

**Tribunale di Modena**

**Sezione Fallimenti**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 62/2023**

**GIUDICE DELEGATO Dr. Carlo Bianconi**

**CURATORE Rosati rag. Vito**

**\*\*\*\*\***

**QUARTO AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA**

**SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto curatore rag. Vito Rosati con studio in Modena (MO), Via Begarelli n. 13, nominato curatore della liquidazione giudiziale n. 62/2023 con sentenza emessa dal Tribunale di Modena in data 28/06 – 07/07/2023

**PREMESSO**

- Che, con la suindicata sentenza il Tribunale di Modena (MO) ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale n. 62/2023, nominando curatore lo scrivente rag. Vito Rosati;
- Che, con decreto di approvazione programma di liquidazione art. 213 CCII, il giudice delegato ha autorizzato il curatore ad esperire la procedura competitiva per la vendita dell'immobile, nella forma sincrona mista (D.M. 32/2015 art. 2)

**AVVISA**

che il **giorno venerdì 04/04/2025 alle ore 16:00** si darà luogo alla vendita telematica dell'immobile di cui al **lotto 1** alle condizioni e modalità di seguito indicate;

**FISSA**

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per il lotto come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

## DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

**Lotto 1.** Compendio immobiliare in Campogalliano (Mo), via 8 Settembre n. 26 così catastalmente contraddistinto:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	CAMPOGALLIANO(MO) VIA 8 SETTEMBRE n. 26 Piano T	25	66	2	Cat.C/6	3	20 m2	Euro: 44,42
F	Proprietà per 1/1	CAMPOGALLIANO(MO) VIA 8 SETTEMBRE n. 26 Piano T-1-2	25	66	3	Cat.A/3	1	7.5 vani	Euro: 325,37
F	Proprietà per 1/1	CAMPOGALLIANO(MO) VIA 8 SETTEMBRE n. 26 Piano T-1	25	66	5	Cat.C/2	3	220 m2	Euro: 409,03
F	Proprietà per 1/1	CAMPOGALLIANO(MO) VIA 8 SETTEMBRE n. 26 Piano T	25	66	6	Cat.A/2	3	4 vani	Euro: 351,19
Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Qualità	Cl.	Consist.	Rendita
T	Proprietà per 1/1	CAMPOGALLIANO(MO)	25	65		SEMIN ARBOR	1	12675	R.D. Euro: 130,27 R.A. Euro: 157,11

Trattasi della piena ed intera proprietà di fabbricato residenziale con relative pertinenze sorgente al centro di un più ampio lotto di terreno in sostanziale stato di abbandono ma con destinazione produttiva, il tutto posto nel comune Campogalliano (MO), in via 8 settembre n. 26, nella zona sud dell'area doganale ma con scarsa fruibilità di accesso per mezzi pesanti date le dimensioni di via 8 settembre e le difficoltà di poter realizzare un differente punto di ingresso, stante l'adiacenza ad un'autostrada (A22 del Brennero) ed un cavalcavia (via Barchetta).

L'appezzamento di terreno si estende per complessivi 15.436 mq, compreso il sedime del fabbricato residenziale, e presenta conformazione trapezoidale con zone perimetrali in buona parte interessante da essenze arboree. La residua area ha giacitura sostanzialmente piana, con cortile a servizio del fabbricato leggermente innalzato rispetto al piano di campagna; il tutto si presenta sostanzialmente in stato di abbandono e privo di colture, con nascita incontrollata di arbusti e vegetazione spontanea.

All'interno dell'area cortiliva a servizio del fabbricato residenziale è presente una piscina interrata, altezza 1,20 metri e superficie 50 mq, realizzata in pannelli prefabbricati a tenuta stagna e provvista di pozzetto di presa di fondo con condotta di direzione del filtro per il riciclo dell'acqua.

L'edificio residenziale presenta struttura in elevazione in muratura di mattoni pieni, solai interpiano in latero-cemento, prospetti intonacati e tinteggiati e copertura a falde inclinate con sovrastante manto in coppi.

Sul lato est è presente un'ampia tettoia che collega il fabbricato principale ad un piccolo manufatto di servizio; sul fronte nord è stato abusivamente realizzato un ampliamento ad uso magazzino mediante struttura lignea con pannellature in lamiera e copertura in ondulina di vetroresina.

