



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

## TRIBUNALE DI MODENA

Sezione Fallimentare

### ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

Viale Virgilio 42/F 41123 Modena

Tel. 059 847301

### V 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 Camilla Ovi – 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 39)** Piena ed esclusiva proprietà di appezzamento di terreno senza sovrastanti fabbricati, posto in Comune di San Cesario sul Panaro (MO), Via Modenese.

Dati Catastali: Catasto Terreni del Comune di San Cesario sul Panaro, **Foglio 24**, Mappale:

**127** – mq. 4.405 - R.D. Euro 57,56 – R.A. Euro 47,77;

**128** – mq. 6 - R.D. Euro 0,08 – R.A. Euro 0,07;

con precisazione che i suddetti mappali 127 e 128 tali risultano a seguito del frazionamento dell'ex mappale 13 approvato dall'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali in data 31.10.2016 Prot. n. 133099.1/2016.

L'immobile è libero.

Per una migliore descrizione degli immobili e per quanto riguarda la conformità catastale ed urbanistica degli stessi, si rimanda alla relazione di stima redatta dal Geom. Luigi Parrillo.

**Si allega al presente avviso il certificato di destinazione urbanistica del terreno in oggetto, rilasciato dal Comune di San Cesario sul Panaro in data 10 aprile 2024 prot. rif. n. 3232, 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 detto terreno.**

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 11 febbraio 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 94.921,88.**

**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 Euro 71.191,41.**

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;

- 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.mo.astagiudiziaria.com](http://www.mo.astagiudiziaria.com) 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.**

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](mailto:segreteria.mo@astagiudiziaria.com) con l'indicazione di un recapito telefonico al quale l'utente vorrà essere ricontattato.

Modena, 8 gennaio 2025

Istituto Vendite Giudiziarie  
Il Direttore  
Alex Manelli



Prot. rif. n. 3232 – ME

Riferimento Ufficio Tecnico n. 1637

**OGGETTO:** Certificato di destinazione urbanistica.

Spett.le  
Istituto Vendite Giudiziarie di Modena  
per il Circondario del Tribunale di Modena  
Viale Virgilio n. 42/F  
41123 Modena (MO)  
[ivgmo@legalmail.it](mailto:ivgmo@legalmail.it)

### IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Vista la domanda presentata dal Sig. Alex Manelli, vicedirettore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena, con sede a Modena in Viale Virgilio n. 42/F, assunta al protocollo generale al n. 3232 in data 12/03/2024, relativa al rilascio del certificato attestante la destinazione urbanistica degli immobili siti nel Comune di San Cesario sul Panaro in via Modenese, così contraddistinti:

Foglio di mappa n. 24 mappali n. 127 – 128;

Vista la documentazione allegata alla domanda;

Vista la disposizione del Sindaco, prot. n. 11310 del 31/07/2023 con la quale sono state conferite le funzioni di cui all'art. 109 comma 2 del D.Lgs 267/2000 ai responsabili dei settori, tra i quali la responsabilità del Settore IV "Pianificazione e Governo del territorio" all'Arch. A. Magnani;

Visti:

- la Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 e s.m.i;
- la Legge n. 517 del 05/07/1966;
- la Legge n. 765 del 06/08/1967;
- la L.R. n. 47/78 e s.m.i;
- la Legge n. 47 del 28/02/1985;
- la L.R. n. 20/2000 e s.m.i;
- il D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e s.m.i;
- la L.R. n. 23/2004 e s.m.i;
- la L.R. n. 15/2013 e s.m.i;

Viste:

- la Legge n. 47 del 28/02/1985 art. 18 commi 2 e 3;
- la L.R. n. 23 del 21/10/2004 art. 12 commi 2 e 3;

Vista la VARIANTE GENERALE 1993 al P.R.G. approvato con Delibera della Giunta Regione Emilia Romagna n. 87 in data 4/02/1997;

Vista la Variante generale al P.A.E. approvata con Delibera di C.C. n. 75 del 23/10/1998 e la Variante parziale 2000 al P.A.E. approvata con Delibera di C.C. n. 112 del 19/12/2001;

