



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

VI° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si dà pubblico avviso che nella procedura fallimentare n° 41/2021 iscritta presso il Tribunale di Modena, Giudice Delegato Dott.ssa Camilla Ovi – Curatore Dott.ssa Roberta Aldini - 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 20 Ter

Piena ed esclusiva proprietà di appezzamenti di terreno edificabile senza sovrastanti fabbricati, posti in Comune di Sassuolo (MO), Via Ancora.

Dati Catastali: Catasto Terreni del Comune di Sassuolo, **Foglio 12**, Mappale:

659, sem irr arb, Cl. 1, Mq. 4.051, R.D. Euro 36,74 – R.A. Euro 37,66;

663, vigneto, Cl. 1 Mq. 3.439, R.D. Euro 44,40 – R.A. Euro 19,54;

695, sem irr arb, Cl. 1 Mq. 7.879, R.D. Euro 71,45 – R.A. Euro 73,24.

Nella consistenza immobiliare sopra descritta sono comprese anche le aree di urbanizzazione poste ove sopra, **che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Sassuolo per opere di urbanizzazione**, come da convenzione urbanistica stipulata con atto autentificato del Notaio Giuseppe Malaguti in data 11/10/2004, Rep. n. 104234/19537, trascritta a Modena in data 9/11/2004 al n. 23220 reg. part, successivamente modificata con atto autentificato dallo stesso Notaio Malaguti in data 22/6/2011 Rep. n. 111808/22072, trascritto a Modena il 15/7/2011 al n. 12874 reg. part., identificate come segue:

Catasto Terreni del Comune di Sassuolo, **Foglio 12**, Mappali:

658, sem irr arb, Cl. 1, Mq. 24, R.D. Euro 0,22 – R.A. Euro 0,22;

662, semin arbor, Cl. 1, Mq. 190, R.D. Euro 1,72 – R.A. Euro 1,77;

676, semin arbor, Cl. 1 Mq. 697, R.D. Euro 6,32 – R.A. Euro 6,48;

692, sem irr arb, Cl. 1, Mq. 4.439, R.D. Euro 40,26 – R.A. Euro 41,27;

Catasto Terreni del Comune di Sassuolo, **Foglio 11**, Mappali:

134, sem irr arb, Cl. 1, Mq. 100, R.D. Euro 0,86 – R.A. Euro 0,93;

137, vigneto, Cl. 1, Mq. 492, R.D. Euro 6,28 – R.A. Euro 2,80;

138, prato, Cl. U, Mq. 200, R.D. Euro 0,71 – R.A. Euro 0,41;



141, seminativo, Cl. 3, Mq. 170, R.D. Euro 0,82 – R.A. Euro 0,97;
144, sem irrig, Cl. 3, Mq. 3, R.D. Euro 0,02 – R.A. Euro 0,02;
Catasto Fabbricati del Comune di Sassuolo, **Foglio 12**, Mappale:
640, Via Ancora , P. T, Cat. D/1, Rendita Euro 190,00.

Si segnala:

- convenzione urbanistica stipulata con atto autentificato del Notaio Giuseppe Malaguti in data 11/10/2004, Rep. n. 104234/19537, trascritta a Modena in data 9/11/2004 al n. 23220 reg. part, successivamente modificata con atto autentificato dallo stesso Notaio Malaguti in data 22/6/2011 Rep. n. 111808/22072, trascritto a Modena il 15/7/2011 al n. 12874 reg. part.

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 4 marzo 2022 e successivo aggiornamento della stessa datato 23 novembre 2023, dal quale risulta, fra l'altro, che:

“Il confronto effettuato tra la documentazione catastale e lo stato di fatto ha rivelato la mancata corrispondenza della qualità dei terreni, infatti, i mappali risultano censiti a vigneto e a seminativo irriguo arboreo, mentre invece, risultano essere terreni incolti o porzioni di aree destinate alla viabilità, dette anomalie potranno essere rettificare presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Modena”

“I beni in oggetto ricadevano in zona territoriale omogenea AN.2a "ambiti per i nuovi insediamenti" a prevalente destinazione residenziale, costituiti mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, in parte attuato mediante le convenzioni urbanistiche sopracitate.

