



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

IV° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA (D.M. 32/2015 art. 25)

Si dà pubblico avviso che nella procedura di Liquidazione Giudiziale N. 68/2023 iscritta presso Tribunale di Modena, Giudice Delegato Dott.ssa Carolina Diquattro – Curatore Avv. Federico Marescotti, **a seguito dell'offerta irrevocabile d'acquisto cauzionata pervenuta al Curatore**, 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 E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI LOTTO 3)

A) Piena ed esclusiva proprietà di appezzamento di terreno senza sovrastanti fabbricati, posto in Comune di Pavullo nel Frignano (MO), presso la località denominata "La Pozzaccia", in fregio alla Via Gaiato.

Dati Catastali: Catasto Terreni del Comune di Pavullo nel Frignano, **Foglio 118**, Mappale:
447 – seminativo – Cl. 1 – Ha 0.21.06 – R.D. Euro 11,86 – R.A. Euro 9,79.

B) Quota di comproprietà indivisa in ragione di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) di appezzamento di terreno senza sovrastanti fabbricati, posto in Comune di Pavullo nel Frignano (MO), presso la località denominata "La Pozzaccia", in fregio alla Via Gaiato.

Dati Catastali: Catasto Terreni del Comune di Pavullo nel Frignano, **Foglio 118**, Mappali:
400 – seminativo – Cl. 1 – Ha 0.07.22 – R.D. Euro 4,06 – R.A. Euro 3,36;
403 – seminativo – Cl. 1 – Ha 0.00.62 – R.D. Euro 0,35 – R.A. Euro 0,29.

Si allega al presente avviso certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pavullo nel Frignano in data 3.10.2024 Prot. N. 24389, con la precisazione che è onere dell'interessato all'acquisto verificare che, successivamente al rilascio del suddetto certificato, non siano intervenute modificazioni dagli strumenti urbanistici riguardanti detto terreno.

Gli immobili sono liberi.

Relativamente ai terreni sopra descritti alla lettera B), si segnala convenzione edilizia stipulata con atto del Notaio Marina Marino in data 23.9.2005 Rep. N. 46939/2610, trascritto a Modena il 15.10.2005 al n. 19838 reg. part., che non prevede prezzi di vendita imposti e/o vincoli di inalienabilità e/o limiti e vincoli all'ipotecabilità.

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'Ing. Leonardo Lazzari datata 20.1.2025.

Si precisa che il Curatore ha preso accordi con Heracquamodena Srl (C.F. 04279151205) per la stipula notarile di convenzione preliminare e di successivo atto di costituzione di servitù per l'installazione di condutture idriche a carico del terreno di cui sopra identificato con il Foglio 118 mappale 447. Gli accordi prevedono che per la stipula degli atti suddetti nessun onere o spesa sono previsti per la Curatela e per l'eventuale aggiudicatario ai quali verrebbe riconosciuto da parte di Heracquamodena Srl un indennizzo di Euro 800,00 (cfr. preliminare e relativa planimetria che si allegano al presente avviso).

* * * * *

Il giorno **8 ottobre 2026 alle ore 12.00** si darà luogo alla gara telematica nella forma asincrona (D.M. 32/2015 art. 25) del lotto immobiliare sopra descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

PREZZO BASE: Euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00), pari all'importo dell'offerta irrevocabile d'acquisto pervenuta.

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 3.375,00 (tremilatrecentosettantacinque/00), con precisazione che nell'ipotesi in cui l'offerente originario non aderisse alla gara e la stessa si chiudesse ad un prezzo inferiore al suddetto prezzo base, l'aggiudicazione non avrà luogo e la curatela accetterà l'offerta formulata dall'offerente originario.

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto;
Rilancio minimo di gara: 250,00 (duecentocinquanta/00).**

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA E PRINCIPALI CONDIZIONI DI VENDITA.

1 - Contenuto e presentazione dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, ad un prezzo non inferiore al prezzo minimo sopra indicato.



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione degli organi della procedura.

