

## **TRIBUNALE DI MODENA**

Sezione Procedure Concorsuali

### **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**

**Viale Virgilio 42/F 41123 Modena**

**Tel. 059 847301 – Fax. 059 885436**

### **V° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Si dà pubblico avviso che nella procedura di liquidazione giudiziale n. 82/2023 iscritta presso il Tribunale di Modena, Giudice Delegato Dott. Carlo Bianconi – Curatore Avv. Luciano Soccodato - 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**

Piena ed esclusiva proprietà di porzioni del compendio immobiliare costituito dal Centro Commerciale e Direzionale denominato "Marco Polo", posto in Comune di Vignola (MO), Via Enrico Caruso n. 56, e **precisamente di quelle porzioni costituite da:**

#### **LOTTO 1)**

- locali ad uso palestra posti al piano primo adibiti a varie attività sportive, spogliatoi, bagni, docce, w.c. e locali per il personale, la gestione e l'impiantistica, nonché piazzetta centrale nel complesso a doppio volume;
- due autorimesse e cinque posti auto coperti al piano interrato.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Vignola, **Foglio 6**, Mappali:

**551 sub. 124 – 551 sub. 125 (graffati insieme)**, Via Enrico Caruso n. 65, P. 1, Cat. D/6, Rendita Euro 8.420,00;

**551 sub. 72**, Via Enrico Caruso, P. S1, Cat. C/6, cl. 4, mq. 19, Superficie Catastale Totale mq. 21, Rendita Euro 62,80;

**551 sub. 109**, Via Enrico Caruso, P. S1, Cat. C/6, cl. 4, mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 19, Rendita Euro 56,19;

**551 sub. 73**, Via Enrico Caruso, P. S1, Cat. C/6, cl. 4, mq. 16, Superficie Catastale Totale mq. 17, Rendita Euro 52,99;

**551 sub. 102**, Via Enrico Caruso, P. S1, Cat. C/6, cl. 4, mq.15, Superficie Catastale Totale mq. 15, Rendita Euro 49,58;

**551 sub. 103**, Via Enrico Caruso, P. S1, Cat. C/6, cl. 4, mq.17, Superficie Catastale Totale mq. 17, Rendita Euro 56,19;

**551 sub. 104**, Via Enrico Caruso, P. S1, Cat. C/6, cl. 4, mq.16, Superficie Catastale Totale mq. 16, Rendita Euro 52,89;

**551 sub. 105**, Via Enrico Caruso, P. S1, Cat. C/6, cl. 4, mq.15, Superficie Catastale Totale mq. 16, Rendita Euro 49,58.

I locali ad uso palestra identificati con il mappale 551 subb. 124/125 e l'autorimessa identificata con il mappale 551 sub. 109 sono occupati in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 1 marzo 2017, registrato in data 10 marzo 2017, avente durata di 6 anni fino al 28 febbraio 2023, prorogabile di diritto per ulteriori 6 anni fino al 28 febbraio 2029.

Le altre unità immobiliari sono libere.

### LOTTO 3)

- negozio (utilizzato come ufficio) posto al piano primo con annessa area esterna esclusiva;
- autorimessa e posto auto coperto al piano interrato.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Vignola, **Foglio 6**, Mappali:

**551 sub. 43**, Via Enrico Caruso n. 65, P. 1, Cat. C/1, cl. 11, mq. 45, Superficie Catastale Totale mq. 54, Rendita Euro 913,35;

**551 sub. 42**, Via Enrico Caruso n. 65, P. 1, Cat. F/5 (lastrico solare);

**551 sub. 89**, Via Enrico Caruso, P. S1, Cat. C/6, cl. 4, mq. 21, Superficie Catastale Totale mq. 23, Rendita Euro 68,41;

**551 sub. 88**, Via Enrico Caruso, P. S1, Cat. C/6, cl. 4, mq. 16, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Euro 58,29.

Gli immobili suddetti, sono occupati in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 15 novembre 2013, registrato in data 14 dicembre 2013, avente durata di 6 anni fino al 14 novembre 2019, prorogabile di diritto per ulteriori 6 anni fino al 14 novembre 2025, successivamente integrato con scrittura privata sottoscritta in data 1 dicembre 2022 relativamente al posto auto mappale 551sub. 88.

