

TRIBUNALE DI MODENA  
SEZ. III CIVILE – SOTTOSEZ. FALLIMENTARE  
**SOVRAINDEBITAMENTO MAURIZIO BENASSI**  
**(R.G. N. 3/2022)**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

La sottoscritta Dott.ssa Federica Bedoni, nella sua qualità di Gestore della procedura di sovraindebitamento in epigrafe, comunica che è stato disposto l'avvio di un procedimento di vendita competitivo, il cui bando è in corso di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, di cui al D.L. 83/2015 <https://pvp.giustizia.it/pvp>, avente ad oggetto un lotto unico costituito da beni immobili ed invita chiunque fosse interessato a presentare un'offerta irrevocabile di acquisto nel rispetto delle condizioni e delle modalità di seguito descritte.

**1. DESCRIZIONE DEL LOTTO**

**LOTTO UNICO**

- proprietà per la quota di  $\frac{1}{4}$  di immobili (adibito in passato ad albergo), così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fanano (MO):  
Foglio 29
  - Part. 431, sub.2 cat. C/1– rendita Euro 405,94, Via Serrazzone n.1550, Piano T.
  - Part. 431, sub. 3 cat. D/2 – rendita Euro 2.884,41, Via Serrazzone, Piano T –1 –2.
  - Part. 431, sub.4 cat. A/3 – rendita Euro 454,48, Via Serrazzone n. 1548, Piano T – 1.
  - Part. 431, sub. 5 cat. C/2 – rendita Euro 96,68, Via Serrazzone, Piano T – 1.
- proprietà per la quota di  $\frac{1}{4}$  di terreni, così censiti al Catasto Terreni del Comune di Fanano (MO):  
Foglio 29
  - Part. 386, Seminativo di classe 2. Reddito dominicale Euro 0,77; Reddito agrario Euro 0,64.
  - Part. 387, Semin. Arbor. di classe 2. Reddito dominicale Euro 5,72; Reddito agrario Euro 4,77.

- Part. 388, Semin. Arbor. di classe 2. Reddito dominicale Euro 0,38; Reddito agrario Euro 0,32.
- Part. 432, Seminativo di classe 2. Reddito dominicale Euro 6,51; Reddito agrario Euro 5,42.
- Part. 444, Bosco ceduo di classe 2. Reddito dominicale Euro 0,26; Reddito agrario Euro 0,08.
- Part. 445, Cast. frutto di classe 2. Reddito dominicale Euro 1,88; Reddito agrario Euro 0,63.
- Part. 446, Cast. frutto di classe 2. Reddito dominicale Euro 1,33; Reddito agrario Euro 0,44.
- Part. 448, Cast. frutto di classe 2. Reddito dominicale Euro 0,55; Reddito agrario Euro 0,18.
- Part. 588, Pasc. Cespug. di classe U. Reddito dominicale Euro 0,02; Reddito agrario Euro 0,02.
- Part. 617, Cast. frutto di classe 2. Reddito dominicale Euro 0,01; Reddito agrario Euro 0,01.

**Prezzo base di vendita: Euro 10.000,00 (diecimila,00), oltre imposte di Legge.**

**Rilancio minimo: Euro 500,00 (cinquecento,00)**

## **2. VISITA DEGLI IMMOBILI**

I suddetti beni potranno essere visionati dagli interessati previa richiesta scritta da far pervenire alla Procedura al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: [pc3.2022modena@pec-composizionecrisi.it](mailto:pc3.2022modena@pec-composizionecrisi.it) o al seguente indirizzo di posta elettronica ordinaria: [studiobedoni@studiobedoni.com](mailto:studiobedoni@studiobedoni.com)

## **3. CONDIZIONI DI VENDITA**

Il lotto unico sopra descritto viene posto in vendita a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

L'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità degli immobili e terreni venduti, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a solo titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla

eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati 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 della Procedura. L'aggiudicatario pertanto rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura e/o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno e alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Procedura, gli Organi di questa da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi o minusvalenze dell'oggetto della vendita.

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.

#### **4. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

I soggetti interessati a partecipare al presente procedimento competitivo dovranno far pervenire le proprie offerte in busta chiusa presso lo Studio del Gestore, "Studio Dott.ssa Federica Bedoni", sito in Modena, Piazza Roma n. 12, previo appuntamento da concordare con il personale dello Studio, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 20 luglio 2026.**

Fanno fede la data e l'ora apposte dal personale che procede al ritiro. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato.