Vista la VARIANTE SPECIFICA 2003 art.14 L.R 47/78 approvata con Delibera di Giunta Provinciale n. 349 del 7.09.2004, e recepita con Delibera del C.C. n. 72 in data 27.09.2004;



Vista la VARIANTE SPECIFICA 2005 art. 15 della L.R. 47/78 adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 6/04/2005 ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 2/03/2006;

Vista la VARIANTE SPECIFICA 2007 art. 15 della L.R. 47/78 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 16/11/2007 recante il recepimento dei nuovi criteri per l'insediamento di medio grandi strutture di vendita alimentari, approvati dalla Provincia di Modena ad integrazione del P.T.C.P.;

Vista la Variante P.I.A.E con valore di P.A.E. per il Comune di San Cesario s/P approvata con Delibera di Consiglio Provinciale n. 44 del 13/03/2009;

Vista la delibera di C.C. n. 94 del 14/12/2006 relativa "Accordo con privati art.18 L.R. 20/2000 individuazione aree da destinare a ricollocazione degli edifici da demolire in conseguenza dei provvedimenti espropriativi connessi alla IV° corsia A1 – Controdeduzioni a osservazioni presentate ed approvazione definitiva variante ex art.15 comma 4";

Vista la VARIANTE SPECIFICA 2011, art. 41 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii, recante la modifica al tracciato della tangenziale est, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 57 del 29/11/2012;

Vista la VARIANTE PARZIALE 2013, art. 41 comma 2 lett. b), c) ed e) della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 29 del 22/06/2013 e approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 18/12/2013;

Vista la VARIANTE PARZIALE 2015, art. 41 comma 2 lett. b), ed e) della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 75 del 08/10/2015 e approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 8 del 31/03/2016;

Vista la VARIANTE SPECIFICA 2016, art. 41 comma 2 lett. b), ed e) della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., avente ad oggetto "adeguamento alla pianificazione sovraordinata, riduzione del rischio sismico", adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 60 del 29/11/2016 e approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 21 del 27/04/2017;

## CERTIFICA

- **che gli immobili, identificati catastalmente con foglio n. 24 mappale n. 127 – 128, per effetto della conclusione del periodo transitorio, ai sensi dell'art. 3 e 4 della L.R. 24/2017, hanno visto decadere l'edificabilità insediativa prevista fino al 31/12/2021 dal PRG.**

Tali terreni non ricadono in territori vincolati ai sensi della Legge 21 novembre 2000 n. 353 "Legge quadro in materia di incendi boschivi", inoltre in riferimento a tali terreni non risulta a questo Comune l'esistenza di oneri reali ai sensi dell'art. 17 comma 10 del D.Lgs. 22/1997 in materia di aree inquinate.

Sui terreni, oggetto della presente richiesta, devono comunque essere osservate tutte le altre prescrizioni non espressamente sopra richiamate derivanti dall'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione e degli Strumenti attuativi del P.R.G. vigente, del R.E., della Delibera di Giunta Regionale n. 87/97 di approvazione della Variante Generale al P.R.G., oltre a tutte le disposizioni di legge.

Il presente certificato è rilasciato in base alla documentazione presentata e allegata alla domanda dal richiedente e conserva validità per un anno dalla data del rilascio a meno di intervenute modificazioni dello Strumento Urbanistico.



Comune di  
San Cesario sul Panaro

Settore IV: Pianificazione e Governo del territorio

Telefono: 059936701 – 059.936742

e-mail: ediliziaprivata@comune.sancesariosulpanaro.mo.it

Si precisa che l'interessato ha assolto l'imposta di bollo mediante contrassegno da € 16,00 contraddistinto dal numero 01220136402231 del 18/01/2024.

San Cesario sul Panaro, li 10/04/2024

Il Responsabile del Settore IV  
Pianificazione e Governo del territorio  
(Arch. Alessandro Magnani)

Atto firmato elettronicamente secondo la Norme vigenti.

