

TRIBUNALE DI MODENA

Sezione Fallimentare

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

Viale Virgilio 42/F 41123 Modena

Tel. 059 847301 – Fax. 059 885436



VII° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si dà pubblico avviso che nella procedura fallimentare n° 59/2013 iscritta presso il Tribunale di Modena, Giudice Delegato Dott.ssa Giulia Lucchi – Curatore Dott. Claudio Trenti - 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 29)

Piena ed esclusiva proprietà di appezzamento di terreno, **in parte edificabile (lettera A) e in parte non edificabile (lettera B)**, posto in Comune di Castelfranco Emilia (MO), Via Loda.

Dati Catastali: Catasto Terreni del Comune di Castelfranco Emilia (MO) – Foglio 65 - Mappali:

A)

955, semin irrig, Cl. 1, mq. 6.724, R.D. Euro 80,22, R.A. Euro 72,93;

938, semin irrig, Cl. 1, mq. 95, R.D. Euro 1,13, R.A. Euro 1,03;

B)

147, seminativo, Cl. 1, mq. 2.223, R.D. Euro 23,88, R.A. Euro 22,96;

148, sem irr arb, Cl. 2, mq. 3.330, R.D. Euro 32,85, R.A. Euro 32,68;

675, semin irrig, Cl. 1, mq. 636, R.D. Euro 7,59, R.A. Euro 6,90;

677, semin irrig, Cl. 1, mq. 281, R.D. Euro 3,35, R.A. Euro 3,05;

956, semin irrig, Cl. 1, mq. 81.223, R.D. Euro 969,00, R.A. 880,91.

Si segnala:

- Piano particolareggiato di iniziativa privata “capoluogo Via Bianchetta zona artigianale e industriale di espansione” regolamentato dalla convenzione urbanistica stipulata con atto a ministero Notaio Valentini in data 31 maggio 2006 rep. n. 215.404/9068, registrato a Modena il 16 giugno 2006 al n. 3.325, trascritto a Bologna il 12 giugno 2006 al n. 22.326 part.;

- servitù di metanodotto trascritta in data 11 novembre 2015 al n. 31.765 part. gravante il solo mappale 956.

Si segnala inoltre che i terreni identificati con i mappali 147-148-955 e 956 sono attualmente utilizzati a titolo di comodato gratuito, con la precisazione che la durata del comodato è annuale e che potrà essere disdettato in qualunque momento, tramite raccomandata a.r. all'indirizzo della Comodataria, come previsto dagli articoli 1809 e 1810 del Codice Civile, con un preavviso di almeno 3 mesi, con espressa rinuncia da parte del comodatario a qualsiasi pretesa per indennizzi e migliorie non preventivamente concordate con il comodante.

Da liberarsi comunque a cura e spese dell'aggiudicatario.

Per una migliore descrizione degli immobili si rimanda alle relazioni di stima redatte dal Geom. Luigi Parrillo in data 18 gennaio 2016 e successiva integrazione datata 8 maggio 2024.

Si allega al presente avviso il certificato di destinazione urbanistica dei terreni in oggetto, rilasciato dal Comune di Castelfranco Emilia in data 15 marzo 2024, con la precisazione che è onere dell'interessato all'acquisto verificare che, successivamente al rilascio del suddetto certificato, non siano intervenute modificazioni dagli strumenti urbanistici riguardanti detti terreni.

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 5 dicembre 2024 alle ore 16.00

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 450.052,49, di cui Euro 268.498,13 riferiti ai terreni edificabili sopradescritti alla lettera A) ed Euro 181.554,36 riferiti ai terreni non edificabili sopradescritti alla lettera B).

Si precisa che nel programma di liquidazione autorizzato dal Giudice Delegato è prevista la possibilità di cui all'art. 571 cpc di presentare offerte di importo pari o superiore al 75% del prezzo come sopra indicato e cioè di Euro 337.539,37, di cui Euro 201.373,60 riferiti ai terreni edificabili sopradescritti alla lettera A) ed Euro 136.165,77 riferiti ai terreni non edificabili sopradescritti alla lettera B).