Le porzioni edificate oggetto della presente vendita sono costituite da:

Sub. 2) autorimessa al piano terra.

Sub. 3) abitazione sviluppatasi su tre piani e composta da ingresso e ripostiglio sottoscala al piano terra; disimpegno, due camere, bagno, pranzo, tinello, cucina e ripostiglio al piano primo; tre soffitte al piano secondo.

Sub. 5) tre cantine al piano terra e due soffitte al piano primo; oltre a due ripostigli e al piano terra e due ripostigli al piano primo in piccolo manufatto separato.

Sub. 6) abitazione al piano terra composta da ingresso, camera, tinello, cucina, disimpegno e bagno.

I beni in esame si presentano in sostanziale stato di abbandono e privi di manutenzione, con relative problematiche connesse all'inutilizzo per quanto riguarda finestre, porte e portoni di ingresso, avvolgibili, ecc....

#### **Situazione occupazionale**

I beni in argomento risultano essere liberi, inutilizzati e non fanno parte di un condominio.

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

In merito il perito al paragrafo B.7 scrive: il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare la mancanza di coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali, per una serie di elementi che vengono di seguito sintetizzati:

- sul fronte nord è stato abusivamente realizzato un grosso ampliamento ad uso magazzino;
- nel manufatto di servizio ad est del fabbricato residenziale, è stato realizzato un bagno al posto del ripostiglio;
- la tettoia esistente sul fronte est è stata ampliata rispetto a quanto autorizzato;
- all'interno dell'abitazione di cui al Sub. 3 è presente un cambio di destinazione d'uso, da ripostiglio a bagno;
- all'interno dell'abitazione di cui al Sub. 6 sono state demolite le pareti divisorie tra bagno e disimpegno e sono stati realizzati diversi camini con relativa canna fumaria;
- sono state rilevate alcune differenze nelle misurazioni interne dei locali, la presenza di nicchie e/o lesene, la differenza di posizionamento di porte e/o finestre, ecc...

Suddette difformità ed eventualmente altre non espressamente citate potranno essere parzialmente regolarizzate dall'aggiudicatario percorrendo i normali iter burocratici previsti dalla legge.

## **LOTTO 1**

**Prezzo base: € 236.250,00 (Euro duecentotrentaseimiladuecentocinquanta//00**

**Offerta minima: € 177.187,50 (Euro centosettantasettemilacentoottantasette//50)** , pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 7.100,00 (Euro settemilacento//00)**

### **DETERMINA**

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

#### **Modalità di presentazione dell'offerta**

1) Le offerte di acquisto dovranno pervenire mediante consegna diretta a mano presso lo studio della curatela sito in Modena (MO), Via Begarelli n. 13, 41121 Modena (MO), dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 15:00 alle 19:00 dei giorni feriali ad eccezione del sabato, e fino alle ore 13:00 del giorno lavorativo precedente quello fissato per l'asta.

Tale termine orario finale di presentazione delle offerte segrete di acquisto è da considerarsi perentorio. Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta cartacea. Il recapito dell'offerta, resta ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo questa non giunga a destinazione nei termini prescritti. In tal caso faranno fede esclusivamente le registrazioni eseguite dallo studio della curatela all'atto del ricevimento del plico. Nulla potrà essere imputato allo studio della curatela per il ritardo o la mancata consegna dell'offerta. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza. Le offerte segrete potranno essere di importo pari ovvero in superiore rispetto al prezzo minimo di acquisto del lotto stabilito nelle singole ordinanze di vendita. Le eventuali offerte segrete formulate in ribasso saranno considerate invalide. Le offerte, da intendersi irrevocabili, devono essere consegnate in busta chiusa.

2) Nel medesimo termine le offerte dovranno pervenire telematicamente, sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), secondo quanto disposto dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015 (Offerte telematiche).

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 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.

L'offerente telematico deve procedere, altresì, al pagamento del bollo dovuto per legge (€ 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](http://pst.giustizia.it).

