



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI MODENA
Sezione Procedure Concorsuali

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

IV° 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 5)

Compendio immobiliare composto da 6 (sei) fabbricati interi da terra a tetto, di cui uno ad uso abitazione, magazzino e deposito (mappale 85), un altro ad uso abitazione, garage e stalla (mappale 88) e gli altri quattro ad uso deposito (mappali 84, 86, 87 e 89), con circostante area cortiliva ed altri appezzamenti di terreno, il tutto, formante unico corpo, posto in Comune di Modena, frazione San Donnino, Stradello Barca n. 165/1-2.

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Modena, **Foglio 267**, Mappali:

84 sub. 2, Stradello Barca, P. T-1, Z.C. 3 - Cat. C/2, cl. 5, mq. 472, Superficie Catastale Totale mq. 349, Rendita Euro 780,06;

85 sub. 1, Stradello Barca n. 165/1, P. T-1-2, Z.C. 3 - Cat. A/3, cl. 2, Vani 6, Superficie Catastale Totale mq. 149, Totale escluse aree scoperte mq. 149, Rendita Euro 371,85;

85 sub. 2, Stradello Barca n. 165/2, P. T-1, Z.C. 3 - Cat. A/3, cl. 2, Vani 7,5, Superficie Catastale Totale mq. 179, Totale escluse aree scoperte mq. 179, Rendita Euro 464,81;

85 sub. 3, Stradello Barca, P. T-1, Z.C. 3 - Cat. C/2, cl. 8, mq. 54, Superficie Catastale Totale mq. 34, Rendita Euro 147,81;

85 sub. 4, Stradello Barca, P. T, Z.C. 3 - Cat. C/2, cl. 8, mq. 18, Superficie Catastale Totale mq. 21, Rendita Euro 49,27;

85 sub. 5, Stradello Barca, P. T, Z.C. 3 - Cat. C/2, cl. 8, mq. 12, Superficie Catastale Totale mq. 16, Rendita Euro 32,85;

86 sub. 1, Stradello Barca, P. T-1, Z.C. 3 - Cat. C/2, cl. 8, mq. 33, Superficie Catastale Totale mq. 24, Rendita Euro 90,33;

86 sub. 2, Stradello Barca, P. T, Z.C. 3 - Cat. C/6, cl. 9, mq. 16, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Euro 65,28;



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

87, Stradello Barca, P. T-1, Z.C. 3 - Cat. C/2, cl. 8, mq. 106, Superficie Catastale Totale mq. 70, Rendita Euro 290,15;

88 sub. 1, Stradello Barca, P. T-1-2, Z.C. 3 - Cat. A/3, cl. 2, Vani 9,5, Superficie Catastale Totale mq. 141, Totale escluse aree scoperte mq. 141, Rendita Euro 588,76;

88 sub. 2, Stradello Barca, P. T-1, Z.C. 3 - Cat. C/6, cl. 7, mq. 86, Superficie Catastale Totale mq. 61, Rendita Euro 253,17;

89, Stradello Barca, P. T-1, Z.C. 3 - Cat. C/2, cl. 8, mq. 20, Superficie Catastale Totale mq. 16, Rendita Euro 54,74;

nonché:

84 sub. 1, P. T – B.C.N.C. – area cortiliva comune ai mappali 84, 85, 86, 87, 88 e 89, giusta le risultanze dell’elaborato planimetrico Prot. n. MO0095822 del 13.3.2007.

Catasto Terreni del Comune di Modena, **Foglio 267**, Mappali:

255 – semin arbor - Cl. 2 – Ha 5.24.79 – R.D. Euro 501,41 – R.A. Euro 582,72;

258 – seminativo - Cl. 1 – Ha 0.02.74 – R.D. Euro 2,97 – R.A. Euro 3,33;

81 – pioppeto - Cl. 2 – Ha 0.45.90 – R.D. Euro 22,52 – R.A. Euro 10,67;

82 – seminativo - Cl. 2 – Ha 0.56.90 – R.D. Euro 52,90 – R.A. Euro 61,71;

83 – seminativo - Cl. 1 – Ha 0.45.60 – R.D. Euro 49,46 – R.A. Euro 55,34;

106 – bosco ceduo - Cl. U – Ha 0.22.85 – R.D. Euro 3,54 – R.A. Euro 0,71;

213 – bosco misto - Cl. U – Ha 0.17.55 – R.D. Euro 2,27 – R.A. Euro 0,54;

215 – bosco misto - Cl. U – Ha 0.08.35 – R.D. Euro 1,08 – R.A. Euro 0,26;

220 – frutteto - Cl. 1 – Ha 1.85.33 – R.D. Euro 564,72 – R.A. Euro 210,57;

233 – seminativo - Cl. 1 – Ha 0.01.28 – R.D. Euro 1,39 – R.A. Euro 1,55.

Gli immobili sono in parte occupati in forza di “Contratto di affittanza agraria ex art. 45 della Legge 203/1982” e per la precisione:

Terreni: Foglio 267, Mappali 81, 82, 83, 106, 213, 220 parte e 255 parte;

Porzione di fabbricato: Foglio 267, Mappale 84;

come da planimetrie allegate al contratto.

Per una migliore descrizione degli immobili e per quanto riguarda la conformità catastale e urbanistica e la destinazione urbanistica degli stessi, si rimanda alla relazione di stima redatta dal Geom. Luca Righi datata 20 ottobre 2023, con precisazione che è onere dell’interessato all’acquisto verificare che, successivamente, non siano intervenute modificazioni dagli strumenti urbanistici riguardanti detti immobili.

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.



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

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 20 marzo 2025 alle ore 15.00 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 153.920,00.**

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 115.440,00.

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:



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

- 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 5.000,00.

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;



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

- 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 gennaio 2025

Istituto Vendite Giudiziarie
Il Direttore
Alex Manelli