L'offerta di acquisto deve essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito <https://ivgmodena.fallcoaste.it/>, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta". Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:
https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_vp1.1.pdf.

ATTENZIONE : Per concludere l'iter di invio dell'offerta telematica è necessario inviare un'e-mail PEC al Ministero all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it , allegando il file dell'offerta criptata ed il file della ricevuta del bollo. L'invio di questa PEC deve essere fatto utilizzando l'indirizzo PEC del Presentatore, entro il termine del deposito dell'offerta oltre specificato (7 ottobre 2026 alle ore 12.00).

La mail PEC di conferma di ricevimento dell'offerta (che viene inviata dal sistema Ministeriale in risposta alla presentazione di cui sopra e ricevuta nella PEC del presentatore) dà la certezza al Presentatore che l'offerta è stata correttamente depositata nei sistemi informatici del Ministero della Giustizia e che verrà inoltrata al gestore della vendita nei tempi prestabiliti.

Il sistema informatico del Ministero controlla pertanto la correttezza dei passaggi informatici effettuati, consegnando al Gestore della vendita nel giorno dell'asta solo le offerte correttamente compilate, circa 180/120 minuti prima dell'inizio di detta vendita.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito <https://ivgmodena.fallcoaste.it/>.

Gli ammessi alla gara riceveranno, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per ricevere assistenza, l'utente interessato a partecipare alla vendita telematica, potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto:

- Help desk, attivo dal lunedì al giovedì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 14:30 alle ore 17:00, al numero: 059/847301- 03 – Cell.: 333/6835149
- E-mail: assistentavendite telematiche@ivgmodena.it

Sede: Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l., Viale Virgilio n. 42/F – 41123 Modena (previo appuntamento).

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate da I.V.G. MODENA al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire all' I.V.G. MODENA non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato Italiano e quello di Appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- la documentazione, attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento); in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (visura camerale aggiornata all'attualità a non più di tre mesi o certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura notarile o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- qualora l'offerta venga formulata da presentatore non coincidente con l'offerente, copia dell'apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente al presentatore; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata a pena di esclusione;
- se l'offerta è formulata da più persone è indispensabile, pena il mancato accoglimento dell'offerta, allegare copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta. Detta procura dovrà riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote dei diritti.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è **irrevocabile**. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite: bonifico bancario sul conto corrente Iban **IT29R0538712905000002086878 – codice BIC: BPMOIT22XXX intestato a Istituto Vendite Giudiziarie Srl.**

Il bonifico, con causale “Liquidazione Giudiziale n. 68/2023 Lotto 3 – versamento cauzione” dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per la presentazione delle offerte oltre specificato (7 ottobre 2026 alle ore 12.00).

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire con le modalità sopra descritte, entro il giorno 7 ottobre 2026 alle ore 12.00.

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

Qualora il giorno fissato per la vendita telematica asincrona non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento della cauzione, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente originario che intenda partecipare alla vendita dovrà effettuare la propria registrazione sul sito internet <https://ivgmodena.fallcoaste.it>, come specificato e confermare, con modalità telematica, la propria offerta di Euro *4.500,00* (quattromilacinquecento/00).

Nell'ipotesi in cui l'offerente originario non partecipasse alla vendita telematica e la stessa si concludesse con esito di asta deserta il Curatore accetterà l'offerta irrevocabile formulata dall'offerente originario, che dovrà pertanto provvedere al versamento del saldo prezzo, nonché dei diritti IVG, nei modi e nei termini infra stabiliti, pena la perdita della cauzione.

IMPOSTA DI BOLLO: L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.¹

¹ La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

Nel giorno e nell'orario stabiliti per l'esame delle offerte, l'I.V.G. MODENA procederà alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti e, a pena di efficacia delle offerte medesime, dell'allegazione delle contabili attestanti il pagamento della cauzione pari o superiore al 10% del prezzo indicato nella offerta.

La partecipazione degli offerenti alle operazioni di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://ivgmodena.fallcoaste.it/>, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma <https://ivgmodena.fallcoaste.it/> sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la durata di 24 (ventiquattro) ore, a partire dal suo inizio.

Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (*dieci*) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (*dieci*) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, **I.V.G. MODENA procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale/relazione.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato I.V.G. MODENA, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva all'aggiudicazione stessa.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene oggetto di vendita collegandosi al Portale delle Vendite Pubbliche e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

4- Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario 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..

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente Iban **IT29R0538712905000002086878** – codice BIC: **BPMOIT22XXX** intestato a **Istituto Vendite Giudiziarie Srl**, con causale "*Liquidazione Giudiziale n. 68/2023 Lotto 3 – versamento saldo prezzo*", il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di **30 giorni** dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

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 all'art. 587 c.p.c. con conseguente declaratoria di decadenza dall'aggiudicazione 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.

Entro il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare 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 e del saldo prezzo.

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.

Detti diritti dovranno essere versati entro venti giorni dalla data di aggiudicazione sul conto corrente Iban: IT66T0538712905000000642802 intestato Istituto Vendite Giudiziarie Srl.

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.

5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore allegata alla scheda pubblicitaria, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario (v. infra al punto successivo 6-);
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del presente procedimento;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della

produzione ed allegazione (es. conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora previsto, sarà a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), nonché le spese e gli onorari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, **con la precisazione comunque che la presente vendita è effettuata applicando l'Iva di legge e, nel caso, il reverse charge.**

6 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

La partecipazione alla vendita implica l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

7 – Foro competente:

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Modena.

8 - Pubblicazione e pubblicità:

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità:

- pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.astagiudiziaria.com (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG);



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

- pubblicazione sul sito www.ivgmodena.it (sito ufficiale dell'IVG di Modena);
- pubblicazione sul sito <https://ivgmodena.fallcoaste.it/> (gestore della vendita telematica);

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Maggiori informazioni e chiarimenti sulla vendita potranno essere forniti dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena Srl unipersonale – Viale Virgilio, 42/F – 41123 Modena, Telefono: 059/847301 - e-mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com - orario: 9.00 – 12.30 e 14.30 – 17.00 dal lunedì al giovedì; il venerdì pomeriggio: Chiuso.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero attivo dal lunedì al giovedì d: 9.00 – 12.30 e 14.30 – 17.00, al numero: 059/847301 – cell.: 333/6835149, e-mail: assistentzavenditetelematiche@ivgmodena.it

Modena, 31 luglio 2026

Istituto Vendite Giudiziarie Srl unipersonale
(soggetto specializzato ex art. 216 CCII)

Direttore
Alex Manelli

**CONVENZIONE PRELIMINARE ALLA COSTITUZIONE DI UNA
SERVITU' PERPETUA PER IL MANTENIMENTO DI UN
IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO FOGNARIO.**

La Liquidazione Giudiziale Building S.r.l. in liquidazione n. 68/2023 Tribunale di Modena (parte concedente), con sede in 41026-Pavullo nel Frignano (MO), via Giardini Sud n. 52 (C.F. e P.IVA: 03366280364), qui in persona del Curatore avv. Federico Marescotti (C.F.: MRSFRC73A27F257E), nominato in data 19.2.26, dichiara di costituire, a favore di **HERACQUAMODENA S.r.L.** di Bologna (parte concessionaria *che agisce in qualità di Gestore del Servizio Idrico Integrato, in adempimento ai propri obblighi convenzionali, che prevedono la costruzione e gestione del servizio idrico relativi alle opere di cui al presente contratto*) con sede in Bologna in viale C. Berti Pichat n. 2/4, una servitù perpetua, per il mantenimento di un impianto di sollevamento fognario e delle relative condotte, su un terreno posto in comune di Pavullo nel Frignano nei limiti di quanto evidenziato nell'elaborato grafico allegato a quest'atto perché ne formi parte integrante e sostanziale.

L'area oggetto della presente convenzione ha superficie di mq. 250.

Tale servitù è costituita sulla porzione di terreno censita con i mappali n. 447 del foglio n. 118 del catasto del comune di Pavullo nel Frignano.