L'offerta, debitamente sottoscritta, dovrà essere indirizzata al "**Sovraindebitamento del Sig. Maurizio Benassi n. 3/2022**" e dovrà contenere:

- a) i dati identificativi della persona offerente e copia dei relativi documenti di riconoscimento in corso di validità. In caso di persona giuridica allegare visura camerale aggiornata, documenti di riconoscimento del soggetto che presenta l'offerta, documenti comprovanti i poteri di firma dello stesso, copia dei verbali di assemblea e/o del Consiglio di Amministrazione ove richiesti.

Nell'ipotesi di persona coniugata dovrà essere indicato il regime patrimoniale prescelto.

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.);

- b) la contabile bancaria comprovante l'avvenuto accredito sul conto corrente della Procedura (aperto presso La Cassa di Ravenna SpA – codice **IBAN: IT17Y0627012900CC0530293565** di una somma almeno pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale infruttifero, ovvero un assegno circolare intestato a “Sovraindebitamento di Maurizio Benassi” recante il medesimo importo almeno pari al 10% del prezzo offerto;
- c) l'offerta irrevocabile di acquisto presentata su modello sostanzialmente conforme a quello predisposto ed allegato al presente bando, comprensiva della dichiarazione di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto dei beni compresi nel lotto indicato, con l'indicazione del lotto (o dei lotti) per cui si partecipa alla gara, del prezzo offerto in euro per l'acquisto, il quale non potrà essere inferiore al prezzo base indicato, per ogni singolo lotto, al precedente punto 1 (“descrizione del lotto”) e l'impegno che il prezzo verrà pagato nel rispetto di quanto previsto dal presente regolamento di gara.
- d) la dichiarazione di accettazione delle condizioni previste dal presente bando, senza riserva alcuna.

La busta dovrà essere, a pena di esclusione dal procedimento competitivo, sigillata e controfirmata dal soggetto che la deposita.

Non saranno ammesse neppure offerte parziali, nemmeno nel caso di presentazione di offerta congiunta formulata da più soggetti, né offerte in tutto o in parte sottoposte a condizioni o espresse in modo indeterminato o incomplete.

Le offerte per persone, società o soggetti da nominare saranno ammesse con la precisazione:

- i. che l'offerente specifichi, già nell'offerta, la tipologia di tale soggetto;
- ii. che l'indicazione dell'acquirente ex art. 1402 c.c. dovrà avvenire entro le ore 12.00 del terzo giorno successivo alla data di aggiudicazione, mediante comunicazione scritta da trasmettere presso lo

studio del Gestore in Modena, Piazza Roma n. 12, recante la sottoscrizione in originale della persona fisica o del legale rappresentante della società nominata, e

- iii. che l'offerente assuma in proprio l'obbligo di pagamento del prezzo, in caso di inadempimento del soggetto nominato.

Il deposito cauzionale infruttifero versato dai soggetti che non risulteranno aggiudicatari verrà restituito dalla Procedura entro il termine di sette giorni dall'avvenuta aggiudicazione al vincitore della procedura competitiva.

Diversamente, il deposito cauzionale infruttifero versato dal soggetto che risulterà aggiudicatario del procedimento competitivo:

- i. sarà computato in conto prezzo all'atto del pagamento del corrispettivo del lotto aggiudicato, ovvero
- ii. sarà trattenuto a titolo di risarcimento danno della Procedura in caso di mancato adempimento da parte dell'aggiudicatario.

## **5. PROCEDIMENTO DI VENDITA**

Le buste saranno aperte dal Gestore, alla presenza degli offerenti, **il giorno 21 luglio 2026, alle ore 12.00, presso lo Studio Dott.ssa Federica Bedoni, in Modena (MO), Piazza Roma n. 12.**

Il Gestore verificherà che le offerte siano conformi a quanto previsto dal presente Regolamento. Si precisa che le offerte ricevute verranno valutate ai fini della gara sulla base dell'unico parametro di compatibilità costituito dal maggior prezzo offerto. Il presente disciplinare di vendita prevede espressamente la non applicabilità degli art. 571 e 572, terzo comma, c.p.c., nella parte in cui disciplinano l'offerta al ribasso.

L'offerente originario è ammesso di diritto a partecipare alla gara, fatta eccezione per la necessità di rilasciare la dichiarazione di aver preso visione e di accettare le condizioni di vendita comprese nel presente avviso entro il termine di presentazione delle offerte.

Per il lotto unico sopra descritto:

- qualora venga presentata un'unica offerta ritenuta valida, si procederà all'immediata individuazione dell'aggiudicatario
- qualora vengano presentate più offerte valide si procederà, avanti al Gestore, ad una gara fra gli offerenti a partire dall'offerta economica più alta fra quelle ricevute, con un rilancio minimo non inferiore a quanto stabilito per il lotto unico al precedente punto n. 1 ("descrizione del lotto"); l'aggiudicazione avverrà sulla base del maggior prezzo offerto, decorsi sessanta secondi dall'ultima offerta senza che ne sia seguita una più alta. In caso di assenza di rilanci e di parità di offerte sarà dichiarato aggiudicatario il soggetto che avrà depositato per primo l'offerta;
- in caso di mancata presenza alla gara dell'unico offerente, il procedimento competitivo sarà aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente.

