposta, ancorché lo stesso accampi diritti di godimento sull'immobile senza esibire alcun titolo opponibile alla procedura; secondo le circostanze, **assegnerà un termine all'occupante per il rilascio spontaneo non inferiore a 15 e non superiore a 60** giorni dall'emissione dell'ordine. Dovrà redigere verbale di quanto accertato sul luogo e delle dichiarazioni resegli, effettuando poi plurimi accessi per verificare la situazione di fatto, riferendo sulla eventuale necessità di ausiliari per le operazioni di liberazione (es. medico, fabbro, addetto al canile, ecc.);
- e) Qualora non rinvenga alcuno nell'immobile **non liberato** oppure l'occupante si rifiuti di liberarlo ovvero non abbia adempiuto nel termine già concessogli, è autorizzato ad avvalersi della **forza pubblica**, alla quale renderà nota la sua qualità di Custode Giudiziario, Pubblico Ufficiale, e consegnerà copia del provvedimento, fornendo una scheda con tutte le notizie di interesse (ad es.: luogo di ubicazione dell'immobile, generalità dell'esecutato, degli occupanti ecc...);
- f) Concornerà quindi con la forza pubblica giorno ed ora dell'accesso sul luogo per la liberazione, da eseguirsi nel termine massimo di 60 giorni dalla richiesta e sempre con verbalizzazione dell'eventuale momentaneo e motivato rifiuto di concessione dell'ausilio; si renderà perciò disponibile ad accedere in ciascuno dei 60 giorni successivi alla richiesta, facendo presente le conseguenze penali dell'inadempimento all'ordine del giudice;
- g) Notizierà quindi l'occupante, ~~anche per le vie brevi~~, redigendone verbale, che con l'ausilio della forza pubblica avverrà la liberazione dell'immobile nel giorno ed ora indicati e che, qualora si rendessero necessari ulteriori accessi, nessun altro avviso sarà poi rilasciato;
- h) **Richiederà quindi tempestivamente al giudice dell'esecuzione**, secondo le circostanze, la nomina del medico, del fabbro o di altro ausiliario che lo assista, **procurandone la presenza sul luogo**.
- i) **Per i beni mobili ed i documenti**, seguirà le dettagliate disposizioni dettate dall'art. 560 c.p.c., con i chiarimenti che seguono, avendo comunque cura di effettuare un **sommario inventario**,

anche a mezzo di ripresa fotografica o audiovisiva;

in dettaglio, il custode **intima** alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine **non inferiore a trenta giorni**, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, **solo se richiesto dall'aggiudicatario**, ne dispone lo smaltimento o la distruzione; **lo sgombero/smaltimento dei beni mobili è di norma a spese dell'aggiudicatario; l'immissione in possesso del bene a spese e cura della procedura;**

- j) Il custode richiederà istruzioni particolari al giudice dell'esecuzione nelle ipotesi ritenute motivatamente straordinarie e relazionerà prontamente (con pec anche al professionista delegato) all'esito della liberazione.
- k) **QUALSIASI SPESA** superiore alle spese correnti o seriali (es. sostituzione serratura) deve essere previamente sottoposta al vaglio del creditore precedente (acquisiti almeno tre preventivi) e, all'esito, autorizzata dal GE.

Disposizioni alla Forza Pubblica per l'attuazione del presente ordine di liberazione

(artt. 68 e 560 c.p.c.; 14 Ordinamento Giudiziario)

- a) Ricevuto il Custode, il Responsabile della Forza Pubblica dovrà concordare con questi la data e l'orario dell'accesso ai fini della liberazione dell'immobile, tenuto conto del termine di **60** giorni imposto; potrà nelle more convocare l'inadempiente presso i propri Uffici intimandogli a propria volta l'osservanza dell'ordine di giustizia impartito;
- b) Dovrà giustificare per iscritto al Custode le ragioni della mancata concessione della forza pubblica nel giorno concordato, contestualmente offrendola per il primo momento utile successivo;
- c) I Rappresentanti della Forza Pubblica comandati per il servizio interverranno assieme al Custode Giudiziario e su sua richiesta provvederanno a vincere eventuali resistenze estromettendo dall'immobile tutti gli occupanti, prestando poi la loro assistenza per le immediate successive operazioni (es. ispezione dei luoghi, cambio della serratura, inventario ecc.).

Modena, 4/2/2025

Il Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa [REDACTED]