

**TRIBUNALE DI MODENA**

**Sezione III civile e procedure concorsuali**

**Liquidazione giudiziale Opera Group S.r.l. n. 80/2025**

**Giudice delegato: Dott. Carlo Bianconi**

**Curatore: Dott. Andrea Monari**

**\* \* \***

**AVVISO DI VENDITA RIGUARDANTE**

**I BENI IMMOBILI – SUDDIVISI IN LOTTI – DELLA  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE OPERA GROUP S.R.L.**

**\* \* \***

La Liquidazione giudiziale Opera Group S.r.l. (di seguito anche solo “Opera Group”) rende noto che intende dare avvio ad un procedimento competitivo finalizzato alla vendita di una serie di lotti immobiliari ed invita, chiunque fosse interessato a partecipare alla procedura competitiva ai sensi dell’art. 216 CCII per uno o più lotti, a presentare apposita offerta irrevocabile di acquisto nel rispetto del presente bando di gara, tenendo nondimeno conto delle modalità di seguito descritte.

Il **giorno 15/07/2026 dalle ore 11:00 alle ore 13:00** si terrà la vendita asincrona telematica *ex art. 24 D.M. 32/2015* (possibilità di invio e ricezione offerte esclusivamente in via telematica) sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), dei seguenti lotti:

**LOTTO F2 - ASTA 2638266 – Appezamento di terreno a destinazione artigianale-industriale posto nel Comune di Camposanto (MO), Via Ponte Bianco.** e risulta catastalmente individuata come da prospetto sottostante:

Tipologia	Dati identificativi				Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Superficie	Rendita	Comune	Diritti reali
	Sezione	Foglio	Particella	Sub								
Terreno (poz. AA)		1	100	-	Semin Irrig	U			11.300 mq	r.d € 124,59 r.a. € 122,56	Camposanto (MO), Via Ponte Bianco	Proprietà per 1/1
Terreno (poz. AB)		1	100	-	Seminativo	3			737 mq	r.d € 5,29 r.a. € 6,47	Camposanto (MO), Via Ponte Bianco	Proprietà per 1/1

**Prezzo base d’asta € 126.000,00**

**Offerta minima accettata € 94.500,00**

**Rilancio minimo in gara € 5.000,00**

**LOTTO H1 - ASTA 2638268 – Piena proprietà di capannone artigianale a schiera con locali di servizio e uffici a piano terra e primo, posto in Comune di Castelnuovo Rangone (MO), Via del Lavoro n. 26/A** e risulta catastalmente individuata come da prospetto sottostante:

Tipologia	Dati identificativi				Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Superficie	Rendita	Comune	Diritti reali
	Sezione	Foglio	Particella	Sub								
Capannone		16	268	6	D/7	-	-	T-1	431 mq	€ 3.333,00	Castelnuovo Rangone (MO), Via del Lavoro n. 26/A	Proprietà per 1/1

**Prezzo base d'asta € 265.500,00**

**Offerta minima accettata € 199.125,00**

**Rilancio minimo in gara € 5.000,00**

Sul bene immobile di cui al Lotto H1 insiste un “Contratto di locazione di immobile commerciale” (pubblicato sulla scheda di vendita presente sul sito [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it)) decorrente dal 1° febbraio 2023 al 31 gennaio 2029, registrato presso l’Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Modena in data 17 febbraio 2025, che, *intra alia*, prevede l’incasso di un canone annuo di locazione di Euro 24.147,11 da corrispondere in 2 rate semestrali anticipate. Si precisa che con riferimento al predetto contratto il Curatore ha chiesto agli Organi Superiori della Procedura di esserne autorizzato allo scioglimento ai sensi dell’art. 185, secondo comma, CCII.

Si dà altresì atto che sul bene immobile di cui al Lotto F2 insiste un contratto di comodato gratuito avente ad oggetto il terreno posto in vendita; con riferimento a tale rapporto, la Curatela ha già provveduto a comunicare lo scioglimento del comodato, che cesserà pertanto di avere effetto entro il termine del 30 settembre 2026 p.v.

