

TRIBUNALE DI MODENA
Sezione Procedure Concorsuali

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE
Viale Virgilio 42/F 41123 Modena
Tel. 059 847301 – Fax. 059 885436



II° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si dà pubblico avviso che nella procedura di liquidazione giudiziale n. 4/2023 iscritta presso il Tribunale di Modena, Giudice Delegato Dott. Carlo Bianconi – Curatore Dott. Andrea Pivetti - è stata disposta la vendita con delega delle relative operazioni all'Istituto Vendite Giudiziarie per il Circondario del Tribunale di Modena con sede in Modena, Viale Virgilio n. 42/F, degli immobili di seguito descritti.

UBICAZIONE, DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Lotto 4)

Piena proprietà superficiaria per la durata di anni 99 (novantanove) – a decorrere dal 7 febbraio 1986 – rinnovabile alla scadenza per un ulteriore periodo di anni 99 (novantanove), di un fabbricato da terra a tetto, con circostante area cortiliva esclusiva, sviluppato su quattro piani (seminterrato, terra, primo e secondo) in parte ultimato e in parte in corso di ultimazione, costituito da un magazzino al piano interrato, un ufficio al piano terra, due appartamenti al piano primo di cui uno al grezzo e uno ultimato, due soffitte al piano secondo (sottotetto), il tutto posto in Comune di Marano sul Panaro (MO), Via del Commercio n. 149.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Marano sul Panaro, **Foglio 9**, Mappali:
159 sub. 8, Via del Commercio, P. T, - Cat. C/3, cl. 1, mq. 408, Superficie Catastale Totale mq. 433, Rendita Euro 1.095,72;
159 sub. 9, Via del Commercio, P. S1-T-1-2, Cat. F/4 (unità in corso di costruzione);
nonché:
159 sub. 5, Via del Commercio, P. S1-T, B.C.N.C. (area cortiliva comune a tutti i subalterni);
159 sub. 6, Via del Commercio, P. S1-T-1-2, B.C.N.C. (portici, vano scala e centrale termica comuni a tutti i subalterni);
159 sub. 7, Via del Commercio, P.T, B.C.N.C. (terrazzo comune a tutti i subalterni);
giusta le risultanze dell'elaborato planimetrico.

Gli immobili sono liberi.

Si precisa che l'immobile sopra descritto è soggetto ai vincoli e alle limitazioni contenuti nell'atto di costituzione del diritto di superficie a ministero Notaio Giorgio Cariani di Vignola, in data 7 febbraio 1986 Rep. n. 17030/6519, registrato a Modena il 20 febbraio 1986 al n. 1631, ivi trascritto in data 26 marzo 2986 al n. 4088 reg. part., vincoli e limitazioni che si allegano in copia al presente avviso di vendita per farne parte integrante e sostanziale.

In relazione a quanto sopra si evidenzia la facoltà del Giudice Delegato della procedura in oggetto di sospendere la vendita, in ogni caso e in ogni momento, per assicurare l'assolvimento degli obblighi derivanti dalla sussistenza del diritto di superficie e/o comunque informativi come previsti dalla legge 178/2000 artt. 376-377-378-379, che si allega.

Per una migliore descrizione degli immobili e per quanto riguarda la conformità catastale e urbanistica degli stessi, si rimanda alla relazione di stima redatta dal Geom. Luca Righi datata 20 ottobre 2023.

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.

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, con i proporzionali diritti di comproprietà condominiale sulle parti comuni.

Trattandosi di vendita di natura coattiva non ha luogo la garanzia per vizi della cosa e la stessa non può essere impugnata per causa di lesione (art. 2922 c.c.).

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Viene fissata la vendita per il giorno 10 ottobre 2024 alle ore 16 e seguenti

STABILENDO LE SEGUENTI CONDIZIONI:

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 320.000,00.**

Si applica la disposizione dell'art. 216 comma 7 del CCII che stabilisce l'efficacia dell'offerta anche se inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato e cioè pari ad Euro 240.000,00.

