



# 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

## XI° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si dà pubblico avviso che nella procedura fallimentare n° 33/2020 iscritta presso il Tribunale di Modena, Giudice Delegato Dott.ssa Giulia Lucchi – Curatore Dott.ssa Rosanna Pignagnoli - 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) (in perizia immobile B1)**

Piena ed esclusiva proprietà di porzioni di fabbricato facenti parte di un complesso edilizio composto abitazioni, autorimesse, posti auto, nonché porzioni di area cortiliva esclusiva e terreni adiacenti, il tutto posto in Comune di San Cesario sul Panaro (MO), Via Pioppe, e precisamente:

#### **Lotto A4)**

- abitazione, autorimesse, posti auto, nonché porzioni di area cortiliva esclusiva e terreni adiacenti.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di San Cesario Sul Panaro:

**Foglio 22**, Mappali:

**70 sub. 4**, Via Pioppe n. 1500, P.T, Cat. C/2, cl. 3, mq. 98, Superficie Catastale Totale mq. 122, R.C. Euro 151,84;

**70 sub. 7**, Via Pioppe, P. T-1-2, Cat. A/3, cl. 1, vani 5, Superficie Catastale Totale mq. 141, Totale escluse aree scoperte mq. 141, R.C. Euro 216,91;

**72 sub. 1**, Via Pioppe, P.T, Cat. C/2, cl. 3, mq. 67, Superficie Catastale Totale mq. 85, R.C. Euro 103,81;

**70 sub. 142**, Via Pioppe, P. T-1, unità collabenti;

**70 sub. 143**, Via Pioppe, P.1, Cat. C/6, cl. 3, mq. 80, Superficie Catastale Totale mq. 92, R.C. Euro 157,00;

**71 sub. 10**, Via Pioppe, P.S1-T-1-2, unità collabenti;

**70 sub. 22**, Via Pioppe, P.T, Cat. C/6, cl. 1, mq. 12, Superficie Catastale Totale mq. 12, R.C. Euro 16,73;

**70 sub. 23**, Via Pioppe, P.T, Cat. C/6, cl. 1, mq. 12, Superficie Catastale Totale mq. 12, R.C. Euro 16,73;

**70 sub. 28**, Via Pioppe, P.T, Cat. C/6, cl. 1, mq. 12, Superficie Catastale Totale mq. 12, R.C. Euro 16,73;

**70 sub. 29**, Via Pioppe, P.T, Cat. C/6, cl. 1, mq. 12, Superficie Catastale Totale mq. 12, R.C. Euro 16,73;

**70 sub. 30**, Via Pioppe, P.T, Cat. C/6, cl. 1, mq. 12, Superficie Catastale Totale mq. 12, R.C. Euro 16,73;

**70 sub. 40**, Via Pioppe, P.T, Cat. C/6, cl. 1, mq. 12, Superficie Catastale Totale mq. 12, R.C. Euro 16,73;

**70 sub. 49**, Via Pioppe, P.T, Cat. C/6, cl. 1, mq. 12, Superficie Catastale Totale mq. 12, R.C. Euro 16,73;



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

- 70 sub. 50**, Via Pioppe, P.T, Cat. C/6, cl. 1, mq. 12, Superficie Catastale Totale mq. 12, R.C. Euro 16,73;  
**70 sub. 51**, Via Pioppe, P.T, Cat. C/6, cl. 1, mq. 12, Superficie Catastale Totale mq. 12, R.C. Euro 16,73;  
**70 sub. 52**, Via Pioppe, P.T, Cat. C/6, cl. 1, mq. 12, Superficie Catastale Totale mq. 12, R.C. Euro 16,73.  
**70 sub. 53**, Via Pioppe, P.T, Cat. C/6, cl. 1, mq. 12, Superficie Catastale Totale mq. 12, R.C. Euro 16,73;  
**70 sub. 85**, Via Pioppe, P.T, Area Urbana di mq. 91;  
**70 sub. 94**, Via Pioppe, P.S1, Cat. C/6, cl. 5, mq. 12, Superficie Catastale Totale mq. 14, R.C. Euro 32,85;  
**70 sub. 95**, Via Pioppe, P.S1, Cat. C/6, cl. 5, mq. 12, Superficie Catastale Totale mq. 14, R.C. Euro 32,85;  
**70 sub. 96**, Via Pioppe, P.S1, Cat. C/6, cl. 5, mq. 12, Superficie Catastale Totale mq. 14, R.C. Euro 32,85;  
**70 sub. 97**, Via Pioppe, P.S1, Cat. C/6, cl. 5, mq. 12, Superficie Catastale Totale mq. 14, R.C. Euro 32,85;  
**70 sub. 98**, Via Pioppe, P.S1, Cat. C/6, cl. 5, mq. 12, Superficie Catastale Totale mq. 14, R.C. Euro 32,85;  
**70 sub. 99**, Via Pioppe, P.S1, Cat. C/6, cl. 5, mq. 12, Superficie Catastale Totale mq. 14, R.C. Euro 32,85;  
**70 sub. 100**, Via Pioppe, P.S1, Cat. C/6, cl. 5, mq. 12, Superficie Catastale Totale mq. 14, R.C. Euro 32,85;  
**70 sub. 101**, Via Pioppe, P.S1, Cat. C/6, cl. 5, mq. 12, Superficie Catastale Totale mq. 14, R.C. Euro 32,85;  
**70 sub. 110**, Via