Quanto ai valori dei lotti posti in vendita, si dà atto che gli stessi sono stati determinati in conformità ai criteri già previsti nel Programma di Liquidazione approvato dagli Organi della Procedura, nonché nel calendario degli esperimenti di vendita predisposto nell’ambito dell’incarico conferito al soggetto specializzato Abilio S.p.a., avuto riguardo alle valutazioni espresse dal tecnico incaricato della Procedura, Geom. Valerio De Maria, nella “Relazione di stima beni immobili” redatta in data 10 novembre 2025, pubblicata sulla scheda di vendita presente sul sito [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), alla cui analitica ricostruzione si rinvia. In particolare, essendosi il primo esperimento di vendita concluso senza aggiudicazione con riferimento ai Lotti F2 e H1, il presente secondo esperimento viene indetto, decorso un intervallo temporale superiore a trenta giorni dal precedente esperimento, con prezzo base d’asta pari al 75% del valore assunto a base del primo esperimento di vendita. Ne consegue che il prezzo base del Lotto F2 viene determinato in Euro 126.000,00, a fronte dell’originario valore di Euro 168.000,00, mentre il prezzo base del Lotto H1 viene determinato in Euro 265.500,00, a fronte dell’originario valore di Euro 354.000,00. Resta fermo, altresì, il disposto dell’art. 216, settimo comma, CCII, ai sensi del quale «le offerte di acquisto sono efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di cui al comma 5 o nell’ordinanza di vendita e sono presentate tramite il Portale delle vendite pubbliche»; è pertanto consentita la presentazione di offerte inferiori al prezzo base d’asta, purché contenute entro il

limite massimo di riduzione di un quarto, con conseguente individuazione dell'offerta minima accettata in Euro 94.500,00 per il Lotto F2 e in Euro 199.125,00 per il Lotto H1.

Si dà inoltre atto che, con riferimento a ciascun lotto posto in vendita, verrà autonomamente esperito un distinto procedimento competitivo, strutturato secondo modalità e tempistiche proprie, restando conseguentemente inteso che ogni soggetto interessato potrà, a propria insindacabile scelta, presentare offerta ed intervenire in uno o più dei procedimenti competitivi così indetti, ovvero limitare la propria partecipazione ad un singolo esperimento di vendita, senza che tale opzione comporti alcuna preclusione, limitazione o automatica estensione agli altri lotti oggetto della procedura.

Si comunica infine che, coerentemente a quanto previsto nel Programma di Liquidazione approvato dagli Organi superiori della Liquidazione giudiziale Opera Group, il presente Avviso di vendita verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia. Verranno inoltre compiute una serie di attività pubblicitarie da parte del soggetto specializzato *ex art.* 216, secondo comma, CCII, Abilio S.p.a.

\* \* \*

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

### **A) Registrazione**

La vendita dei beni si svolge sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) al quale ogni interessato è tenuto a registrarsi, compilando il *form* dedicato, e inserendo i dati personali richiesti.

Gli interessati ricevono quindi una comunicazione *e-mail* contenente un *link* di validazione, che, una volta cliccato, attiverà l'iscrizione al sito.

### **B) Modalità di presentazione delle offerte di acquisto (offerta con modalità telematica)**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire entro e non oltre **le ore 12:00 del giorno 14/07/2026**, tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo *web* precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, presente alla sezione ufficialmente dedicata alla presentazione delle offerte telematiche.

La sezione dedicata alla presentazione delle offerte telematiche è raggiungibile attraverso il sito del gestore [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) cliccando sul tasto "Invia offerta" presente sulla Scheda di vendita del lotto di interesse.

Una volta raggiunta detta sezione, sarà possibile procedere alla compilazione del *format* ufficiale "Inserimento offerta".

Nella pagina *web* iniziale del modulo *web* ministeriale "Presentazione Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la

compilazione e l'invio delle offerte telematiche. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato per la presentazione dell'offerta.

### **Presentatore**

Il soggetto "Presentatore" dell'offerta telematica potrà appartenere esclusivamente a una delle seguenti categorie:

- i)* l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico);
- ii)* uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti);
- iii)* un soggetto non coincidente con l'offerente e munito di regolare procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- iv)* un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Per partecipare alla procedura di gara il "Presentatore" dell'offerta deve essere in possesso di una casella di "Posta elettronica Certificata per la vendita telematica" ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015.

In mancanza di tale apposito indirizzo il Presentatore potrà partecipare ove munito di firma digitale e di regolare indirizzo di Posta Elettronica Certificata, entrambi riferiti al Presentatore medesimo.

Il Presentatore può far pervenire, per ciascuna gara, l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata dal sistema ministeriale, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso Presentatore.

### **Versamento della cauzione**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento tramite bonifico bancario di una somma a titolo di deposito cauzionale da accreditare sul conto corrente intestato alla Liquidazione giudiziale Opera Group S.r.l. (Iban: IT20Y0538767075000004481729 – BIC (codice Swift) BPMOIT22XXX, acceso presso la Filiale di Vignola di BPER Banca S.p.a.). L'importo versato a titolo di cauzione dovrà essere pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Il bonifico bancario a titolo di deposito cauzionale dovrà recare come causale: "Deposito cauzionale Liquidazione giudiziale Tribunale di Modena n. 80/2025 - asta del 15/07/2026".