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
10.001,00	20.000,00	1.000,00
20.001,00	30.000,00	1.500,00
30.001,00	50.000,00	2.000,00
50.001,00	100.000,00	2.200,00
100.001,00	500.000,00	3.300,00
500.001,00	1.000.000,00	4.400,00
1.000.001,00	oltre	0,50%



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

Ogni offerente dovrà fare pervenire in busta chiusa entro le ore 12,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, 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:



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

le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto, nonché il prezzo offerto. 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. In caso di offerta presentata da più soggetti, dovrà essere indicato il soggetto che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

b) Assegni circolari non trasferibili intestati a "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE GRANULATI DONNINI SPA", di una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione.

Le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile.

Solo gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 c.p.c..

Non sono ammesse offerte in tutto o in parte subordinate a qualunque condizione. ~~---~~

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.

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

Le buste saranno aperte presso l'Istituto Vendite Giudiziarie il giorno e l'ora fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti; se vi sono più offerte si inviteranno gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

Il rilancio minimo è stabilito in euro 10.000,00.

In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate per la partecipazione saranno restituite.

L'aggiudicatario dovrà successivamente versare:

- entro il termine di 20 giorni dall'aggiudicazione provvisoria i diritti, soggetti ad IVA, spettanti all'Istituto Vendite Giudiziarie nella misura sopra stabilita;
- entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione provvisoria una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, ovvero la maggior o minor somma che verrà quantificata successivamente all'aggiudicazione, a titolo di spese presunte per trasferimento, salvo conguaglio, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione;
- entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione provvisoria il saldo prezzo, costituito dal prezzo di aggiudicazione dedotta la sola cauzione già prestata, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione.

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 al combinato disposto degli artt. 216 CCII - 587 comma 1

c.p.c. con conseguente declaratoria di decadenza dall'aggiudicazione da parte del GD 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 segnala che, ai sensi dell'art. 585 c.p.c. III° comma, il versamento del prezzo potrà avvenire mediante l'erogazione di un finanziamento con versamento delle somme erogate direttamente a favore della procedura.

Si precisa che, 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, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.

Il trasferimento avverrà secondo le modalità di cui all'art. 586 c.p.c. e il decreto di trasferimento verrà emesso dal Giudice Delegato conformemente a quanto previsto dall'art. 591 bis, comma 3 n. 11) c.p.c..

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti all'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena - Viale Virgilio 42/F – inviando una mail all'indirizzo: segreteria.mo@astagiudiziaria.com con l'indicazione di un recapito telefonico al quale l'utente vorrà essere ricontattato.

Modena, 29 luglio 2024

Istituto Vendite Giudiziarie
Il Vice Direttore
Alex Manelli





7°) E' comunque vietata la cessione a terzi dell'a-

rea non ancora edificata o parzialmente edificata.—

8°) L'immobile edificato potrà essere venduto o

locato solo dopo che siano trascorsi cinque anni

24
dal rilascio della licenza di servibilità, salvo
specificata autorizzazione del Consiglio Comunale.

9^a) Ciascun concessionario, in caso di vendita o
locazione dell'immobile, si obbliga per sé e per i
suoi aventi causa, a praticare un prezzo o canone
da determinarsi secondo i criteri di seguito speci-
ficati ed a richiedere al fine di garantire l'os-
servanza di tali criteri, apposita autorizzazione
del Comune, che si riserva diritto di prelazione
entro sessanta giorni dalla notificazione della
suddetta richiesta di autorizzazione.

Contestualmente al rilascio della licenza di servi-
bilità il Consiglio Comunale di Marano sul Panaro
provvederà ad accertare il valore iniziale dell'im-
mobile determinato in conformità a criteri stabili-
ti dal D.P.R. 26.10.1972 n. 643 istitutivo del-
l'INVIM e sue successive modifiche, nel corrispet-
tivo versato per la cessione dell'area, diminuito
dei contributi pubblici a fondo perduto di cui
eventualmente abbia beneficiato il concessionario
per la concessione di cui al presente atto e mag-
giorato dei costi reali di costruzione, documentati
come fattori incrementativi ai sensi del citato
D.P.R. n. 643 del 1972.