La Liquidazione Giudiziale Building S.r.l. in liquidazione (parte concedente)
nell'attesa del perfezionamento degli atti relativi alla costituzione del diritto di cui sopra, per i quali s'impegna sin d'ora ed a tutti gli effetti di legge, consente a HERACQUAMODENA S.r.L.:

a) di eseguire lo scavo per la posa delle relative condotte alla profondità minima, dalla generatrice superiore, di mt. 1,20 rispetto al piano di

Firmato digitalmente da:
FEDERICO MARESCOTTI
Data: 21/05/2026 16:16:53

LA PROPRIETA'



campagna esistente in terreni con in atto coltivazioni agricole autorizzando l'occupazione delle aree necessarie all'esecuzione dei lavori comprese le operazioni preliminari, per tutto il tempo occorrente; tale profondità può essere ridotta in caso di posa in aree cortilive, piazzali, strade interpoderali, capezzagne ecc., ovvero in presenza di necessità tecniche che dovessero manifestarsi durante l'esecuzione dei lavori;

- b) di effettuare le opere e gli interventi che si rendessero necessari per la sicurezza, il buon funzionamento e la manutenzione dell'impianto e delle relative condotte, autorizzando l'occupazione delle aree necessarie all'esecuzione dei lavori.

Questa convenzione comporta per le parti contraenti, dal momento della sottoscrizione, il rispetto delle seguenti condizioni:

- 1) la parte concedente dichiara di essere legittima proprietaria dei terreni sopra descritti e garantisce per ogni caso di evizione o qualsiasi molestia e/o pretese di terzi;
- 2) la parte concedente s'impegna, di non erigere costruzioni di qualsiasi genere, nè di coltivare piante di alto fusto, entro l'area asservita;
- 3) la parte concedente riconosce che l'impianto e le opere ausiliarie sono inamovibili;
- 4) la parte concessionaria acquisisce il diritto di accesso, per il proprio personale e mezzi d'opera, nonchè per il personale ed i mezzi d'opera di Enti od Imprese operanti per suo conto, in qualsiasi ora del giorno e della notte, per la posa, la verifica e la manutenzione degli impianti ed opere relative;
- 5) la parte concessionaria è autorizzata a sostituire a proprio insindacabile

giudizio, all'interno dell'area asservita, (area occupata più area di rispetto),
sia l'impianto che le condotte posate, con altri di dimensioni e materiali
uguali o diverse. Comunque la generatrice superiore si troverà sempre alla
profondità minima richiamata al punto a);

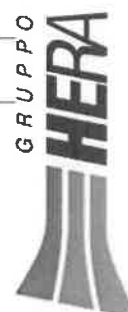
6) l'impresa esecutrice dei lavori, per conto della parte concessionaria, si
impegna di curarne l'esecuzione in modo tale da arrecare il minimo danno,
di ripristinare la conformazione del terreno esistente prima dei lavori e di
risarcire gli eventuali danni causati dai lavori di realizzazione dell'impianto,
che saranno liquidati a parte, a lavoro compiuto. A tal modo saranno
liquidati di volta in volta, dalla parte concessionaria, i danni che fossero
causati in occasione di ulteriori interventi, modifiche e manutenzione
periodica;

7) La parte concedente, nel caso di trasferimento del terreno a qualsiasi titolo
prima della trascrizione della presente costituzione di servitù si obbliga a
trasferire agli eventuali successori, acquirenti o aventi causa per qualsiasi
titolo, nessuno escluso, i patti di cui al presente atto facendone menzione
nell'atto traslativo e comunicando tempestivamente tale trasferimento di
diritti alla parte concessionaria. La parte concedente, in caso di mancata
ottemperanza dell'obbligo di cui sopra, si assume ogni più ampia
responsabilità in ordine alla richiesta di eventuali danni, molestie e/o
pretese avanzate dai successori, acquirenti o aventi causa, nei confronti
della parte concessionaria sollevando quest'ultima da ogni responsabilità.
La parte concedente, riconosce che, ai subentranti, spetteranno, per legge, le
indennità previste dal presente atto;