Il versamento deve essere effettuato con tempistiche adeguate tali da consentire agli Organi della Procedura di verificare il regolare accredito delle somme a titolo di cauzione, nonché per la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

### **Pagamento della marca da bollo digitale**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica. 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. Il bollo virtuale non sarà soggetto a restituzione.

### **Contenuto dell'offerta**

L'offerta telematica deve contenere, secondo quanto riportato dall'art. 12 D.M. 32/2015:

se l'offerente è **persona fisica**:

*i)* il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, un indirizzo *e-mail* valido ovvero recapito telefonico. Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente aggiudicatario.

se l'offerente è una **società**:

*i)* la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante.

Dovrà inoltre essere indicato:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la Procedura (Tribunale di Modena);
- l'anno e il numero di ruolo generale della Procedura (n. 80/2025);
- l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
- se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni): la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare;
- l'indicazione del referente della Procedura;
- la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato dal presente Avviso di vendita;
- la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva; il termine si intende non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini.
- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico, effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per l'invio dell'offerta firmata digitalmente oppure quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015, funzionale anche alla ricezione delle comunicazioni previste dal presente Disciplinare di gara;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazione previste dal presente Disciplinare di gara.

Si precisa inoltre che se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi mediante il *software* messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica.

### ***Documenti allegati all'offerta***

Sono inoltre da allegare all'offerta telematica:

- i)* copia della contabile del versamento della cauzione;
- ii)* copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità, anche in ipotesi di c.d. Presentatore dell'offerta;
- iii)* se l'offerente intende partecipare in qualità di titolare di impresa individuale: copia della visura e/o certificato camerale dell'impresa stessa in corso di validità;
- iv)* se l'offerente è una società: copia della visura e/o certificato camerale in corso di validità da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale e di offerta;
- v)* qualora l'offerta venga formulata da Presentatore non coincidente con l'offerente, copia della 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, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32;
- vi)* qualora l'offerta venga formulata tramite procuratore legale (Avvocato), copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti, come

descritta ai due punti precedenti, e recante data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

*vii)* qualora l'offerta venga formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente 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, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, dovendo inoltre riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote dei diritti che ciascuno dei co-offerenti intende acquistare.

I documenti allegati all'offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il *software* messo a disposizione dal gestore della vendita [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it).

Una volta inseriti i dati ed i documenti richiesti e necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

La procedura di firma del *file* "offertaintegrale.xml" generato automaticamente dal sistema può avvenire direttamente con la modalità in linea (mediante il dispositivo di firma digitale personale in uso, se il proprio *browser web* consente tale modalità) oppure fuori linea, effettuando il *download* di detto documento *file* "offertaintegrale.xml", firmandolo fuori linea con la propria applicazione di firma digitale e poi ricaricando nel sistema – tramite apposito *upload* – il file offerta firmato digitalmente.

Una volta completato il processo di composizione dell'offerta tramite procedura guidata ed ottenuto il file compresso "offerta\_XXXXXXXXX.zip.p7m", tale file compresso va inviato, come allegato ad un nuovo messaggio PEC, al seguente indirizzo PEC: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

Una volta generato, tale file non deve assolutamente essere rinominato, aperto o alterato, pena l'invalidazione del file e dell'offerta.

L'offerta è inammissibile, e non sarà pertanto accettata, se perviene oltre il termine stabilito dal presente Avviso di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente bando (o se è presentata da un Presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte presentate devono considerarsi IRREVOCABILI, sino alla data della vendita telematica stessa e per ulteriori 120 giorni.

Come si è già avuto modo di specificare si applica il dettato di cui all'art. 217, settimo comma, CCII secondo cui «*le offerte di acquisto sono efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di cui al comma 5 o nell'ordinanza di vendita*». È quindi possibile per l'interessato formulare un'offerta inferiore di non oltre un quarto al prezzo base d'asta di ciascun lotto.

### **C) Modalità di svolgimento della gara**

L'offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

La Curatela, unitamente al soggetto specializzato ex art. 216, secondo comma, CCII, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, procederà alla valutazione delle offerte formulate, vagliando la correttezza e la completezza delle informazioni *ivi* contenute, verificando i documenti richiesti e controllando l'effettivo accredito dell'importo della cauzione sul conto corrente della Procedura.

