TRIBUNALE DI MODENA
Sezione Procedure Concorsuali

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

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

IN MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA (D.M. 32/2015 art. 2 lettera g)

Si dà pubblico avviso che nella procedura di Liquidazione Giudiziale N. 14/2026 iscritta presso Tribunale di Modena, Giudice Delegato Dott.ssa Carolina Diquattro – Curatore Dott. Francesco Bracco, 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 E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Lotto Unico

Unità immobiliare costituita da fabbricato industriale da terra a tetto, con annessa area cortiliva esclusiva, composta da capannone artigianale su due piani fuori terra, con zona uffici e servizi, sulla cui copertura è installato un impianto fotovoltaico con potenza di circa 42 kWp, il tutto posto in Comune di Medolla (MO), Via Estensi n. 6.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Medolla, Foglio 18, Mappali:
309 sub. 1 graffato con sub. 2, Via Estensi n. 6, P. T-1, Cat. D/7, Rendita Euro 21.307.

L'immobile è libero da contratti di ogni tipo, ma in esso sono presenti beni mobili di vario genere, attrezzature e rimanenze di magazzino, che dovranno essere asportati a cura e spese dell'aggiudicatario previo accordo con il Curatore.

Per una migliore descrizione dei beni mobili e dell'immobile e per quanto riguarda la conformità catastale ed urbanistica dello stesso, si rimanda alla relazione di stima redatta dal Geom. Valerio De Maria datata 13 aprile 2026, che verrà pubblicata unitamente al presente avviso di vendita.

* * * * * * *

Il giorno **22 dicembre 2026 alle ore 15.00 e seguenti, presso l'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l., con sede in Modena, Viale Virgilio n. 42/F,** si darà luogo alla gara telematica, **nella forma sincrona mista (D.M. 32/2015 art. 2 lettera g)**, del lotto immobiliare sopra descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

Alex Manelli
17.11.2026
11:00:14
GMT+00:00

PREZZO BASE: Euro 1.300.000,00 (unmilionetrecentomila/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 (cosiddetto "prezzo minimo") e cioè pari ad Euro 975.000,00 (novecentosettantacinquamila/00).

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto;
Rilancio minimo di gara: Euro 5.000,00.

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 ciascun lotto, come meglio sopra individuato, con le modalità oltre specificate, **ad un prezzo non inferiore al prezzo minimo sopra indicato.**

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista così come definita dall'art. 2 lettera g) del DM 32/2015, che prevede che i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparendo innanzi al giudice o al referente della procedura.

Offerta telematica

L'offerta di acquisto telematica deve essere presentata, 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 **(21 dicembre 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.

Alex Manelli
17.11.2026
11:00:14
GMT+00:00

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 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: assistenzavenditetelematiche@ivgmodena.it

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

Offerta cartacea

Ogni offerente dovrà fare pervenire **in busta chiusa entro il termine per il deposito dell'offerta oltre specificato (21 dicembre 2026 alle ore 12.00),** 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:
Offerta irrevocabile d'acquisto in bollo da Euro 16,00, debitamente sottoscritta, formulata conformemente alla modulistica pubblicata sul sito internet www.ivgmodena.it oppure reperita presso l'Istituto Vendite Giudiziarie.
L'offerta potrà altresì pervenire a mezzo servizio postale o corriere, nel termine e all'indirizzo sopra indicati. In tali casi, al fine di garantire maggior segretezza, la busta chiusa contenente l'offerta e la documentazione di cui sopra dovrà riportare la data di svolgimento della gara e il nominativo del Curatore ed essere inserita in una ulteriore busta da recapitare all'Istituto Vendite Giudiziarie.
Ai fini della partecipazione alla gara, entro il termine sopra indicato, ciascun offerente dovrà far pervenire l'offerta di acquisto nonché la documentazione allegata.

Alle offerte, sia telematiche che cartacee, 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;

Alex Manelli
17.11.2026
11:00:14
GMT+00:00

- 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 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.

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.

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 S.r.l.