Pioppe, P.S1, Cat. C/6, cl. 5, mq. 12, Superficie Catastale Totale mq. 14, R.C. Euro 32,85;  
**70 sub. 111**, Via Pioppe, P.S1, Cat. C/6, cl. 5, mq. 12, Superficie Catastale Totale mq. 14, R.C. Euro 32,85;  
**70 sub. 115**, Via Pioppe, P.S1, Cat. C/6, cl. 5, mq. 12, Superficie Catastale Totale mq. 14, R.C. Euro 32,85;  
**70 sub. 116**, Via Pioppe, P.S1, Cat. C/6, cl. 5, mq. 12, Superficie Catastale Totale mq. 14, R.C. Euro 32,85;  
**70 sub. 125**, Via Pioppe, P.S1, Cat. C/6, cl. 5, mq. 12, Superficie Catastale Totale mq. 14, R.C. Euro 32,85;  
**70 sub. 128**, Via Pioppe, P.S1, Cat. C/6, cl. 5, mq. 12, Superficie Catastale Totale mq. 14, R.C. Euro 32,85;  
**70 sub. 137**, Via Pioppe, P.T, Area Urbana di mq. 22;

**Foglio 29**, Mappale:

- 216**, Via per Spilamberto, P.T, Cat. C/2, cl. 1, mq. 10, Superficie Catastale Totale mq. 13, R.C. Euro 10,85;

Catasto Terreni del Comune di San Cesario Sul Panaro:

**Foglio 22**, Mappali:



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

- 73 – semin arbor - Cl. 1 – ha 0.21.30 – R.D. Euro 24,20 – R.A. Euro 22,00;  
74 – frutt irrig - Cl. 1 – ha 0.23.95 – R.D. Euro 74,59 – R.A. Euro 28,45;  
188 – prto ir ar - Cl. U – ha 0.04.40 – R.D. Euro 4,84 – R.A. Euro 4,09;  
232 – prato irrig - Cl. U – ha 0.25.00 – R.D. Euro 24,27 – R.A. Euro 23,24;  
233 – prato irrig - Cl. U – ha 0.04.72 – R.D. Euro 5,12 – R.A. Euro 4,39.

Il mappale 71 sub. 10 identifica una villa padronale d'epoca attualmente in cattivo stato di manutenzione.

**Si precisa che nella relazione di stima redatta dall'Arch. Andrea Buggini datata 29.10.2020 viene specificato quanto segue:**

***“il mappale 70 sub. 137 foglio 22 non viene considerato ai fini della detta relazione in quanto di fatto annesso ad altra unità immobiliare di terzi;***

***il mappale 216 foglio 29 non viene considerato ai fini della detta relazione in quanto trattasi di bene intercluso, non corrispondente alla planimetria catastale e conseguentemente privo di valore commerciale”.***

Gli immobili sono liberi.

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'Arch. Andrea Buggini datata 29.10.2020.

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 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 27 marzo 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 73.668,43.



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

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%

oltre ad oneri fiscali, imposte, spese di trasferimento ed eventuali spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

**3) 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) contabile di versamento sul conto corrente bancario codice IBAN IT05K0538712900000003285394, intestato a "Fallimento n. 33/2020 RIO COSTRUZIONINI SRL" acceso presso la Banca BPER, Sede di Modena, di una somma non inferiore al 25% del prezzo proposto da imputarsi a titolo di cauzione;**

**c) idonea fideiussione a prima richiesta emessa da primario Istituto bancario/assicurativo a garanzia del versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, compresi quindi i rilanci effettuati durante la gara.**

**Pertanto non verranno accettate offerte, né rilanci durante la gara, di importo complessivo superiore all'importo garantito dalla fideiussione, dedotta la cauzione già versata.**



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

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, 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, 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 precisa inoltre 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 e garantita come sopra specificato al punto 3) lettera c).**



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

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, 12 febbraio 2025

Istituto Vendite Giudiziarie  
Il Direttore  
Alex Manelli