Una volta completata la verifica che precede si procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide secondo i parametri sopra citati ai fini di consentire loro la partecipazione alla gara, che si svolgerà sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it).

Una volta completata la verifica delle offerte, verranno inviate all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente la cui offerta sia stata ritenuta valida, le credenziali per l'accesso alla fase di rilancio, e un invito a connettersi al sito accedendo con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

La gara, che si svolgerà con modalità ASINCRONA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'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 telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite la piattaforma di gestione della vendita e/o mediante *e-mail*).

Alla gara potranno quindi partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide.

In caso di unica offerta valida, la Curatela provvederà ad aggiudicare il bene posto in vendita in favore dell'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte valide avrà, invece, avvio la gara tra tutti gli offerenti con prezzo base d'asta pari al valore dell'offerta più alta ricevuta, e con possibilità di effettuare rilanci dell'importo minimo di

**Euro 5.000 ciascuno.** Nel caso in cui tutte le offerte risultino di pari importo, risulterà aggiudicatario provvisorio chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite.

Si evidenzia che l'aggiudicazione provvisoria di ciascun lotto avverrà sulla base del maggior prezzo offerto.

Al termine dell'asta, in assenza di rilanci rispetto alle offerte pervenute, risulterà aggiudicatario provvisorio di ciascun lotto posto in vendita l'offerente che ha presentato l'offerta telematica più alta.

In caso di assenza di rilanci e di offerte telematiche di pari ammontare, risulterà aggiudicatario provvisorio del Lotto l'offerente che per primo ha inviato l'offerta.

L'offerente, una volta effettuato l'accesso con le credenziali pervenute, verrà compiutamente informato dell'inizio della fase di gara.

L'asta asincrona si svolge sul sito [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it).

L'avvio dell'asta verrà comunicato direttamente agli interessati unitamente alle credenziali di accesso e la stessa avrà una durata di **120 minuti salvo ulteriori rilanci**. In particolare la fase di gara verrà temporalmente prolungata, nel caso in cui pervengano rilanci prossimi al termine della stessa, ovvero negli ultimi 15 minuti di gara; in tale caso la stessa verrà prolungata di ulteriori 15 minuti, senza previsione di limiti al numero di prolungamenti effettuabili. Per tale ragione non è possibile stabilire con certezza un orario di chiusura dell'asta.

Il lotto verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara asincrona sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà effettuato l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

All'esito dell'asta il gestore della vendita telematica [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione provvisoria.

Una volta individuato l'aggiudicatario provvisorio della procedura competitiva, il Curatore provvederà ad informare gli Organi superiori della Procedura nel rispetto del disposto di cui all'art. 216, nono comma, CCII. L'aggiudicazione diverrà definitiva secondo le disposizioni dettate dall'art. 217, primo comma, CCII.

#### **D) Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà**

##### ***Termini di pagamento***

Il pagamento del prezzo battuto all'asta, al netto della cauzione oltre alle spese a carico dell'aggiudicatario, dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 60 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva del bene, tramite bonifico bancario intestato alla Procedura pena la decadenza dell'aggiudicazione.

Entro il medesimo termine massimo di 60 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva – e in ogni caso prima del rogito di vendita – l’aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere un anticipo delle spese di trasferimento (quali registrazione, trascrizione, voltura e più in generale tutte le altre spese previste a carico dell’aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale a cura degli Organi della Procedura, in ragione del 20% del prezzo di aggiudicazione con le stesse modalità previste per il versamento del saldo prezzo.

Il soggetto specializzato *ex art. 216*, secondo comma, CCII, Abilio S.p.a. dispone che le proprie commissioni oltre I.v.a. di legge vengano versate dall’aggiudicatario direttamente a mezzo bonifico bancario intestato alla stessa Abilio S.p.a., entro il termine improrogabile di giorni 60 (sessanta) dall’aggiudicazione, e, in ogni caso prima del rogito di vendita.

**Il compenso spettante a Abilio S.p.a. è costituito da una commissione calcolata nella misura dell’1.8%, oltre Iva di legge, sul prezzo di aggiudicazione e con un minimo di € 500,00.** Tale compenso è posto interamente a carico dell’aggiudicatario e dovrà essere versato ad Abilio S.p.a. entro 60 giorni dalla data dell’asta alle coordinate bancarie che verranno successivamente comunicate. Costituisce deroga a quanto sopra il caso in cui il trasferimento di proprietà avvenga in una data precedente alla scadenza sopraindicata: in tal caso, le commissioni dovranno essere saldate entro e non oltre 15 giorni antecedenti la data di trasferimento di proprietà.