### LOTTO 5)

- unico vano al grezzo composto da tre locali destinati ad ufficio posto al piano secondo;
- tre autorimesse e sei posti auto coperti al piano interrato.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Vignola, **Foglio 6**, Mappali:

**551 sub. 55**, Via Enrico Caruso n. 65, P. 2, Cat. A/10, cl. 3, Vani 5,0, Superficie Catastale Totale mq. 134, Rendita Euro 1.110,38;

**551 sub. 56**, Via Enrico Caruso n. 65, P. 2, Cat. A/10, cl. 3, Vani 4,5, Superficie Catastale Totale mq. 110, Rendita Euro 999,34;

**551 sub. 57**, Via Enrico Caruso n. 65, P. 2, Cat. A/10, cl. 3, Vani 3,5, Superficie Catastale Totale mq. 73, Rendita Euro 777,27;

**551 sub. 65**, Via Enrico Caruso, P. S1, Cat. C/6, cl. 4, mq. 16, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Euro 52,89;

**551 sub. 66**, Via Enrico Caruso, P. S1, Cat. C/6, cl. 4, mq. 16, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Euro 52,89;

**551 sub. 67**, Via Enrico Caruso, P. S1, Cat. C/6, cl. 4, mq. 16, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Euro 52,89;

**551 sub. 75**, Via Enrico Caruso, P. S1, Cat. C/6, cl. 4, mq. 14, Superficie Catastale Totale mq. 14, Rendita Euro 46,27;

**551 sub. 76**, Via Enrico Caruso, P. S1, Cat. C/6, cl. 4, mq. 16, Superficie Catastale Totale mq. 17, Rendita Euro 52,89;

**551 sub. 77**, Via Enrico Caruso, P. S1, Cat. C/6, cl. 4, mq. 18, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Euro 59,50;

**551 sub. 78**, Via Enrico Caruso, P. S1, Cat. C/6, cl. 4, mq. 16, Superficie Catastale Totale mq. 17, Rendita Euro 52,89;

**551 sub. 79**, Via Enrico Caruso, P. S1, Cat. C/6, cl. 4, mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 17, Rendita Euro 56,19;

**551 sub. 80** Via Enrico Caruso, P. S1, Cat. C/6, cl. 4, mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 17, Rendita Euro 56,19.

Gli immobili sono liberi.

### **LOTTO 6)**

- unico vano al grezzo destinato ad ufficio posto al piano terzo;
- autorimessa e due posti auto coperti al piano interrato.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Vignola, **Foglio 6**, Mappali:

**551 sub. 20**, Via Enrico Caruso n. 65, P. 3, Cat. A/10, cl. 3, Vani 5,0, Superficie Catastale Totale mq. 119, Rendita Euro 1.110,38;

**551 sub. 90**, Via Enrico Caruso, P. S1, Cat. C/6, cl. 4, mq. 16, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Euro 52,89;

**551 sub. 86**, Via Enrico Caruso, P. S1, Cat. C/6, cl. 4, mq. 15, Superficie Catastale Totale mq. 16, Rendita Euro 49,58;

**551 sub. 87**, Via Enrico Caruso, P. S1, Cat. C/6, cl. 4, mq. 16, Superficie Catastale Totale mq. 17, Rendita Euro 52,89.

Gli immobili sono liberi.

\* \* \* \* \*

**Per una migliore descrizione degli immobili e per quanto riguarda la conformità catastale ed urbanistica degli stessi, si rimanda alla relazione di stima redatta dall'Arch. Lorenzo Tafaro datata 15 gennaio 2023.**

**Con riferimento alla regolarità urbanistica dei locali ad uso palestra di cui al Lotto 1) e dei locali ad uso centro estetico di cui al Lotto 4), si allega la dichiarazione del Curatore unitamente alla conformità urbanistica e catastale redatta dall'Ing. Gian Luca Ghiaroni datata 30 aprile 2024.**

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 4 (quattro) lotti** 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 14 gennaio 2025 alle ore 15.00**

#### **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 378.240,00 per il Lotto 1);
- in Euro 55.680,00 per il Lotto 3);
- in Euro 120.960,00 per il Lotto 5);
- in Euro 44.160,00 per il Lotto 6).

**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 ai prezzi base sopra indicati e cioè pari ad Euro:**

- 283.680,00 per il Lotto 1);
- 41.760,00 per il Lotto 3);
- 90.720,00 per il Lotto 5);
- 33.120,00 per il Lotto 6).

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) Contabile di versamento sul conto corrente bancario codice IBAN IT06I0538712902000003955208, intestato a "Procedura S.G.M. IMMOBILIARE S.R.L." acceso presso la BPER BANCA SPA, Agenzia n. 2 di Modena, di una somma non inferiore al 20% 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 conformemente alla modulistica pubblicata sul sito internet [www.ivgmodena.it](http://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 5.000,00 per il Lotto 1) e in Euro 2.000,00 ciascuno per i Lotti 3) – 5) – 6).**

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 i diritti, soggetti ad IVA, spettanti all'Istituto Vendite Giudiziarie nella misura sopra stabilita;
- entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione 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 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](mailto:segreteria.mo@astagiudiziaria.com)

con l'indicazione di un recapito telefonico al quale l'utente vorrà essere ricontattato.

Modena, 17 ottobre 2024

Istituto Vendite Giudiziarie  
Il Direttore  
Alex Manelli