Alex Manelli
17.11.2026
11:00:14
GMT+00:00

Il bonifico, con causale *"Liquidazione Giudiziale n. 14/2026 Lotto Unico – 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 (21 dicembre 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 21 dicembre 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 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, **sia cartacee che telematiche,** l'I.V.G. MODENA, Commissionario della vendita e referente della procedura, 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.
Gli offerenti in modalità telematica interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line". Coloro che hanno presentato offerta cartacea devono invece presentarsi, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, presso il luogo di svolgimento della vendita, nel giorno e nell'orario sopra indicati.
La partecipazione degli offerenti in modalità telematica 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.
La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste ed il vaglio di ammissibilità di tutte le

[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.

Alex Manelli
17.11.2026
11:00:14
GMT+00:00

offerte ricevute.
Le offerte giudicate regolari abiliteranno 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.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. l'offerta unica è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo minimo.
Nel caso di più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a gara sulla base dell'offerta più alta. Essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "sincrona mista", secondo la definizione di cui all'art. 2, c.1 lett. g) del D.M. 23/02/2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso della gara, le offerte minime in aumento non dovranno essere inferiori ad **Euro 5.000,00 (cinquemila/00).**

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di tre (tre) minuti. La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi 3 (tre) **MINUTI** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Al termine della gara, **I.V.G. MODENA procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale/relazione.

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.

Alex Manelli
17.11.2026
11:00:14
GMT+00:00

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

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dalla procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale, ad eccezione dei casi richiamati nell'art. 216, comma 8, CCII, la cui applicazione dovrà essere espressamente richiesta in sede di offerta.

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.

Si precisa che il programma di liquidazione debitamente approvato dal Giudice Delegato alla procedura, ai sensi degli artt. 569 terzo comma terzo periodo, 574 primo comma secondo periodo, 585 e 587 primo comma secondo periodo, del c.p.c., richiamati nell'art. 216, comma 8, CCII, prevede che, all'esito dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario possa versare il saldo del prezzo in un numero massimo di 6 (sei) rate mensili costanti a far data dal rogito notarile condizionatamente alla presentazione di apposita fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari, per un importo paro ad almeno il 30% (trenta per cento) del prezzo di vendita.

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà con rogito notarile da compiersi entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, avanti a Notaio scelto insindacabilmente dalla Curatela, che preveda quanto disposto dal già citato art. 587 primo comma secondo periodo c.p.c., ossia la decadenza dall'aggiudicazione – qualora l'aggiudicatario dovesse optare per il versamento rateale – nel caso di mancato pagamento di una sola delle 6 (sei) rate previste, con contestuale incameramento a titolo di penale (da parte della Curatela) delle eventuali rate già pagate.

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

Alex Manelli
17.11.2026
11:00:14
GMT+00:00

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%;

nonchè oneri fiscali, imposte e spese di trasferimento, oltre ad eventuali spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

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 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo, né attribuiranno il diritto alla risoluzione della vendita nei confronti della procedura concorsuale.
- I beni posti in vendita saranno alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza garanzia per i vizi o per mancanza di qualità della cosa (secondo la formula del "visto e piaciuto") e senza che la vendita possa essere in alcun modo impugnata per causa di lesione, con le seguenti precisazioni: le informazioni inerenti ai beni hanno funzione indicativa ed approssimativa e non ne costituiscono certificazione; le quantità riportate nella scheda del lotto sono meramente indicative, così come l'allegata documentazione fotografica.
- Eventuali beni non rispondenti alle normative attualmente vigenti verranno considerati oggetto del contratto unicamente quali beni "da rottamare", con espressa esclusione di qualunque responsabilità della Procedura per l'ipotesi di utilizzo degli stessi da parte dell'acquirente. In particolare, per gli eventuali beni non conformi alle normative sulla sicurezza, è fatto obbligo all'aggiudicatario di procedere, a propria esclusiva cura, onere e rischio, alla loro messa a norma ovvero, nel caso in cui ciò non risulti possibile, al loro smaltimento nelle forme di legge.
- La Procedura ed i suoi Organi non assumono alcuna garanzia, né responsabilità circa la conformità degli impianti e dei beni alle normative attualmente vigenti, anche di carattere ambientale. L'aggiudicatario si assume ogni rischio in ordine alla loro condizione giuridica e materiale e alla loro idoneità tecnica e funzionale, nonché al loro stato d'uso.
- L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'azienda venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli derivati da eventuale necessità di adeguamento degli impianti, e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti), non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già

