



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI MODENA

Sezione Procedure Concorsuali

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

Viale Virgilio 42/F 41123 Modena

Tel. 059 847301

II° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA (D.M. 32/2015 art. 25)

Si dà pubblico avviso che nella procedura di Liquidazione Controllata n. 6/2023 iscritta presso il Tribunale di Modena, Giudice Delegato Dott. Carlo Bianconi – Liquidatore Dott.ssa Monica Lorenzi - è stata disposta la vendita con delega delle relative operazioni all'Istituto Vendite Giudiziarie per il Circondario del Tribunale di Modena con sede in Modena, Viale Virgilio n. 42/F, degli immobili di seguito descritti.

UBICAZIONE, DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Lotto 2)

Piena ed esclusiva proprietà di appezzamento di terreno senza sovrastanti fabbricati, posto in Comune di Cavarzere (VE), località Boscochiario, Via Paneghetti.

Dati Catastali: Comune di Cavarzere (VE)

Catasto Fabbricati, Foglio 39, Mappale:

935, Via Domenico Paneghetti n. 128/C, P. T, Cat. F/1, mq. 60;

Catasto Terreni, Foglio 39, Mappale:

145, seminativo, Cl. 3, mq. 270, R.D. Euro 2,28, R.A. Euro 1,67.

L'immobile è libero.

Per una migliore descrizione degli immobili e per quanto riguarda la conformità catastale e la destinazione urbanistica degli stessi, si rimanda alla relazione di stima redatta dal Geom. Domenico Chieragato datata 6 febbraio 2026.

* * * * *

Il giorno **5 novembre 2026 alle ore 12.00** si darà luogo alla gara telematica nella forma asincrona (D.M. 32/2015 art. 25) del lotto immobiliare sopra descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

PREZZO BASE: Euro 2.475,00.

Si applica la disposizione dell'art. 216 comma 7 del CCII che stabilisce l'efficacia dell'offerta anche se inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato e cioè pari ad Euro 1.825,00.

Pag. 1



**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto;
Rilancio minimo di gara: Euro 300,00.**

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA E PRINCIPALI CONDIZIONI DI VENDITA.

1 - Contenuto e presentazione dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, ad un prezzo non inferiore al prezzo minimo sopra indicato.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione degli organi della procedura.

L'offerta di acquisto deve essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito <https://ivgmodena.fallcoaste.it/>, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:
https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_vp1.1.pdf.

ATTENZIONE: Per concludere l'iter di invio dell'offerta telematica è necessario inviare un'e-mail PEC al Ministero all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, allegando il file dell'offerta criptata ed il file della ricevuta del bollo. L'invio di questa PEC deve essere fatto utilizzando l'indirizzo PEC del Presentatore, entro il termine del deposito dell'offerta oltre specificato (4 novembre 2026 alle ore 12.00).

La mail PEC di conferma di ricevimento dell'offerta (che viene inviata dal sistema Ministeriale in risposta alla presentazione di cui sopra e ricevuta nella PEC del presentatore) dà la certezza al Presentatore che l'offerta è stata correttamente depositata nei sistemi informatici del Ministero della Giustizia e che verrà inoltrata al gestore della vendita nei tempi prestabiliti.

Il sistema informatico del Ministero controlla pertanto la correttezza dei passaggi informatici effettuati, consegnando al Gestore della vendita nel giorno dell'asta solo le offerte correttamente compilate, circa 180/120 minuti prima dell'inizio di detta vendita.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito <https://ivgmodena.fallcoaste.it/>.

Gli ammessi alla gara riceveranno, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in





I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per ricevere assistenza, l'utente interessato a partecipare alla vendita telematica, potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto:

- Help desk, attivo dal lunedì al giovedì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 14:30 alle ore 17:00, al numero: 059/847301- 03 – Cell.: 333/6835149
- E-mail: assistentavendite telematiche@ivgmodena.it

Sede: Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l., Viale Virgilio n. 42/F – 41123 Modena (previo appuntamento).

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate da I.V.G. MODENA al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire all' I.V.G. MODENA non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato Italiano e quello di Appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- la documentazione, attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento); in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (visura camerale aggiornata all'attualità a non più di tre mesi o certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura notarile o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- qualora l'offerta venga formulata da presentatore non coincidente con l'offerente, copia dell'apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente al presentatore; la procura riporterà che

Pag. 3



lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata a pena di esclusione;

- se l'offerta è formulata da più persone è indispensabile, pena il mancato accoglimento dell'offerta, allegare copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta. Detta procura dovrà riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote dei diritti.

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.

Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite: bonifico bancario sul conto corrente Iban **IT29R0538712905000002086878 – codice BIC: BPMOIT22XXX intestato a Istituto Vendite Giudiziarie Srl.**

Il bonifico, con causale “Liquidazione Controllata n. 6/2023 Lotto 2 – versamento cauzione” dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per la presentazione delle offerte oltre specificato (4 novembre 2026 alle ore 12.00).

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire con le modalità sopra descritte, **entro il giorno 4 novembre 2026 alle ore 12.00.**

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

Qualora il giorno fissato per la vendita telematica asincrona non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento della cauzione, l'offerta sarà considerata inammissibile.

IMPOSTA DI BOLLO: L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo

le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.¹

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

Nel giorno e nell’orario stabiliti per l’esame delle offerte, l’I.V.G. MODENA procederà alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell’offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti e, a pena di efficacia delle offerte medesime, dell’allegazione delle contabili attestanti il pagamento della cauzione pari o superiore al 10% del prezzo indicato nella offerta.

La partecipazione degli offerenti alle operazioni di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito <https://ivgmodena.fallcoaste.it/>, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta.

Nell’ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma <https://ivgmodena.fallcoaste.it/> sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l’apertura delle buste ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara.

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.

Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la durata di 24 (ventiquattro) ore, a partire dal suo inizio.

Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all’indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell’offerta.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (*dieci*) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (*dieci*) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, **I.V.G. MODENA procederà all’aggiudicazione**, stilando apposito verbale/relazione.

¹ 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.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

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 I.V.G. MODENA, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, 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 all'aggiudicazione stessa.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene oggetto di vendita collegandosi al Portale delle Vendite Pubbliche e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

4- Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante atto di compravendita a ministero del Notaio Fabrizio De Pasquale con studio in Spilamberto (MO), Via Paradosso n. 8, con oneri fiscali, imposte e spese di trasferimento, oltre ad eventuali spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura che verrà comunicato dal Liquidatore con causale "*Liquidazione Controllata n. 6/2023 Lotto Unico – versamento saldo prezzo*", il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di **90 giorni** dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Si rammenta che il termine per il versamento del saldo prezzo è termine perentorio, come tale insuscettibile di proroghe ex art. 153 c.p.c. e che nel caso di inosservanza del termine trova applicazione la previsione di cui all'art. 587 c.p.c. con conseguente declaratoria di decadenza dall'aggiudicazione ed incameramento della cauzione a titolo di multa, salvo il diritto della procedura di richiedere il risarcimento dei danni cagionati dall'aggiudicatario per effetto del suo inadempimento.

Oltre al prezzo di aggiudicazione saranno a carico dell'aggiudicatario i diritti soggetti ad IVA spettanti all'Istituto Vendite Giudiziarie, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione, nella misura stabilita nella seguente tabella:



da euro	ad euro	euro/percentuale
0,00	10.000,00	750,00
10.000,01	30.000,00	1.500,00
30.000,01	50.000,00	2.000,00
50.000,01	100.000,00	3.500,00
100.000,01	200.000,00	4.500,00
200.000,01	300.000,00	6.000,00
300.000,01	700.000,00	10.000,00
700.000,01	1.000.000,00	13.000,00
1.000.000,01	oltre	1,5%.

Detti diritti dovranno essere versati entro venti giorni dalla data di aggiudicazione sul conto corrente Iban: IT66T0538712905000000642802 intestato Istituto Vendite Giudiziarie Srl.

5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore allegata alla scheda pubblicitaria, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario (v. infra al punto successivo 6-);
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del presente procedimento;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora previsto, sarà a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione,



costi di trascrizione e quant'altro occorrente), nonché le spese e gli onorari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

6 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

La partecipazione alla vendita implica l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

7 – Foro competente:

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Modena.

8 - Pubblicazione e pubblicità:

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità:

- pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.astagiudiziaria.com (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG);
- pubblicazione sul sito www.ivgmodena.it (sito ufficiale dell'IVG di Modena);
- pubblicazione sul sito <https://ivgmodena.fallcoaste.it/> (gestore della vendita telematica);

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..





I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Maggiori informazioni e chiarimenti sulla vendita potranno essere forniti dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena Srl unipersonale – Viale Virgilio, 42/F – 41123 Modena, Telefono: 059/847301 - e-mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com - orario: 9.00 – 12.30 e 14.30 – 17.00 dal lunedì al giovedì; il venerdì pomeriggio: Chiuso.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero attivo dal lunedì al giovedì d: 9.00 – 12.30 e 14.30 – 17.00, al numero: 059/847301 – cell.: 333/6835149, e-mail: assistentzavenditetelematiche@ivgmodena.it

Modena, 1 ottobre 2026

Istituto Vendite Giudiziarie Srl unipersonale
(soggetto specializzato ex art. 216 CCII)

Direttore
Alex Manelli

Alex Manelli
05.10.2026
11:34:08
GMT+01:00

