TRIBUNALE DI MODENA

*

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE
Viale Virgilio 42/F 41123 Modena
Tel. 059 847301

*

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si dà pubblico avviso che nell'ambito della procedura di EREDITÀ GIACENTE BIANCOLINO CLAUDIO n. 4500/2022 R.G. VOL. pendente avanti il Tribunale di Modena, Curatore Avv. Giulia Setti, a seguito di ricorso ex art. 747 c.p.c., con decreto del 9/10/2026, è stata disposta la vendita senza incanto ex artt. 571 e ss. c.p.c. da parte del curatore con delega 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 3)

Piena ed esclusiva proprietà di porzione del fabbricato condominiale ad uso civile abitazione, posto in **Comune di Mirandola (MO), Via Mazzone n. 188/A, Frazione Montizzuolo**, costituita detta porzione da:
- appartamento al piano secondo composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura e affaccio sul balcone, 1 camera da letto con affaccio sul balcone, 1 camera da letto, disimpegno, bagno, riscaldamento autonomo, porta blindata, finestre con doppi vetri;
- autorimessa al piano terra con porta basculante e pavimentazione;

posti all'interno di condominio composto da 12 appartamenti e relative pertinenze.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Mirandola, **Foglio 142**, Mappali:
217 sub. 36, Via Mazzone n. SNC, P. 2, Cat. A/2, Cl. 3, Vani 4,0, Superficie Catastale Totale mq. 78, Totale escluse aree scoperte mq. 76, R.C. Euro 444,15;
217 sub. 17, Via Mazzone n. SNC, P. T, Cat. C/6, Cl. 6, mq. 16, Superficie Catastale Totale mq. 18, R.C. Euro 72,72.

Situazione occupazionale: libero da persone. Le cose presenti potranno essere tenute dall'aggiudicatario senza oneri oppure ne potrà essere richiedere lo smaltimento a cura della procedura, che sarà eseguito dopo l'avvenuta aggiudicazione e versamento integrale del prezzo.

Per una migliore descrizione degli immobili e per quanto riguarda la conformità catastale ed urbanistica degli stessi, si rimanda alla relazione giurata di stima redatta dal Geom. Pasquale Mendolicchio datata 1.7.2026 e alla certificazione notarile ventennale redatta dal Notaio dr. Tomaso Vezzi.

Se del caso, ricorrendone i presupposti di legge, l'aggiudicatario:
- potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma del DPR 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), e di cui all'art. 40, 6° comma della Legge 28.2.85 n. 47;
- potrà comunicare per iscritto se intende avvalersi di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore), fornendo la relativa documentazione.

Si avverte il partecipante alla vendita della possibilità di ottenere contratti di finanziamento così come previsto dall'art. 585, 3° comma c.p.c.

La consistenza sopra descritta è posta in vendita **in unico lotto** nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico in cui si trova, a corpo e non a misura, con ogni annesso e connesso, accesso o recesso, fisso ed infisso, con tutte le adiacenze e pertinenze, accessioni, nuove costruzioni ed ampliamenti, con le servitù attive e passive in quanto legalmente esistenti e competenti, con gli usi, comunioni, diritti, azioni, ragioni ed oneri ad essa inerenti.

Fissa la vendita il giorno 22 dicembre 2026 alle ore 15.00

STABILENDO LE SEGUENTI CONDIZIONI DI VENDITA:

1) La vendita avrà luogo presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie in Modena, Viale Virgilio, 42/F.

2) **Il prezzo base della vendita è fissato in Euro 96.000,00 (novantaseimila/00).**

3) 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%;

nonché oneri fiscali, imposte, spese e onorari di trasferimento.

4) **Ogni offerente dovrà fare pervenire in busta chiusa entro le ore 12,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita (21 dicembre 2026)** presso l'Istituto Vendite Giudiziarie sito in Modena Viale Virgilio 42/F, all'esterno della quale saranno annotati a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito e la data fissata per l'esame delle offerte, la seguente documentazione:

a) Offerta irrevocabile d'acquisto in bollo da Euro 16,00 che dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto. In caso di offerte presentate per conto e nome di una società, dovrà essere prodotta visura della C.C.I.A.A. dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente (con allegazione delle eventuali delibere necessarie, copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale). Nell'ipotesi in cui l'offerente intenda presentare l'offerta in qualità di titolare di Impresa Individuale, dovrà specificare nell'offerta detta sua qualità e produrre la relativa visura della C.C.I.A.A.;
- **il prezzo offerto che, a pena di inefficacia, ex art. 571, 2° comma c.p.c., dovrà essere pari o superiore al 75% del prezzo come sopra indicato e pertanto ad Euro 72.000,00 (settantaduemila/00).**

Le offerte dovranno essere formulate con la modulistica pubblicata sul sito internet www.ivgmodena.it oppure reperita presso l'Istituto Vendite Giudiziarie;

b) assegno circolare non trasferibile intestato a "EREDITA' GIACENTE BIANCOLINO CLAUDIO" di una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto da imputarsi a titolo di cauzione.

