



ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI MODENA
Sezione Fallimentare

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 fallimentare n° 56/2021 iscritta presso il Tribunale di Modena, Giudice Delegato Dott. Carlo Bianconi – Curatore Dott.ssa Silvia Rocca - 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 A)

Piena ed esclusiva proprietà di porzioni del complesso industriale costituito da tre fabbricati individuabili come "Blocco A", "Blocco B" e Blocco C", posto in Comune di San Salvo (CH), con ingresso da Viale Inghilterra e da Viale Stati Uniti, e precisamente di quelle porzioni facenti parte del Blocco "A", costituite da:

A1) capannone industriale al piano terra.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di SAN SALVO, **Foglio 5**, Mappale: **4298 sub. 24**, Viale Inghilterra n. 6, P. T, Cat. D/7, Rendita Euro 2.913,20.

L'immobile è libero da persone, ma in esso sono presenti materiali edili, arredi e altri materiali inutilizzabili e di nessun valore, il cui smaltimento sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

A2) capannone industriale al piano terra.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di SAN SALVO, **Foglio 5**, Mappale: **4298 sub. 25**, Viale Inghilterra n. 6, P. T, Cat. D/7, Rendita Euro 2.764,80.

L'immobile è libero da persone, ma in esso sono presenti materiali edili, arredi e altri materiali inutilizzabili e di nessun valore, il cui smaltimento sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si precisa che nei Lotti di cui sopra è compresa anche la comproprietà indivisa, in ragione di 1/12 (un dodicesimo) ciascuno, sui seguenti beni comuni:

- due cabine elettriche, locale ex centrale termica e area cortiliva di pertinenza;
identificati al Catasto del Comune di SAN SALVO, come segue:



Catasto Fabbricati - **Foglio 5**, Mappali:

4298 sub. 8, Viale Inghilterra n. snc, P. T, Cat. D/1, Rendita Euro 852,15 (cabina elettrica);

4298 sub. 9, Viale Inghilterra n. snc, P. T, Cat. D/1, Rendita Euro 852,15 (cabina elettrica);

4717 sub. 1, Viale Inghilterra n. 6, P. T, Cat. D/7, Rendita Euro 1.549,37 (ex centrale termica);

Catasto Terreni - **Foglio 5** - Mappali:

4303 – Partita 2 - accessori comuni ad enti rurali e urbani – corte di mq. 391;

4773 – Partita 2 - accessori comuni ad enti rurali e urbani – corte di mq. 873.

LOTTO B)

Piena ed esclusiva proprietà di fabbricato da terra a tetto ad uso abitazione e magazzini, articolato sui piani terra, primo ed interrato, con circostante ara cortiliva di pertinenza esclusiva, costituito da magazzini e cantine ai piani terra ed interrato e da quattro abitazioni al piano primo, il tutto posto in Comune di San Salvo (CH), Viale Inghilterra n. 6.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di SAN SALVO, **Foglio 5**, Mappali:

4299 sub. 6, Viale Inghilterra n. 6, P. T, Cat. C/2, cl. 2, mq. 20, Superficie Catastale Totale mq. 20, Rendita Euro 43,38;

4299 sub. 10, Viale Inghilterra n. 6, P. S1, Cat. C/2, cl. 1, mq. 12, Superficie Catastale Totale mq. 14, Rendita Euro 22,31;

4299 sub. 11, Viale Inghilterra n. 6, P. S1, Cat. C/2, cl. 1, mq. 146, Superficie Catastale Totale mq. 157, Rendita Euro 271,45;

4299 sub. 13, Viale Inghilterra n. 6, P. 1, Cat. A/3, cl. 2, vani 6,0, Superficie Catastale Totale mq. 94, Totale escluse aree scoperte mq. 94, Rendita Euro 325,37;

4299 sub. 14, Viale Inghilterra n. 6, P. 1, Cat. A/3, cl. 2, vani 2,5, Superficie Catastale Totale mq. 50, Totale escluse aree scoperte mq. 50, Rendita Euro 135,57;

4299 sub. 15, Viale Inghilterra n. 6, P. 1, Cat. A/3, cl. 2, vani 4,0, Superficie Catastale Totale mq. 82, Totale escluse aree scoperte mq. 82, Rendita Euro 216,91;

4299 sub. 16, Viale Inghilterra n. 6, P. 1, Cat. A/3, cl. 2, vani 5,5, Superficie Catastale Totale mq. 104, Totale escluse aree scoperte mq. 104, Rendita Euro 298,25.