La Convenzione Urbanistica (scaduta nel 2017) e la variante non essenziale del Piano Particolareggiato (Delibera di Consiglio Comunale n.34 del 30.05.2011) consentivano l'edificazione, sulle particelle catastali individuate al foglio 12, mappali 652, 659, 663, 695, (superficie catastale complessiva pari a mq. 21623), di tre edifici residenziali aventi SU massima complessiva pari a mq. 13125, altezza massima pari a ml. 15,50; inoltre, nella convenzione urbanistica (art. 5) era previsto che una quota pari al 30% della SU residenziale dell'intero comparto (quindi mq. 6300) doveva essere destinata a edilizia residenziale convenzionata (vendite a prezzi calmierati concordati con il Comune di Sassuolo) da definire mediante Atto integrativo da sottoscrivere entro e non oltre 18 mesi dalla data di stipula della Convenzione (11.10.2004) pena la automatica risoluzione della Convenzione, tuttavia, l'atto integrativo non risulta essere mai stato stipulato”

“I terreni sono privi di sovrastanti fabbricati, posti nella prima periferia del Comune di Sassuolo, in prossimità della ex cava e della ex discarica "Pista"; la zona prevalentemente residenziale risulta servita da infrastrutture commerciali e fruibile di tutti gli impianti e servizi pubblici quali luce elettrica, acquedotto, gas-metano, fognature e telefono, ha accesso dalla Via Ancora attraverso nuove strade asfaltate.



I tre lotti edificabili hanno in prevalenza conformazione trapezoidale e giacitura pianeggiante. Precisando che non sono state effettuate indagini/scavi sui terreni al fine di verificare potenziali problematiche ambientali, quali la presenza di eventuali sostanze tossiche e/o inquinanti.

In passato una porzione di tale area era occupata da una discarica di rifiuti urbani "Pista" e da una cava.

La cessione viene considerata al netto di ogni qualsivoglia onere di bonifica ed eventuali smaltimenti si rendessero necessari.

Le aree/beni per le urbanizzazioni, per gli accordi precedentemente presi con l'Amministrazione Comunale, risulterebbero da cedere gratuitamente al Comune di Sassuolo diverse superfici (foglio 12, mappali 642-658-662-664-670/2-674-676-692-694).

Al centro dell'area identificata con il mapp. 692, destinata a verde privato ad uso pubblico, insiste un traliccio dell'alta tensione, con linea elettrica di 132 Kw.

Le consistenti opere relative alle aree di pertinenza ai lotti edificabili, al verde, alla viabilità per la distribuzione interna al Comparto con relativa rotonda, parcheggi di Ul, segnaletica, illuminazione pubblica delle strade e parcheggi, fognature con imbocchi per le singole immissioni, reti di distribuzione energia elettrica, gas, telefono, acquedotto, cabine elettriche di trasformazione, arredo urbano e ulteriori opere di urbanizzazione in comune con tutti i soggetti attuatori del "Comparto W", sono stati realizzati solo in parte. In particolare, non è stata realizzata la prevista la realizzazione di linea fognaria per le acque piovane sfociante nel fiume Secchia con adeguata valvola di non ritorno o, in alternativa, un sistema di laminazione delle acque meteoriche da concordare con Hera. Al completamento di dette opere era subordinato il rilascio di agibilità dei nuovi edifici.

NON è possibile al momento indicare quali beni avranno caratteristiche di cessione, per la decadenza dell'intero comparto urbanistico. Tale certezza si acquisirà alla presentazione di un nuovo progetto che, in sede di approvazione, avrà una nuova Convenzione col Comune di Sassuolo.