### **Contenuto dell'offerta**

Il plico dell'offerta cartacea, da considerarsi irrevocabile, dovrà contenere, a pena di esclusione:

a) la domanda di partecipazione all'asta con indicazione dell'offerta economica, redatta in marca da bollo da € 16,00, datata e sottoscritta con firma autografa dell'offerente ovvero del legale rappresentante dell'offerente. La domanda dovrà indicare:

- per le persone fisiche: il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio, il codice fiscale, il proprio recapito telefonico ed eventuale indirizzo PEC, al quale il Curatore potrà eseguire le comunicazioni. In mancanza di indirizzo PEC le comunicazioni saranno eseguite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento. L'offerente dovrà altresì indicare il proprio stato civile e ove coniugato il regime patrimoniale;
- per le persone giuridiche e/o gli enti o organismi di qualsiasi tipo, ovvero gli imprenditori individuali: la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, le generalità del legale rappresentante (il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio, il codice fiscale) con allegazione del certificato o visura camerale in corso di validità dal quale risultino anche i poteri della persona fisica che abbia sottoscritto l'offerta ovvero che abbia rilasciato al medesimo procura speciale che dovrà essere parimenti allegata, nonché il recapito telefonico ed indirizzo PEC, al quale il Curatore potrà eseguire le comunicazioni;

b) l'indicazione del LOTTO per il quale l'offerta si intende effettuata;

c) l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo che potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base stabilito, per ciascun lotto, in ogni singola ordinanza di vendita;

- d) il termine di pagamento del saldo prezzo, termine che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data dell'aggiudicazione. Termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale;
- e) versamento della cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto secondo le modalità definite al successivo paragrafo;
- f) la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione, secondo le modalità precisate al successivo punto;
- g) copia fotostatica fronte/retro di un valido documento di riconoscimento e del codice fiscale dell'offerente persona fisica, ovvero del legale rappresentante del soggetto offerente diverso da persona fisica;
- h) visura camerale o certificato aggiornato della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- i) di aver preso visione della perizia in atti;
- l) l'espressa indicazione di essere a conoscenza dello stato dei beni e di accettarne la loro attuale condizione d'uso;
- m) procura notarile in originale o in copia autentica (nei soli casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente).

L'offerta vincolante deve contenere la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate nel presente regolamento, di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni oggetto della gara, anche con riferimento alla situazione amministrativa degli stessi, di esonerare il venditore e gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità al riguardo, di assumere a loro esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato od alle situazioni suddette, di aver preso visione della perizia di stima redatta sui beni e di non aver nulla da eccepire. In ogni caso, si intende che la sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione di fatto, di diritto ed amministrativa dei beni costituenti il lotto, anche se difforme dalle risultanze della Perizia depositata agli atti della Procedura.

Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso:

- a) offerte per titolo diverso dall'acquisto;
- b) offerte condizionate;

c) offerte per persona da nominare.

Si rende altresì noto che l'offerta è efficace solo se:

a) perviene nel termine stabilito;

b) è pari o superiore al 75% del prezzo base;

c) è munita di cauzione del 10% prezzo offerto.

Le Offerte telematiche devono rispondere, oltre che ai requisiti previsti dal precedente punto inerente le offerte da presentarsi in modalità cartacea, ai requisiti previsti dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015, e pertanto in maniera esemplificativa ma non esaustiva devono contenere:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, ed il recapito telefonico del soggetto cui saranno trasferiti i beni (non sarà possibile intestare e/o cedere i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- i dati identificativi del LOTTO per il quale l'offerta è proposta, del curatore e della procedura di riferimento, ossia "Liquidazione Giudiziale r.g. 62/23";
- l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo che potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base stabilito, per ciascun lotto, in ogni singola ordinanza di vendita;
- il termine di pagamento del saldo prezzo, termine che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data dell'aggiudicazione. Termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale;
- versamento della cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto secondo le modalità definite al successivo paragrafo. Con la compilazione dell'offerta bisognerà riportare l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'espressa indicazione di essere a conoscenza dello stato dei beni e di accettarne la loro attuale condizione d'uso;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente

regolamento.

L'offerta ed i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'art. 12, comma 1 lettera n.

