

TRIBUNALE DI MODENA
Sezione Fallimentare

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

III° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si dà pubblico avviso che, nella procedura di Fallimentare n° 103/2020 iscritta presso il Tribunale di Modena, Giudice Delegato Dott. Carlo Bianconi – Curatore Dott. Antonio Muffoletto - 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 E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Lotto I) Piena ed esclusiva proprietà di porzione da terra a tetto del fabbricato ad uso civile abitazione posto in Comune di San Felice sul Panaro (MO), Via Furlana n. 373, costituita detta porzione da:

- villetta a schiera di testa articolata su tre piani (terra, primo e secondo), con relativa autorimessa al piano terra e con annessa area cortiliva in proprietà esclusiva.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di San Felice sul Panaro - **Foglio 43**, Mappali:
331 sub. 6, Via Furlana n. 373, P. T-1-2, Cat. A/7, cl. 3, vani 6,5, sup. cat. totale mq. 121, totale escluse aree scoperte mq. 120, Rendita Euro 671,39;
331 sub. 3, Via Furlana n. 373, P. T, Cat. C/6, cl. 2, mq. 14, sup. cat. totale mq. 18, Rendita Euro 30,37.

Lotto L) Piena ed esclusiva proprietà di porzione da terra a tetto del fabbricato ad uso civile abitazione posto in Comune di San Felice sul Panaro (MO), Via Furlana n. 377, costituita detta porzione da:

- villetta a schiera centrale articolata su tre piani (terra, primo e secondo), con relativa autorimessa al piano terra e con antistante e retrostante area cortiliva in proprietà esclusiva.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di San Felice sul Panaro - **Foglio 43**, Mappali:
331 sub. 8, Via Furlana n. 377, P. T-1-2, Cat. A/7, cl. 3, vani 6, sup. cat. totale mq. 116, totale escluse aree scoperte mq. 116, Rendita Euro 619,75;
331 sub. 5, Via Furlana n. 377, P. T, Cat. C/6, cl. 2, mq. 17, sup. cat. totale mq. 21, Rendita Euro 36,88.

Lotto N) Piena ed esclusiva proprietà di porzione del fabbricato condominiale ad uso civile abitazione posto in Comune di San Felice sul Panaro (MO), Via Furlana n. 389, costituita detta porzione da:

- posto auto scoperto al piano terra.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di San Felice sul Panaro - **Foglio 43**, Mappale:
332 sub. 4, Via Furlana n. 389, P. T, Cat. C/6, cl. 2, mq. 13, sup. cat. totale mq. 13, Rendita Euro 28,20.

Lotto O) Piena ed esclusiva proprietà di porzione del fabbricato condominiale ad uso civile abitazione posto in Comune di San Felice sul Panaro (MO), Via Furlana n. 389, costituita detta porzione da:

- posto auto scoperto al piano terra.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di San Felice sul Panaro - **Foglio 43**, Mappale: **332 sub. 6**, Via Furlana n. 389, P. T, Cat. C/6, cl. 2, mq. 13, sup. cat. totale mq. 13, Rendita Euro 28,20.

Lotto P) Piena ed esclusiva proprietà di porzione del fabbricato condominiale ad uso civile abitazione posto in Comune di San Felice sul Panaro (MO), Via Furlana n. 389, costituita detta porzione da:

- posto auto scoperto al piano terra.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di San Felice sul Panaro - **Foglio 43**, Mappale: **332 sub. 8**, Via Furlana n. 389, P. T, Cat. C/6, cl. 2, mq. 63, sup. cat. totale mq. 16, Rendita Euro 34,71.

Lotto R) Piena ed esclusiva proprietà di porzione del fabbricato condominiale ad uso civile abitazione posto in Comune di San Felice sul Panaro (MO), Via Furlana n. 389, costituita detta porzione da:

- posto auto scoperto al piano terra.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di San Felice sul Panaro - **Foglio 43**, Mappale: **332 sub. 13**, Via Furlana n. 389, P. T, Cat. C/6, cl. 2, mq. 13, sup. cat. totale mq. 13, Rendita Euro 28,20.

* * * * *

Gli immobili sono liberi.

Si segnala:

- contratto preliminare di compravendita trascritto a Modena il 27 gennaio 2017 al n. 1526 reg. part., avente ad oggetto gli immobili di cui al Lotto L, **inefficace ai sensi dell'art. 2645 Bis 3° comma C.C.**;

- contratto preliminare di compravendita trascritto a Modena il 15 febbraio 2017 al n. 2358 reg. part., avente ad oggetto gli immobili di cui al Lotto I, **inefficace ai sensi dell'art. 2645 Bis 3° comma C.C.**.

Si segnala inoltre la Convenzione Edilizia trascritta a Modena il 15 febbraio 2011 al n. 2792 reg. part., a favore del Comune di San Felice sul Panaro, riguardante gli immobili di cui ai Lotti I – L, contenente limiti di prezzo massimo per la futura cessione degli immobili interessati e criteri per la determinazione dei canoni di locazione degli stessi.

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'Ing. Claudio Timellini datata 5 maggio 2024.

La consistenza sopra descritta è posta in vendita **in 6 (sei) 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.

La vendita viene fissata per il giorno 16 gennaio 2025 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 137.700,00 per il lotto I);
- in Euro 117.450,00 per il lotto L);
- in Euro 1.215,00 per il lotto N);
- in Euro 1.215,00 per il lotto O);
- in Euro 1.620,00 per il lotto P);
- in Euro 1.215,00 per il lotto R).

Si precisa che nel programma di liquidazione autorizzato dal Giudice Delegato non è prevista la possibilità di cui all'art. 571 cpc di presentare offerte di importo pari o superiore al 75% dei prezzi come sopra indicati.

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 e oneri condominiali, ove presenti, per l'anno in corso e l precedente.

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 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) assegno circolare non trasferibile intestato a “**Alcide Stabellini Srl in Fallimento**”, di una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto da imputarsi a titolo di cauzione.

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 5.000,00 ciascuno per i Lotti I) ed L) e in Euro 300,00 ciascuno per i lotti N), O), P, R).

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 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;
- entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione provvisoria il saldo prezzo, costituito dal prezzo di aggiudicazione dedotta la sola cauzione già prestata.

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, 6 dicembre 2024

Istituto Vendite Giudiziarie
Il Direttore
Alex Manelli

