



# 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 –

## II° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si dà pubblico avviso che nella procedura di Liquidazione Giudiziale n. 27/2024 iscritta presso il Tribunale di Modena, Giudice Delegato Dott.ssa Camilla Ovi – Curatore Dott. Michele Tomiozzo - 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 3 - in perizia Capannone A - parte)**

Piena ed esclusiva proprietà di porzione del fabbricato artigianale/industriale con circostante area cortiliva, posto in Comune di Camposanto (MO), Via dell'Artigianato n. 14, costituita detta porzione da:

- laboratorio/magazzino con annessi locali di servizio ed uffici al piano terra.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Camposanto, **Foglio 13**, Mappale: **272 sub. 8**, Via dell'Artigianato n. 14-16-18, P. T, Cat. D/7, Rendita Euro 3.098,74.

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 dall'arch. Andrea Buggini datata 4 luglio 2024.

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 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, **con particolare riferimento all'area cortiliva comune identificata al Catasto Fabbricati**

**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L. unipersonale**

V.le Virgilio, 42/F – 41123 MODENA – Tel. 059/847301

Reg. Impr., Cod. Fisc. e P.IVA 02217860366 – R.E.A di MO 274343 – Cap. Soc. € 10.920,00 int. Vers.



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

**del Comune di Camposanto al Foglio 13 con il mappale 272 sub. 1 – B.C.N.C. – area comune ai sub. 5-6-7-8.**

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.

In particolare la vendita deve considerarsi come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. I beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con esonero della procedura da ogni responsabilità e garanzia per vizi e difetti. Sarà pertanto compito dell'offerente verificare lo stato dei beni. Conseguentemente, la Procedura non assume alcuna garanzia né responsabilità circa la conformità degli impianti alle normative attualmente vigenti, anche con riferimento all'art. 23 del D.Lgs. nr. 81/2008, né circa il rispetto delle normative di carattere ambientale, nonché di tutela di salute e ambiente. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti) e comunque non eventualmente evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e dei suoi organi. Non viene rilasciata alcuna garanzia circa lo stato di conservazione degli immobili di cui sopra e degli impianti facenti parte di essi, dichiarando l'offerente di accettare gli immobili di cui sopra senza condizione e riserva alcuna, così come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. L'aggiudicatario rinuncia dunque a far valere in futuro nei confronti della Procedura qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine alla identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni che costituiscono il Lotto oggetto del presente avviso di vendita. L'aggiudicatario rinuncia quindi a sollevare eccezioni di qualsiasi natura e/o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Procedura e gli organi di questa da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi o minusvalenze dell'oggetto della vendita. Per gli eventuali beni non conformi alle normative sulla sicurezza, privi di marchio CE, o comunque non conformi a qualunque norma di legge o regolamento, è fatto obbligo all'aggiudicatario di procedere, a propria esclusiva cura, onere e rischio, alla loro messa a norma ovvero, nel caso in cui ciò non risulti possibile, al loro smaltimento nelle forme di legge.

I beni in oggetto saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni e pignoramenti o sequestri conservativi e altre formalità pregiudizievoli che saranno cancellati a spese dell'aggiudicatario. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

**Viene fissata la vendita per il giorno 15 aprile 2025 alle ore 16.00 e seguenti**  
**STABILENDO LE SEGUENTI CONDIZIONI:**

**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L. unipersonale**

V.le Virgilio, 42/F – 41123 MODENA – Tel. 059/847301

Reg. Impr., Cod. Fisc e P.IVA 02217860366 – R.E.A di MO 274343 – Cap. Soc. € 10.920,00 int. Vers.



# ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

- 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 54.400,00.**

**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 al prezzo base sopra indicato e cioè pari ad Euro 40.800,00.**

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
10.000,01	30.000,00	1.500,00
30.000,01	50.000,00	2.000,00
50.000,01	100.000,00	3.500,00
100.000,01	200.000,00	4.500,00
200.000,01	300.000,00	6.000,00
300.000,01	700.000,00	10.000,00
700.000,01	1.000.000,00	13.000,00
1.000.000,01	oltre	1,5%;

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

Per le attività di redazione della minuta del decreto di trasferimento, attività accessorie e successivi adempimenti, spetta all'IVG un compenso determinato con riferimento al prezzo di aggiudicazione, come segue:

- fino ad Euro 30.000,00 ----- Euro 700,00 oltre Iva;
- da Euro 30.000,01 ad Euro 100.000,00 -----Euro 1.000,00 oltre Iva;
- da Euro 100.000,01 fino ad Euro 500.000,00-----Euro 1.500,00 oltre Iva;
- oltre ad Euro 500.000,01-----Euro 2.000,00 oltre Iva.

**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



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

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 IT19G0538712905000004111238** intestato a "**Liquidazione Giudiziale A.M.F. S.R.L.**" **acceso presso la BPER BANCA SPA, Agenzia n. 5 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](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.

**Il rilancio minimo è stabilito in euro 3.000,00.**

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 i diritti, soggetti ad IVA, spettanti all'Istituto Vendite Giudiziarie nella misura sopra stabilita;
- entro il termine di 120 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;
- entro il termine di 120 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.

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



# I S T I T U T O 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.

**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, 28 febbraio 2025

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