Alex Manelli
17.11.2026
11:00:14
GMT+00:00

tenuto conto nella valutazione dei beni, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti, nei confronti della Procedura. Gli oneri, gli adempimenti e gli interventi, di qualsiasi genere, connessi all'eventuale necessità di adeguamento di macchinari e impianti alle normative di legge applicabili resteranno a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario. Conseguentemente, la Liquidazione Giudiziale non presta alcuna garanzia, né assume alcuna responsabilità e/o impegno, in ordine all'esistenza, alla validità e/o alla volturabilità (o alla trasferibilità) di eventuali autorizzazioni necessarie per l'esercizio d'azienda, né circa la sussistenza, in capo all'aggiudicatario definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento dell'attività.

- Allo stesso modo la procedura ed i suoi Organi, non prestano alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e dei macchinari alle normative attualmente in vigore, anche con riferimento all'art.23 del D Lgs. n.81/2008, né circa il rispetto delle normative di carattere ambientale, sanitario, tecnico, amministrativo, edilizio e urbanistico, di sicurezza e salute sul lavoro. Tali circostanze dovranno essere verificate dagli offerenti.
- Ciascun offerente, con la presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto, riconosce di aver preso visione di tutte le componenti del bene, nonché della relativa perizia di stima (come sopra indicata) e di avere verificato l'attitudine e l'idoneità dell'immobile allo svolgimento dell'attività che si prefigge e, per tale motivo, rinuncia sin d'ora, nei confronti della Procedura e dei suoi organi, a qualsiasi pretesa, eccezione, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni oggetto della presente vendita e/o contestazione al riguardo, come pure ogni eventuale richiesta di danni o riduzione di prezzo.
- L'aggiudicatario si impegna a sostenere ogni costo e/o onere necessario per il subentro delle utenze attive, liberando da ogni obbligazione la Procedura, senza che tale costo possa essere scomputato dal prezzo di vendita e senza che l'aggiudicatario possa pretenderne il rimborso dalla Liquidazione giudiziale.
- L'aggiudicatario non potrà in alcun modo compensare quanto dallo stesso dovuto alla Procedura con proprie presunte ed eventuali pretese ad alcun titolo verso lo stesso.
- L'aggiudicatario/acquirente rinunzia, a seguito della presentazione della propria offerta, a sollevare qualsiasi eccezione di qualsivoglia natura, nonché ad esercitare qualunque azione o pretesa, a qualsiasi titolo, al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Liquidazione giudiziale i suoi organi, ivi compresi i Coadiutori e gli stimatori, da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi o minusvalenze dell'oggetto della vendita. Qualsiasi discordanza tra quanto indicato in perizia e l'effettiva consistenza fisica riscontrabile (o qualsiasi difformità sul piano delle caratteristiche e/o certificazioni), non potrà essere oggetto di contestazione da parte dell'aggiudicatario/acquirente rinunziando, ora per allora, ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa.
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario (fermo quanto previsto dall'art. 217, co.2, CCII);
- 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

Alex Manelli
17.11.2026
11:00:14
GMT+00:00

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), le spese e gli onorari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, eventuali spese per lo sgombero dei locali.
La partecipazione alla vendita comporterà l'accettazione delle sopra estese condizioni e la manleva della procedura e del Curatore nonché dell'Istituto Vendite Giudiziarie da qualsiasi pretesa a seguito dell'acquisto dei beni.

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.

Alex Manelli
17.11.2026
11:00:14
GMT+00:00

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..
Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.
Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso di vendita, troveranno applicazione le norme del vigente CCII.

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: assistenzavenditetelematiche@ivgmodena.it

Modena, 13 novembre 2026

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

Alex Manelli
17.11.2026
11:00:14
GMT+00:00