Alla predetta gara sarà ammesso esclusivamente l'offerente, ovvero il rappresentante qualora si tratti di società o il soggetto dotato di apposita procura notarile a rappresentare il partecipante, e comunque un solo soggetto per ciascun partecipante alla gara, salvo la necessità di farsi assistere da uno o più legali, ovvero da un interprete per un soggetto straniero.

## **6. TRASFERIMENTO DEL BENE**

L'aggiudicazione non comporterà, per Maurizio Benassi e per la procedura di sovraindebitamento, alcun obbligo di vendita e non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto al risarcimento danni in caso di mancata vendita per cause non dipendenti dalla Procedura.

Si applicano le disposizioni di cui all'art. 107, co. 4, L.F. in relazione alle offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, che potranno essere presentate da qualunque interessato, previo deposito cauzionale almeno pari al 10% del prezzo offerto, entro il termine perentorio di dieci giorni dal deposito del verbale di gara nel fascicolo telematico della Procedura.

L'eventuale offerta migliorativa verrà sottoposta agli Organi della Procedura e, se ritenuta congrua, costituirà il prezzo base di una nuova vendita competitiva aperta alla generalità degli interessati. Questa seconda gara non sarà soggetta alla applicazione dell'art. 107 comma 4 L.F..

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al versamento della differenza del prezzo (dedotto il solo deposito cauzionale di cui sopra) entro il termine perentorio di giorni novanta dall'aggiudicazione.

Entro venti giorni dal versamento del saldo, l'aggiudicatario dovrà inoltre presentarsi per la stipula dell'atto di trasferimento avanti il Notaio di fiducia della Procedura, che si indica fin da ora nella persona della Dott.ssa Caterina Siano, con Studio in Modena, Piazza Roma n. 12.

Tutti gli oneri notarili, fiscali e/o altri, connessi alla vendita saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

Le spese e gli oneri di trasferimento, nella misura stabilita dal decreto del Ministro di Giustizia in data 20 luglio 2012 n. 140 e successive modifiche, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione, dovranno essere corrisposti in sede di stipula dall'aggiudicatario al Notaio Dott.ssa Caterina Siano.

L'aggiudicatario si obbliga a seguire diligentemente il procedimento di cancellazione di tutti i vincoli/cancellazione formalità pregiudizievoli, con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal Giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Qualora l'aggiudicatario non provvedesse nei termini al versamento del saldo prezzo e/o al pagamento degli oneri connessi e/o in ogni altro caso di mancata vendita per fatto o colpa attribuibile all'aggiudicatario, questi sarà considerato decaduto e la cauzione versata verrà trattenuta dalla Procedura a titolo di risarcimento, fatto salvo il diritto a richiedere il maggior danno.

## **7. PRIVACY**

Ai sensi del Regolamento UE 679/2016, si comunica che: i dati personali raccolti ineriscono alla necessità di procedere a valutazioni comparative sulla base dei dati medesimi; i dati personali saranno trattati dal Gestore, in qualità di titolare del trattamento. Il responsabile per la protezione dei dati è a disposizione all'indirizzo di posta elettronica [pc3.2022modena@pec-composizionecrisi.it](mailto:pc3.2022modena@pec-composizionecrisi.it) per informazioni inerenti al trattamento dei dati personali ivi compreso l'elenco completo dei responsabili del trattamento. Il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente per partecipare alla gara. La conseguenza

di un eventuale rifiuto determina l'esclusione dalla gara o la decadenza dell'aggiudicazione. I dati saranno trattenuti per un tempo strettamente necessario all'esecuzione della procedura concordataria. I soggetti o le categorie di soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono: gli Organi della Procedura e i concorrenti che partecipano alle sedute pubbliche di gara.

L'interessato ha il diritto di chiedere al Titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento, nonché il diritto di proporre reclamo presso la competente autorità di controllo.

\*\*\*

I beni immobili potranno essere visionati previo appuntamento da concordare con il Gestore al numero 059/238167, ovvero all'indirizzo di posta elettronica certificata [pc3.2022modena@pec-composizionecrisi.it](mailto:pc3.2022modena@pec-composizionecrisi.it) oppure ordinaria [studiobedoni@studiobedoni.com](mailto:studiobedoni@studiobedoni.com).

Il Gestore resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito al presente procedimento competitivo.

Modena, 8 Maggio 2026

Il Gestore

Dott.ssa Federica Bedoni