Ad integrazione di quanto precedentemente previsto, devono essere allegati, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche i seguenti documenti:

- copia fronte/retro del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- dichiarazione di stato civile;
- copia della contabile attestante il versamento della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni; copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima redatta e di non avere nulla da eccepire, nonché la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate nel presente disciplinare, di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni oggetto della gara, anche con riferimento alla situazione amministrativa, di fatto e di diritto dello stesso, di esonerare il venditore e gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità al riguardo, di assumere a loro esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato od alle situazioni suddette.



Per la sottoscrizione dell'offerta la stessa deve avvenire, secondo il dettato dell'art. 12 D.M. 32 del 26/02/2015, con firma digitale e trasmessa a mezzo posta elettronica certificata, oppure che essa possa essere inviata mediante "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" rilasciata dal gestore del servizio di posta elettronica previa identificazione del richiedente. Identificazione che il gestore del servizio di posta elettronica deve certificare di aver eseguito o in calce alla pec stessa, o in un suo allegato.

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

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informatici l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure depositata in modalità cartacea (in sostituzione, con debita analisi delle motivazioni tecniche che hanno ostato al deposito in via telematica).

#### **Versamento cauzione offerta cartacea**

La cauzione dovrà essere costituita mediante allegazione all'offerta o di assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione Giudiziale r.g. 62/23" o di contabile bonifico bancario con accredito da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura concorsuale IBAN IT 78 E 05387 12900 000004045098 di importo pari al 10% del prezzo offerto a pena di ammissibilità.

Le cauzioni costituite mediante assegno circolare verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni d'asta. In ogni caso le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni di sorta.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo.

Si precisa che, in caso di prestazione cauzione mediante bonifico bancario, la somma dovrà già essere accreditata sul conto corrente della procedura concorsuale alla data dell'udienza di vendita. Qualora la curatela non riscontrasse l'accredito, l'offerta verrà dichiarata inefficace.

#### **Versamento cauzione offerta telematico**

In caso di partecipazione alla gara telematica, oltre che alla registrazione al portale, la partecipazione alle aste è subordinata al versamento della cauzione.

Gli interessati alla partecipazione devono prendere visione dell'importo e provvedere a trasmettere la prova dell'avvenuto versamento della cauzione, che dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo Bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura concorsuale IBAN IT 78 E 05387 12900 000004045098 specificando nella causale

“partecipazione asta lotto n..... Liquidazione Giudiziale r.g. 62/23”.

Il bonifico dovrà essere effettuato in termine utile affinché la curatela possa riscontrarne l’accredito prima dell’inizio delle operazioni di vendita.

Solo in seguito ad avvenuto accredito l'utente sarà abilitato alla partecipazione.

### **Irrevocabilità dell’offerta**

Salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita competitiva è irrevocabile. Si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

### **Svolgimento della gara**

Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle cartacee esclusivamente il giorno ed all’ora dell’asta alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente o a mezzo procura speciale notarile. All’esito dell’apertura la curatela provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte telematiche o cartacee presentate in modo non conforme a quanto disposto in questo regolamento nonché a selezionare la proposta ritenuta più conveniente per la procedura.

Nella fattispecie in caso di un’unica offerta efficace pari o superiore al prezzo minimo stabilito in ordinanza di vendita, si procederà all’aggiudicazione all’unico offerente. Nell’eventualità di pluralità di offerte si procederà alla gara, cui potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte siano ritenute valide:

- gli offerenti per via telematica formulando le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- gli offerenti per via cartacea comparando personalmente (o tramite procura speciale notarile) innanzi alla curatela il giorno della vendita;
- il rilancio, da effettuarsi sull’offerta dichiarata migliore da parte del sottoscritto, viene fissato in una somma pari al 3% del prezzo base arrotondato per eccesso al centinaio di euro più prossimo il cui importo è specificato a pagina 4;
- la gara avrà inizio subito dopo l’apertura delle buste delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara;
- la gara avrà termine allo spirare di un minuto dall’ultima offerta, senza che ne sia seguita una migliore.

Qualora non si manifesti da parte degli offerenti alcun interesse a partecipare al supplemento d'asta sopradescritto, la curatela procederà all'aggiudicazione in favore di colui che avrà offerto il prezzo più alto rispetto agli altri.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, il lotto sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta, con le seguenti precisazioni:

- per le offerte con modalità cartacea il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta;
- per le offerte depositate con modalità telematica il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna.