Il nuovo strumento di pianificazione (PUG), ha classificato l'area, oggetto della presente valutazione in "Q2" TESSUTI CARATTERIZZATI DALLA VARIETA' DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE. Tuttavia, si dovrà attendere l'ultimo passaggio in Regione Emilia Romagna per l'approvazione definitiva.

In relazione alle verifiche di quantificazione delle superfici edificabili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Tecnico, lo scrivente deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo della situazione, in quanto comportano valutazioni di carattere discrezionale che sono di competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei Vincoli Territoriali e di l Tecnici urbanistici che ne seguiranno l'iter per la redazione della pratica edilizia e grafica da depositare."

"La limitazione della presente relazione, fa riferimento all'attuale previsione di destinazione urbanistica in adozione dei terreni, in attesa di auspicabile conferma in sede di approvazione Regionale.

Consistenze:

LOTTO 20 TER)

foglio 12, mapp. 642 (cabina elettrica) circa 52 mq.



foglio 12, mapp. 658 (marciapiede) circa 24 mq.
foglio 12, mapp. 659 (area edificabile) circa 4.051 mq.
foglio 12, mapp. 662 (parcheggio) circa 190 mq.
foglio 12, mapp. 663 (area edificabile) circa 3.439 mq.
foglio 12, mapp. 664 (porzione strada) circa 320 mq.
foglio 12, mapp. 670 sub.2 (area di accesso alla cabina elettrica) circa 14 mq.
foglio 12, mapp. 674 (porzione strada) circa 261 mq.
foglio 12, mapp. 676 (porzione strada) circa 697 mq.
foglio 12, mapp. 692 (area a verde) circa 8.643 mq.
foglio 12, mapp. 694 (area a verde) circa 4.439 mq.
foglio 12, mapp. 695 (area edificabile) circa 7.879 mq.

Al solo scopo di indicare approssimativamente una quantità di MQ. Edificabili del lotto, a mero titolo previsionale e non sostanziale, gli elementi estratti dalle previsioni del PUG, potranno prevedere il progetto urbano degli interventi, mediante un calcolo nella sezione "perequazione" parte seconda titolo 1, che indica per insediamenti di edificabilità intensiva un parametro di 0,15 su/mq, superficie incrementabile se il progetto esecutivo raggiungerà maggiori punti di qualifica in base alle norme (fino a 35 punti).

Sarà pertanto calcolato un indice previsionale prudenziale riferito alla superficie territoriale disponibile in precedenza, così composto:

mq. 15.369,00 x 0,15 = 2.305,35 mq. di SU

PRECISAZIONI:

La presente relazione viene fornita al solo scopo previsionale, ed è limitata agli elementi ancora interpretativi del Piano Urbanistico Generale in iter di approvazione, anche a fronte dei nuovi indici edilizi costruttivi che prevedono superfici parametriche a punti di valorizzazione dei progetti edilizi che verranno presentati."

Si precisa infine che con atto di C.C. N° 92 del 26/09/2023 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale PUG di cui alla L.R. N° 24/2017.

Con l'adozione del Piano Urbanistico Generale PUG entrano in vigore le misure di salvaguardia; pertanto, si invitano gli offerenti a consultare preventivamente gli elaborati pubblicati sul sito ufficiale del Comune di Sassuolo ed eventualmente a contattare i tecnici comunali per verificare l'esatta destinazione urbanistica dei terreni suddetti.

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 un 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



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

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 27 marzo 2025 alle ore 15.00

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 186.023,38.**

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% del prezzo come sopra indicato.

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 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



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

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 IT85T0538712905000003420249**, intestato a **"Fallimento n. 41/2021" acceso presso la BPER BANCA S.P.A., Agenzia n. 5 di Modena**, 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 20.000,00.

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

Pag. 6



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.

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, 18 febbraio 2025

Istituto Vendite Giudiziarie
Il Direttore
Alex Manelli