### ***Sospensione della vendita ai sensi dell’art. 217, primo comma, CCII***

Ai sensi dell’art. 217, primo comma, CCII il Giudice delegato può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all’articolo 216, nono comma, CCII impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.

### ***Stipula dell’atto di vendita***

La stipula dell’atto di vendita avverrà successivamente all’integrale pagamento del saldo prezzo e dell’importo dovuto per imposte, presso il Notaio individuato dalla Curatela, con Studio nella Provincia di Modena.

### ***Trasferimento della proprietà***

La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall’acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all’aggiudicatario a far data dal rogito notarile.

### ***Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli***

Il complesso immobiliare è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi e altre formalità pregiudizievoli che saranno cancellati a spese dell'aggiudicatario. Nel rispetto del dettato di cui all'art. 217, secondo comma, CCII, la cancellazione potrà essere effettuata solamente a seguito dell'ordine emesso dal Giudice delegato – a mezzo di decreto – e solo a seguito dell'eseguita vendita e della riscossione integrale del prezzo. La cancellazione avrà ad oggetto le iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

### ***Inadempimento dell'aggiudicatario***

Il termine per il versamento del saldo prezzo è perentorio, non è dunque suscettibile di proroghe, ma solo di sospensione feriale, e in difetto di tempestivo versamento del saldo prezzo si procederà alla declaratoria di “decadenza” dell'aggiudicazione e all'incameramento della cauzione *ex* artt. 586 e 587 c.p.c., norme compatibili con la vendita competitiva in sede concorsuale.

## **E) Ulteriori precisazioni**

### ***Natura della vendita***

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., 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);

### ***Certificazione degli impianti***

Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'*Avviso di vendita* e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale onere, qualora fosse richiesto;

### ***Regolarità urbanistica e altre disposizioni***

Per quanto riguarda la situazione urbanistica del complesso immobiliare si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46, quinto comma, DPR n. 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva. L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in

pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. È parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e di Abilio S.p.a.;

### ***Garanzie***

La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Abilio S.p.a. È esclusa qualsiasi responsabilità per Abilio S.p.a., per la Procedura e per la Custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

### ***Spese ed onorari per trasferimento, spese ed onorari per cancellazioni, accessori e tributi***

Le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e, più in generale, tutte le spese connesse al trasferimento della proprietà dell'*asset* oggetto del presente procedimento competitivo sono a completo carico dell'aggiudicatario, come pure le eventuali spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. n. 192/2005 come modificato dal d.lgs. n. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni. Ogni onere ed ogni costo relativo al trasferimento dell'*asset* dovrà essere interamente sostenuto dalla parte acquirente ivi compreso il compenso professionale del Notaio che si occuperà del trasferimento del bene.

### ***Sanatorie***

L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

### ***Imposte ed altri oneri, documenti da consegnare***

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del D.p.r. n. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale.

### ***Consegna***

I lotti verranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Come si è già avuto modo di rappresentare che sul bene di cui al lotto H1 insiste un "Contratto di locazione di immobile commerciale" decorrente dal 1° febbraio 2023 al 31 gennaio 2029, registrato presso l'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Modena in data 17 febbraio 2025.

### ***Precisazioni finali***

L'offerente si impegna in via generale a mantenere interamente indenne e a manlevare la Procedura da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata nei suoi confronti da soggetti terzi (pubblici o privati), relativamente ai beni posti in vendita, nonché agli oneri conseguenti al rispetto delle regole in materia ambientale.

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, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi, nonché dalla Abilio S.p.a.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a cinque giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando Abilio S.p.a. con congruo anticipo per fissare un appuntamento. A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando l'apposito *form* di richiesta nella scheda di vendita sul portale, oppure tramite il sito di pubblicità legale Portale delle Vendite Pubbliche. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegando il relativo documento di riconoscimento) e il proprio indirizzo di posta elettronica, al quale Abilio S.p.a. o la Procedura faranno pervenire risposta.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di vendita* potranno essere richiesti al Curatore all'indirizzo di posta elettronica ordinaria: [monari@studiomandrioli.com](mailto:monari@studiomandrioli.com); all'indirizzo PEC: [lg80.2025modena@pecliquidazioniigiudiziali.it](mailto:lg80.2025modena@pecliquidazioniigiudiziali.it) n. tel: 059-776925.

#### **F) Privacy**

I dati forniti dai partecipanti saranno trattati nel rispetto del d. lgs n. 101/2018, esclusivamente nell'ambito e per le finalità della presente procedura competitiva.

\* \* \*

Vignola (MO), li 8 giugno 2026

Il Curatore

Dott. Andrea Monari  