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, spese e onorari di trasferimento, oltre ad eventuali spese e onorari 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;

- assegno circolare non trasferibile intestato a **"Fallimento I.C.E.A. Impresa Costruzioni Edili ed Affini s.c.a.r.l."** di una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto 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 con la 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 fissata 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 20.000,00.

In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno depositato per la partecipazione sarà immediatamente restituito.

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 120 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 120 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. 107 LF- 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.

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 la suddetta vendita è soggetta alle disposizioni degli articoli 107 comma IV l.f. e 108 l.f. Pertanto il Curatore si riserva il potere di sospendere la vendita ove, nel termine di 10 giorni di calendario dall'aggiudicazione provvisoria, pervenga a questo Istituto Vendite Giudiziarie ovvero al Curatore, offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione provvisoria, cauzionata nella misura del 10% del prezzo offerto.

L'eventuale offerta migliorativa pervenuta, se ritenuta congrua, costituirà il prezzo base di una nuova vendita competitiva, aperta alla generalità degli interessati.

Questa seconda gara non sarà soggetta all'applicazione dell'art. 107, IV comma, l.f., e, pertanto, la relativa aggiudicazione sarà definitiva.

Nell'ipotesi in cui, entro il termine suddetto di 10 giorni di calendario dall'aggiudicazione provvisoria, non sia pervenuta alcuna offerta migliorativa, ovvero alcuna offerta migliorativa ritenuta congrua, l'aggiudicazione provvisoria diventerà automaticamente definitiva, senza necessità di ulteriori adempimenti.

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 ottobre 2024

Istituto Vendite Giudiziarie
Il Direttore
Alex Manelli

Alex Manelli
30.10.2024
13:05:25
GMT+02:00





CITTÀ DI
CASTELFRANCO
EMILIA

SETTORE TECNICO E SVILUPPO DEL TERRITORIO
SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO RIGENERAZIONE
URBANA E POLITICHE PER LA CASA, GREEN CITY E SVILUPPO
SOSTENIBILE

Piazza della Vittoria, n. 8 – 41013 Castelfranco Emilia (Modena)

Tel. 059/959211 – Fax 059/920560 – C.F. 00172960361

PEC: comunecastelfrancoemilia@cert.comune.castelfranco-emilia.mo.it

Castelfranco Emilia, 15.03.2024

10/10 1/8 10EA

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IL TECNICO INCARICATO

VISTA la richiesta avanzata in data 11.03.2024 ed assunta al prot. n. 10397/2024 del 12.03.2024, dal signor Alex MANELLI, in qualità di vicedirettore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena, tendente ad ottenere il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili siti in Comune di Castelfranco Emilia, identificati catastalmente al **Foglio 65 Mappali 147-148-675-677-938-955-956**;

VISTO che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 dell'08.04.2009 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) e con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 dell'08.04.2009 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

VISTE le Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 216 del 15.10.2010, n. 53 del 06.04.2011, n. 123 del 30.10.2012, n. 35 del 14.03.2013, n. 59 del 28.03.2014, n. 51 del 21.06.2018, n. 63 del 26.07.2018, n. 82 del 25.10.2018, n. 34 dell'08.04.2019 e n. 108 del 22.12.2021 di approvazione del Piano Operativo Comunale (POC) e successive varianti;

VISTO che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 28.03.2014 è stata approvata la variante alla zonizzazione acustica;

VISTO che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 228 del 13.11.2014 è stata approvata la prima variante al PSC;

VISTO che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 29.01.2015 è stata approvata una variante agli strumenti urbanistici (PSC e POC) ai sensi dell'art. a-14 bis della L.R. n. 20/2000 e s.m.i.;

VISTO che con Decreto del Presidente della Provincia di Modena n. 57 del 20.03.2017 è stato approvato l'Accordo di Programma "Adeguamento in materia di sicurezza del territorio" finalizzato al recepimento degli Studi di Microzonazione Sismica del territorio e dell'Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) in variante al PSC del Comune di Castelfranco Emilia;