Contestualmente alla richiesta di autorizzazione a

vendere o a locare, l'acquirente dovrà richiedere al Comune l'accertamento del valore attuale dell'immobile, determinato nel valore iniziale aumentato delle ulteriori spese incrementative eventualmente sostenute e documentate come sopra, il tutto aggiornato secondo l'ultimo indice generale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale pubblicato dall'ISTAT e diminuito di una percentuale di deprezzamento proporzionale, determinata dall'età del fabbricato, secondo la seguente tabella:

da 1 a 5 anni:	dall'1 al 10%
da 6 a 10 anni:	dall'11 al 20%
da 11 a 20 anni:	dal 21 al 40%
oltre 20 anni:	dal 40 all'80%;

Nell'ambito dei suddetti intervalli la percentuale effettiva di deprezzamento verrà determinata da una Commissione costituita da un tecnico del Comune, da un perito della parte cedente e da un perito della parte acquirente.

Il prezzo di vendita dell'immobile non potrà superare il valore attuale dell'immobile stesso, determinato come sopra.

Il canone annuo di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 3,75% del valore dell'immobile determinato ai fini della cessione.



24

La durata della locazione non potrà essere inferiore a cinque anni. La revisione del canone di locazione potrà avvenire solo come adeguamento del canone stesso alle variazioni del valore dell'immobile, sempre determinato come ai fini della cessione, fermo restando il limite massimo del canone fissato nel 3,75%.

10°) Nel caso di inosservanza da parte del concessionario del divieto di cedere a terzi, salvo preventiva autorizzazione del Consiglio Comunale, il diritto di superficie sull'area non ancora edificata, nonché nei casi di mancato pagamento del saldo e/o delle quote aggiuntive o di mancato rispetto dei termini iniziali o finali dei lavori, il Comune potrà dichiarare risolto il presente atto di cessione e trattenere il 10% (dieci per cento) dell'intero corrispettivo, salvo i maggiori danni. Le opere eventualmente realizzate verranno indennizzate dal Comune all'originario concessionario sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal proprietario decaduto e dal nuovo acquirente. Le spese della stima saranno detratte dall'indennità. In caso di determinazione del prezzo di vendita o del canone di locazione, o sua revisione, in misura superiore

4

-13-

a quella stabilita dai criteri fissati dal paragrafo 9 della presente convenzione, si avrà rispettivamente la risoluzione del presente contratto o l'applicazione di una penalità pari a cinque volte la differenza dei due canoni riferita alla durata del contratto di locazione.



11°) Il concessionario potrà contrarre con l'Istituto di Credito mutui con concessione di ipoteca su diritto di superficie e sui fabbricati eventualmente costruiti o in corso di costruzione. Il Comune concedente dichiara fin d'ora, e per quanto occorrer possa, che in tutte le ipotesi di risoluzione previste o non dal presente contratto, come pure nell'ipotesi della prelazione prevista dal paragrafo n. 9, la risoluzione e la prelazione stessa non potranno mai operare in pregiudizio del credito o dell'ipoteca dell'Istituto mutuante sull'immobile oggetto della presente concessione, su eventuali accessioni e nuove costruzioni, onde l'Istituto mutuante potrà comunque far valere il proprio credito nei confronti e nei modi previsti dalla legge, anche dopo la risoluzione del contratto o l'esercizio del diritto di prelazione.

376. Le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche sono nulle se il creditore procedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. La nullità è rilevabile d'ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva.

377. Nel caso in cui l'esecuzione sia già iniziata, il giudice dell'esecuzione procede alla sospensione del procedimento esecutivo nelle modalità di cui al comma 376 per consentire ai soggetti di cui al citato comma 376 di intervenire nella relativa procedura al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili e sospendere la vendita degli stessi.

378. Se la procedura ha avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, il giudice verifica d'ufficio la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. La mancanza di uno solo dei due requisiti citati determina l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva ovvero della procedura concorsuale avviata.

379. In relazione a immobili di cui ai commi da 376 a 378, qualora vi siano pendenti procedure concorsuali, il giudice competente sospende il relativo procedimento al fine di procedere alle verifiche definite dai medesimi commi da 376 a 378.