Si procederà all'aggiudicazione del maggiore offerente anche se questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Le cauzioni costituite mediante assegni circolari verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni d'asta con sottoscrizione in calce all'offerta "per avvenuta restituzione dell'assegno circolare".

In ogni caso le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo pretese.

Conclusasi le operazioni di vendita sarà redatto verbale con sottoscrizione da parte della curatela. Il verbale d'asta non ha valore di contratto.

In caso di malfunzionamento dei sistemi informatici il giorno della vendita la curatela si riserverà di rinviare la data o l'ora della vendita, con debita comunicazione agli eventuali partecipanti.

Entro cinque giorni dal trasferimento di ciascun lotto, il curatore ne dà notizia al Giudice Delegato ed al Comitato Creditori se costituito mediante deposito nel fascicolo informatico ai sensi articolo 216, comma 9, CCII.

Tutte le imposte, tributi, spese cancellazione gravami concernenti l'alienazione dei beni sono a carico dell'aggiudicatario e da versarsi unitamente al saldo prezzo.

#### Condizioni della vendita

La vendita avverrà senza garanzia di vizi e nello stato di fatto in cui i beni si trovano all'atto del trasferimento.

La vendita deve considerarsi come vendita forzata e pertanto non soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi della cosa o mancanza di qualità (articolo 2922c.c.). L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti

messi a disposizione della procedura concorsuale non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della procedura.

#### Pagamento del prezzo ed adempimenti successivi

L'aggiudicatario provvisorio dovrà corrispondere il saldo del prezzo in unica soluzione, entro 90 giorni dall'aggiudicazione, termine massimo ultimo e perentorio, non soggetto a proroghe e non soggetto a sospensione feriale, a pena di decadenza.

Il saldo prezzo dell'aggiudicazione dovrà essere versato in un'unica soluzione, mediante consegna al Curatore di assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione Giudiziale r.g. 62/23" ovvero mediante bonifico bancario, sul conto della procedura.

Entro il medesimo termine e con le stesse modalità dovranno essere corrisposti i tributi dovuti per legge nonché gli oneri occorrenti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Sarà cura dell'aggiudicatario fornire, per l'emissione del Decreto di Trasferimento, certificazione ventennale notarile. La medesima sarà a spese dello stesso ed esula dal saldo prezzo e dal versamento del fondo spese.

Spetterà all'aggiudicatario comunicare eventuali agevolazioni spettanti nonché se intende stipulare mutuo ipotecario con iscrizione gravame sui beni oggetto della presente vendita.

Il mancato perfezionamento della vendita per fatto addebitabile all'aggiudicatario ovvero il mancato versamento del prezzo comporteranno le decadenze dell'aggiudicatario con conseguente perdita del diritto alla ripetizione di quanto fino ad allora versato.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario all'obbligo di versamento del prezzo nel termine suindicato, massimo ultimo e perentorio, il Giudice Delegato ne dichiarerà la decadenza e disporrà la perdita della cauzione e troverà applicazione la disciplina di cui all'art. 587 c.p.c..

Con il saldo prezzo si procederà a redigere Decreto di Trasferimento tra procedura concorsuale ed aggiudicatario per il trasferimento dei beni immobili.

Sarà compito del curatore procedere al pagamento, per conto dell'aggiudicatario, delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, provvedere alla trascrizione del Decreto di Trasferimento nonché eseguire le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli.

### **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 avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della liquidazione giudiziale, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dalla curatela dopo l'emissione del decreto di trasferimento con spese a carico dell'aggiudicatario;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra 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 del fallimento;
- 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 dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura concorsuale della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti);
- immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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), comprese le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti.

### **Avvertimenti e disposizioni generali**

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".

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 ai sensi articolo 216, comma 2, CCII.

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.

La curatela sarà disponibile ad effettuare visite accompagnate fino a tre giorni prima della data prevista per la presentazione delle offerte con prenotazione a mezzo mail attraverso il portale vendite pubbliche.

### **Pubblicazione e pubblicità**

La pubblicità sarà effettuata mediante pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e sul sito internet [www.ivgmodena.it](http://www.ivgmodena.it).

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 D.lgs. n. 196/03.

Modena li, 20/01/2025

Il Curatore  
Rag. Vito Rosati