VISTO che con Decreto del Presidente della Provincia di Modena n. 175 del 13.11.2017 è stato approvato l'Accordo di Programma tra Comune di Castelfranco Emilia, provincia di Modena e C.M.C. S.r.l., ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. e dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e s.m.i.;

Dirigente: Arch. Bruno MARINO - Email: marino.bruno@comune.castelfranco-emilia.mo.it

Responsabile Servizio: Arch. Valeria VENTURA - Tel. 059/959349 - Email: ventura.valeria@comune.castelfranco-emilia.mo.it

Mittente: Arch. Giada PANZETTI - Tel. 059/959340 - Email: panzetti.giada@comune.castelfranco-emilia.mo.it

Info e appuntamenti: Segreteria Unica - Gestione appuntamenti - Tel. 059/959359 (LUN → VEN | Dalle ore 10.00 alle ore 11.00)

VISTE le Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 18 del 28.03.2019 e n. 18 del 25.03.2021 di approvazione rispettivamente della seconda e terza variante al PSC;

VISTE le Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 4/2020 e n. 72/2021 relative a due varianti al PSC Procedimento Unico ex art. 53 della L.R. 24/2017;

VISTE le Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 30/2018, n. 94/2019, n. 73/2021 e n. 3/2023 di consenso alle varianti urbanistiche di localizzazione di elettrodotti;

VISTE le Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 66/2019, n. 2/2023 e n. 19/2023 di consenso alle varianti urbanistiche di localizzazione di impianti per la distribuzione di gas metano;

VISTE le Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 119 del 15.06.2011, n. 95 del 12.07.2013 e n. 97 del 30.07.2015 di approvazione rispettivamente della prima, seconda e terza modifica al RUE;

VISTO che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 99 del 23.11.2017 è stata approvata una modifica al RUE avente ad oggetto il Recepimento dello schema di Regolamento Edilizio Tipo in attuazione dell'Atto regionale di Coordinamento Tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia di cui alla D.G.R. 922/2017;

VISTO che con Deliberazione della Giunta Comunale n. 99 del 31.05.2022 è stata approvata la cartografia relativa alla ricognizione dello stato di attuazione della pianificazione urbanistica comunale alla data del 01.01.2022;

VISTO che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 26.01.2023 è stata approvata la variante specifica 2021 al PSC;

VISTO che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 10.07.2023 è stato approvato l'undicesimo Piano Operativo Comunale (POC n. 11) con valore ed effetti di PUA;

VISTO che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 23.11.2023 è stato approvato il nono Piano Operativo Comunale (POC n. 9) con valore ed effetti di PUA;

DATO ATTO che il Comune di Castelfranco Emilia ad oggi non ha ancora avviato l'iter procedurale di approvazione del PUG ai sensi della L.R. 24/2017;

VISTO l'art. 12 della Legge Regionale n. 23 del 24.10.2004;

VISTO l'art. 30 del DPR n. 380 del 06.06.2001;

C E R T I F I C A

che l'area sita in Comune di Castelfranco Emilia, catastalmente identificata al **Foglio 65 Mappali 147-148-675-677-938-955-956** si trova destinata come segue:

Destinazione urbanistica:

Foglio 65 Mappali 147-148-675-677-956

- Area compresa in territorio urbanizzabile, nell'Ambito per nuovi insediamenti n. 51 AN - SubAmbito n. 51.6 - art. 71 delle norme di PSC e art. 4.3.4 delle norme del RUE;

Foglio 65 Mappali 938-955

- Area compresa in territorio urbanizzato, nell'Ambito urbano residenziale consolidato n. 23 AC.c - art. 65 delle norme di PSC e art. 4.3.1 delle norme del RUE;

Si precisa che l'area ricompresa nell'Ambito per nuovi insediamenti n. 51 AN - SubAmbito n. 51.6 rientra tra le aree urbanizzabili con previsioni decadute a seguito degli effetti della conclusione del periodo transitorio previsto dagli artt. 3 e 4 della LR 24/2017.