5) Le buste saranno aperte presso l'Istituto Vendite Giudiziarie il giorno e l'ora fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti e a norma dell'art. 572 c.p.c. il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta secondo i seguenti criteri:

- in caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, si procederà senz'altro alla aggiudicazione in favore dell'offerente;
- in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara, si farà luogo alla vendita in favore di chi abbia presentato l'offerta migliore; tenuto conto, per la sua individuazione, dell'entità del prezzo, delle 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 che aderiscano all'invito alla gara, questa avverrà con rilanci minimi di **Euro € 4.000,00** ed avrà termine allo spirare di un minuto dall'ultima offerta, senza che ne sia seguita una migliore.

6) L'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio in Modena, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria della volontaria giurisdizione del Tribunale di Modena.

Agli offerenti non risultati aggiudicatari saranno immediatamente restituiti gli assegni delle cauzioni.

7) **CONDIZIONI DI VENDITA:**

L'aggiudicatario dovrà successivamente versare:

a) **entro il termine perentorio di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, il saldo prezzo**, costituito

dal prezzo di aggiudicazione dedotta la sola cauzione già prestata, mediante versamento sul conto corrente bancario intestato a **"EREDITA' GIACENTE BIANCOLINO CLAUDIO" che verrà comunicato nel verbale di aggiudicazione.** Con avvertimento che, in mancanza, si procederà a norma dell'art. 587 c.p.c.

b) **entro il termine di 20 giorni dall'aggiudicazione i diritti, soggetti ad IVA, spettanti all'Istituto**

c) **entro il giorno del rogito gli onorari e spese di trasferimento** (quali registrazione, trascrizione, voltura e le altre previste a carico dell'aggiudicatario) **a favore del Notaio rogante**, come specificato a seguire e cui l'aggiudicatario dovrà richiedere il conteggio anche in ragione di eventuali benefici fiscali di cui vorrà valersi (es. prima casa, prezzo-valore), **esibendo la contabile al curatore dell'eredità giacente**.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine sopra stabilito, la cauzione versata non verrà restituita, ma trattenuta dal curatore a titolo di sanzione ed acquisita alla procedura.

Eseguite le suddette formalità, verrà comunicata (al cui fine l'aggiudicatario dovrà comunicare proprio indirizzo email al momento dell'aggiudicazione) **la data del fissando rogito da tenersi presso lo studio del Notaio dr. Tomaso Vezzi con studio in Modena, Corso Canalgrande n. 36.**

Si avverte i partecipanti alle aste della possibilità di ottenere contratti di finanziamento previsti all'art 585 c.p.c 3° comma;

Il notaio incaricato, se ne ricorre l'ipotesi, eseguirà le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al versamento del prezzo; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico della procedura e gli verranno versati direttamente dal curatore, prelevandoli dall'attivo depositato sul conto corrente della procedura.

I costi fiscali del trasferimento, ed ogni altra spesa a questo correlata (ad es. spese postali per le comunicazioni) saranno a carico dell'aggiudicatario od assegnatario, al cui fine viene versato l'acconto di cui al punto b) sopra scritto.

8) **Quanto alla pubblicità in funzione della vendita,** come previsto dall'art. 490 C.p.c. sarà effettuata con le seguenti modalità:

- con l'inserimento dell'avviso di vendita sul "portale delle vendite pubbliche"
- sui siti internet www.ivgmodena.it, www.astagiudiziaria.com, www.immobiliare.it e www.entietribunali.kataweb.it (sia l'ordinanza di vendita, il presente avviso nonché la relazione di stima dell'esperto);
- sul Bollettino mensile edito dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena Srl (solo avviso per estratto).

L'inserzione dell'avviso sul "portale delle vendite pubbliche" sarà effettuata almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, così come l'inserzione del medesimo sui siti internet e sui quotidiani.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Modena s.r.l., viale Virgilio 42/F – Modena tel. 059/847301 fax. 059/885436, e-mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com, orario: 9,00 -12,30 e 14,00 - 17,30 dal lunedì al giovedì; 9,00 -12,00 il venerdì.
Modena, 05 novembre 2026

Istituto Vendite Giudiziarie
Il Direttore
Alex Manelli

ALEX
MANELLI
05.11.2026
11:27:41
GMT+01:00

Il curatore dell'eredità giacente
Avv. Giulia Setti

Avv. Giulia Setti

Firmato digitalmente da: SETTI GIULIA
Ruolo: 4.6 Avvocato
Organizzazione: ORDINE DEGLI AVVOCATI DI MODENA
Unità organizzativa: ORDINE DEGLI AVVOCATI DI MODENA
Data: 05/11/2026 11:14:18