



# 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. 41/2023 iscritta presso il Tribunale di Modena, Giudice Delegato Dott. Carlo Bianconi – Curatore Dott. Marco Biolchini - 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 F2)

Piena ed esclusiva proprietà di porzione del fabbricato ad uso civile abitazione posto in Comune di Marano sul Panaro (MO), Via Ca' Bonettini n. 224, costituita detta porzione da:  
- autorimessa al piano interrato.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di MARANO SUL PANARO, **Foglio 19**, Mappale: **263 sub. 29**, Via Ca' Bonettini, P. S1, Cat. C/6, cl. 7, mq. 16, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Euro 43,80.

L'immobile è libero.

Si segnala:

- servitù passiva di passaggio trascritta a Modena il 9 luglio 2003 al n. 12622 reg. part..

##### Lotto F3)

Piena ed esclusiva proprietà di porzione del fabbricato ad uso civile abitazione posto in Comune di Marano sul Panaro (MO), Via Ca' Bonettini n. 224, costituita detta porzione da:  
- autorimessa al piano interrato.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di MARANO SUL PANARO, **Foglio 19**, Mappale: **263 sub. 32**, Via Ca' Bonettini, P. S1, Cat. C/6, cl. 7, mq. 16, Superficie Catastale Totale mq. 19, Rendita Euro 43,80.

L'immobile è libero.



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

Si segnala:

- servitù passiva di passaggio trascritta a Modena il 9 luglio 2003 al n. 12622 reg. part..

### **Lotto F4)**

Piena ed esclusiva proprietà di porzione del fabbricato ad uso civile abitazione posto in Comune di Marano sul Panaro (MO), Via Ca' Bonettini n. 224, costituita detta porzione da:

- autorimessa al piano interrato.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di MARANO SUL PANARO, **Foglio 19**, Mappale: **263 sub. 35**, Via Ca' Bonettini, P. S1, Cat. C/6, cl. 7, mq. 30, Superficie Catastale Totale mq. 35, Rendita Euro 82,12.

L'immobile è libero.

Si segnala:

- servitù passiva di passaggio trascritta a Modena il 9 luglio 2003 al n. 12622 reg. part..

### **Lotto F5)**

Piena ed esclusiva proprietà di porzione del fabbricato ad uso civile abitazione posto in Comune di Marano sul Panaro (MO), Via Ca' Bonettini n. 224, costituita detta porzione da:

- autorimessa al piano interrato.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di MARANO SUL PANARO, **Foglio 19**, Mappale: **263 sub. 36**, Via Ca' Bonettini, P. S1, Cat. C/6, cl. 7, mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 20, Rendita Euro 46,53.

L'immobile è libero.

Si segnala:

- servitù passiva di passaggio trascritta a Modena il 9 luglio 2003 al n. 12622 reg. part..

### **Lotto F6)**

Piena ed esclusiva proprietà di porzione del fabbricato ad uso civile abitazione posto in Comune di Marano sul Panaro (MO), Via Ca' Bonettini n. 224, costituita detta porzione da:

- autorimessa al piano interrato.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di MARANO SUL PANARO, **Foglio 19**, Mappale: **263 sub. 37**, Via Ca' Bonettini, P. S1, Cat. C/6, cl. 7, mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 21, Rendita Euro 46,53.

L'immobile è libero.



Si segnala:

- servitù passiva di passaggio trascritta a Modena il 9 luglio 2003 al n. 12622 reg. part..

### **Lotto I)**

Piena ed esclusiva proprietà di terreno in parte edificabile e cabina elettrica, posto in Comune di Marano sul Panaro (MO), Via Ca' Bonettini.

Dati Catastali:

Catasto Terreni del Comune di MARANO SUL PANARO,

**Foglio 19**, Mappali:

**52** – sem irr arb – Cl. 1 – Ha 0.40.60 – R.D. Euro 39,63 – R.A. Euro 42,98;

**76** – bosco ceduo – Cl. 2 – Ha 4.85.31 – R.D. Euro 60,15 – R.A. Euro 10,03;

**102** – area fab dm – Ha 0.00.10;

**219** – sem irr arb – Cl. 1 – Ha 0.02.57 – R.D. Euro 2,51 – R.A. Euro 2,72;

**221** – sem irr arb – Cl. 1 – Ha 0.01.22 – R.D. Euro 1,20 – R.A. Euro 1,29;

**227** – sem irr arb – Cl. 1 – Ha 0.03.15 – R.D. Euro 3,07 – R.A. Euro 3,34;

**267** – sem irr arb – Cl. 1 – Ha 0.00.43 – R.D. Euro 0,42 – R.A. Euro 0,46;

**268** – sem irr arb – Cl. 1 – Ha 0.00.43 – R.D. Euro 0,42 – R.A. Euro 0,46;

**319** – sem irr arb – Cl. 1 – Ha 0.25.38 – R.D. Euro 24,77 – R.A. Euro 26,87;

**347** – sem irr arb – Cl. 1 – Ha 15.32.10 – R.D. Euro 1.495,49 – R.A. Euro 1.622,09;

**Foglio 22**, Mappale:

**58** – bosco ceduo - Cl. 2 – Ha 0.13.34 – R.D. Euro 1,65 – R.A. Euro 0,28;

Catasto Fabbricati del Comune di MARANO SUL PANARO, **Foglio 19**, Mappale:

**255** – Via Ca' Bonettini, P. T, Cat. D/1, Rendita Euro 60,00.

Gli immobili sono liberi.

**Si segnala la presenza di diversi manufatti di varia natura (baracche, tettoie, tendoni, ecc...) posizionate nella parte sud-est della Part. 347 che risultano prive di legittimazione urbanistica e neppure accatastate e che dovranno essere oggetto di rimozione a cura e spese dell'aggiudicatario.**

Si segnala inoltre:

- servitù di passaggio a carico del mapp. 256 (oggi mapp. 319), trascritta a Modena in data 15 febbraio 2005 al n. 2.842 part.;

- servitù di distanza a carico del mapp. 256 (oggi mapp. 319), trascritta a Modena in data 19 aprile 2007 al n. 8.621 part.;

- servitù di passaggio a carico dei mapp. 317, 318 e 319, trascritta a Modena in data 22 dicembre 2010 al n. 20.858 part..

\* \* \* \* \*



# ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

**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. Matteo Gaddi datata 9 aprile 2024, con particolare riferimento alla destinazione urbanistica dei terreni ivi indicata, con precisazione che è onere dell'interessato all'acquisto verificare che, successivamente alla redazione della detta perizia, non siano intervenute modificazioni dagli strumenti urbanistici riguardanti detti terreni.**

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 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, anche se non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

**Viene fissata la vendita per il giorno 20 febbraio 2025 alle ore 16.00 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:**

- 1.406,25 per il Lotto F2);
- 1.406,25 per il Lotto F3);
- 2.812,50 per il Lotto F4);
- 1.406,25 per il Lotto F5);
- 1.406,25 per il Lotto F6);
- 56.250,00 per il Lotto I).

**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:**

- 1.054,69 per il Lotto F2);
- 1.054,69 per il Lotto F3);
- 2.109,38 per il Lotto F4);



# ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

- 1.054,69 per il Lotto F5);
- 1.054,69 per il Lotto F6);
- 42.187,50 per il Lotto I).

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%

nonché 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 (in caso di soggetto coniugato in regime di comunione dei beni, allegare anche i corrispondenti documenti del coniuge), 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 "L.G. DONNINI SRL", di una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione.

Non sarà possibile intestare gli immobili a soggetto diverso da colui che presenta l'offerta. Come espressamente previsto nel programma di liquidazione, è esclusa la possibilità di presentare offerte per persona da nominare.

Non sono ammesse offerte in tutto o in parte subordinate a qualunque condizione.



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

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.

L'aggiudicazione avverrà in base all'unico parametro del maggior prezzo offerto. A parità di prezzo offerto, ove nessun soggetto intenda partecipare alla gara, sarà preferita l'offerta presentata cronologicamente prima presso l'Istituto Vendite Giudiziarie.

Le offerte presentate devono intendersi come irrevocabili. Potrà farsi luogo all'aggiudicazione anche laddove l'offerente non compaia il giorno della vendita.

**Il rilancio minimo è stabilito in euro:**

- 100,00 ciascuno per i Lotti F2), F3), F5), F6);
- 250,00 per il Lotto F4;
- 2.000,00 per il Lotto I).

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 90 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;
- entro il termine di 90 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.

Per tutti i lotti ove ciò sia concesso a norma di legge, la procedura cedente dichiara fin da ora di optare per l'assoggettamento ad IVA della compravendita.

**Si rammenta che il termine per il versamento del saldo prezzo è termine perentorio, come tale**



# ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

**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.

È espressamente esclusa la facoltà di versamento rateale del prezzo.

**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 gennaio 2025

Istituto Vendite Giudiziarie  
Il Direttore  
Alex Manelli