Vincoli esistenti:

- Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche - art. 17 delle norme di PSC;
- Zona di rispetto allargata - art. 20 delle norme di PSC;

L'area catastalmente identificata al **Foglio 65 Mappale 147** è inoltre caratterizzata dal seguente vincolo:

- Area a vulnerabilità bassa dell'acquifero - art. 17 delle norme di PSC;

L'area catastalmente identificata al **Foglio 65 Mappale 148** è inoltre caratterizzata dai seguenti vincoli:

- Area a vulnerabilità bassa dell'acquifero - art. 17 delle norme di PSC;
- Area a vulnerabilità media dell'acquifero - art. 17 delle norme di PSC;

L'area catastalmente identificata al **Foglio 65 Mappale 675** è inoltre caratterizzata dai seguenti vincoli:

- Area a vulnerabilità media dell'acquifero - art. 17 delle norme di PSC;
- Reti ecologiche - art. 29 delle norme di PSC;
- Fasce di rispetto per la viabilità di rilevanza strutturale definita in riferimento al territorio urbanizzato - art. 32, 33 e 34 delle norme di PSC;

L'area catastalmente identificata al **Foglio 65 Mappale 677** è inoltre caratterizzata dai seguenti vincoli:

- Area a vulnerabilità media dell'acquifero - art. 17 delle norme di PSC;
- Reti ecologiche - art. 29 delle norme di PSC;

L'area catastalmente identificata al **Foglio 65 Mappale 938** è inoltre caratterizzata dal seguente vincolo:

- Area a vulnerabilità media dell'acquifero - art. 17 delle norme di PSC;

L'area catastalmente identificata al **Foglio 65 Mappale 955** è inoltre caratterizzata dai seguenti vincoli:

- Area a vulnerabilità bassa dell'acquifero - art. 17 delle norme di PSC;
- Area a vulnerabilità media dell'acquifero - art. 17 delle norme di PSC;



L'area catastalmente identificata al **Foglio 65 Mappale 956** è inoltre caratterizzata dai seguenti vincoli:

- Area a vulnerabilità bassa dell'acquifero - art. 17 delle norme di PSC;
- Area a vulnerabilità media dell'acquifero - art. 17 delle norme di PSC;
- Reti ecologiche - art. 29 delle norme di PSC;
- Fasce di rispetto per la viabilità di rilevanza strutturale definita in riferimento al territorio urbanizzato - art. 32, 33 e 34 delle norme di PSC;
- Metanodotti - art. 45 delle norme di PSC delle norme di PSC;
- Fasce di rispetto metanodotti - art. 45 delle norme di PSC delle norme di PSC;

Tutte le prescrizioni urbanistiche sono indicate dagli articoli delle Norme del PSC e del RUE, nonché nelle specifiche Schede d'Ambito del PSC.

Sull'area oggetto della richiesta devono essere osservate tutte le altre prescrizioni non espressamente sopra richiamate derivanti dall'applicazione delle Norme del PSC e RUE.

In riferimento alla Legge 21 Novembre 2000 n. 353 – *“Legge quadro in materia di incendi boschivi”*, si certifica inoltre che, come da delibera del C.C. n. 135 del 29.09.2008, n. 88 del 05.05.2011 e n. 136 del 29.10.2015, esistono dei terreni nel Comune di Castelfranco Emilia, identificati catastalmente al Fg. 46 mappali 28, 29, 34 e 41 (Località Manzolino), inseriti nel Catasto delle aree percorse dal fuoco annualmente aggiornato dalla Regione E.R. secondo le disposizioni contenute nella Deliberazione di C.R. n. 6421 del 18.01.2005 di *“Approvazione del piano stralcio per la programmazione delle attività di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi ai sensi della Legge 353/2000”*.

In riferimento al D.Lgs. 05.02.1997 n. 22 art. 17 in materia di *“aree inquinate”* si certifica che l'area in oggetto non risulta inserita in tale elenco e cartografia.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio a meno di intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici e non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.



L'Istruttore Tecnico del Servizio
Arch. Giada PANZETTI

Documento elaborato in formato PDF/A, firmato digitalmente ed
inviato a mezzo PEC ai sensi delle normative vigenti in materia.