Gli immobili sono liberi da persone, ma in essi sono presenti arredi e materiali inutilizzabili e di nessun valore, il cui smaltimento sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

* * * * *

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. Rodolfo Orsini datata 12 giugno 2023, dalla quale risulta, tra l'altro, che:

“con riferimento agli immobili a destinazione industriale/artigianale/di servizi/commercio all'ingrosso in oggetto, si comunica quanto segue:

- *detti immobili, localizzati nell'agglomerato industriale di San Salvo, sono di competenza di quest'ARAP, secondo la vigente legislazione in materia (in particolare, Art.36 Legge n.317/1991, Art.63 Legge n.448/1998, D.P.R. n.218/1978, L.R. n.56/1994, Art.122 L.R. n.6/2005,*



L.R. n.23/2011) e pianificazione territoriale-urbanistica di settore (PRT dell'ASI ricompreso e fatto salvo nel PTCP della Provincia di Chieti, approvato con delibera C.P. n.14 del 22/3/2002, nonché confermato dal PTAP della Provincia di Chieti, approvato con delibera C.P. n.125 dell'11/12/2007), e pertanto sottoposti ai vincoli conformativi ed ablativi previsti dalle suddette disposizioni legislative e regolamentari;

- *da detti vincoli conseguono connessi obblighi per proprietari-utilizzatori attuali e futuri degli immobili in oggetto, in particolare, presentazione a quest'ARAP di apposita istanza, corredata da relativa documentazione e piano industriale, per il conseguimento dei regolari provvedimenti autorizzativi di localizzazione/assegnazione e per la stipula della relativa necessaria "convenzione" con quest'Ente medesimo, previo pagamento dei contributi previsti dal regolamento in materia, nonché al fine di usufruire dei servizi di quest'ARAP - essenziali/primari, idrici, fognari, stradali, di depurazione, illuminazione, ecc. (come pure, divieto di parziale/totale cessione a terzi degli immobili - in proprietà, diritto di superficie, locazione o altro diritto reale - senza la formale autorizzazione di quest'Ente stesso);*
- *detti vincoli ed obblighi sono meglio riportati nel "regolamento per l'assegnazione di immobili infrastrutturati e l'insediamento di attività produttive nelle aree industriali dell'ARAP" e nello schema di convenzione tipo per l'assegnazione, approvati con deliberazione del C.d.A. dell'ARAP n.359 del 22/12/2017 e ss.mm.ii."*

Si segnala:

- oneri e vincoli nascenti dalla Convenzione a favore del CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DI VASTO, trascritta a Chieti in fata 6 dicembre 2022 ai nn. 20816/15984;
- servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A., trascritta a Chieti il 13 giugno 2000 ai nn. 9409/7064.

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 3 (tre) 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 proprietà 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 18 marzo 2025 alle ore 15.30 e seguenti



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

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:**
 - 60.229,98 per il Lotto A1);
 - 56.293,38 per il Lotto A2);
 - 89.885,70 per il Lotto B).

Si precisa che nel programma di liquidazione autorizzato dal Giudice Delegato non è prevista la possibilità di presentare un'offerta inferiore al prezzo base sopra stabilito, come invece previsto dall'art. 571 cpc (riduzione al 75% del prezzo base d'asta) qui non applicato.

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, spese e onorari di trasferimento, oltre ad eventuali spese e onorari 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 IT**



17T0538712900000003397958, intestato a **“Fallimento Società di Salvo S.r.l. in liquidazione - n. 56/2021”** acceso presso la **BPER Banca Spa, Sede di Modena**, 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 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 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 per ciascun Lotto.

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 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, 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



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

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.

Le spese e gli onorari di trasferimento di cui al punto 2 dovranno essere corrisposti al Notaio che stipulerà il successivo atto di compravendita.

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 febbraio 2025

Istituto Vendite Giudiziarie Srl unipersonale
(soggetto specializzato ex art. 216 CCII)
Il Direttore
Alex Manelli