8) la parte concedente s'impegna ed obbliga a sottoscrivere, avanti al notaio,

Firmato digitalmente da:
FEDERICO MARESCOTTI
Data: 21/05/2026 16:16:54

LA PROPRIETÀ



l'atto di servitù entro **60** giorni dal ricevimento della relativa comunicazione effettuata da parte HERACQUAMODENA S.r.L.. La parte concessionaria verserà alla parte concedente, entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione dell'atto notarile la somma di € 800 (diconsi euro ottocento/00); tale somma sarà versata "una tantum" a titolo di indennità per la costituzione della servitù a saldo di ogni suo avere. Su tale somma non maturano interessi in quanto così pattuito tra le parti;

9) la parte concessionaria si accollerà tutte le spese dipendenti e conseguenti alla stesura, registrazione e trascrizione del presente atto;

10) per ogni eventuale controversia sarà competente in via esclusiva il Foro di Bologna;

11) gli obblighi assunti con il presente atto si riterranno nulli o privi di effetto qualora non dovesse essere realizzata l'opera in argomento o comunque non dovesse più interessare i fondi come sopra identificati.

Gli impegni tutti contenuti nel presente atto saranno oggetto del rogito di costituzione della relativa servitù che sarà conservato presso un notaio di fiducia della parte concessionaria che autenticherà le sottoscrizioni e provvederà alle necessarie trascrizioni immobiliari.

Letto, confermato e sottoscritto approvandosi tutte le condizioni suesposte.



LA PROPRIETA'

L.G. Building S.r.l. in

liquidazione,

Il Curatore

Avv. Federico Marescotti

Firmato digitalmente da:
FEDERICO MARESCOTTI
Data: 21/05/2026 16:16:54



Firmato digitalmente da:
FEDERICO MARESCOTTI
Data: 21/05/2026 16:21:13

N=4907400

E=1646000

Direzione Provinciale di Modena Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore Dott. CARLO CICCARELLI

Firmato digitalmente da:
FEDERICO MARESCOTTI
Data: 21/05/2026 16:21:13

Vis. tel.

1 Particella: 398

Comune: (MO) PAVULLO NEL FRIGNANO
Foglio: 118

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T200319/2026

22-Jan-2026 13:35:37

La parte concedente dichiara di aver preso conoscenza di quanto precede ed approva in particolare, agli effetti degli art. 1341 e 1342 del Codice Civile i punti: a (riduzione di profondità), 3 (inamovibilità della servitù), 7 (obblighi e responsabilità della parte concedente in ordine al trasferimento della servitù), 8 (indennità di servitù) e 10 (foro competente).

Letto, confermato e sottoscritto approvandosi tutte le condizioni suesposte.

LA PROPRIETA'

L.G. Building S.r.l. in liquidazione,

Il Curatore

Avv. Federico Marescotti

Firmato digitalmente da:
FEDERICO MARESCOTTI
Data: 21/05/2026 16:16:55



Imposta di bollo assolta n. contrassegno
01201792291189 del 30.05.2024 del valore di € 16,00

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Rif.Prot. 24389 del 03/10/2024

IL DIRETTORE DELL'AREA SERVIZI PIANIFICAZIONE ED USO DEL TERRITORIO

- Vista la richiesta presentata in data 03/10/2024 da **MENETTI PIETROMARCO**;
- Visto l'art.12 della L.R. 21/10/2004 n.23;
- Visto il Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.9 del 03/02/2011, elaborato ai sensi dell'art.32 della Legge Regionale n.20/2000 e s. m. ed i. avente, ai sensi dell'art.20 della Legge succitata, valore ed effetti della classificazione acustica del territorio di cui alla Legge Regionale n.15/2001;
- Visto il Regolamento Urbanistico Edilizio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.33 del 31/10/2013 ed elaborato ai sensi dell'art.33 e con le modalità dell'art.34 della Legge Regionale n.20/2000 e s. m. ed i.;
- Visti il Piano Operativo Comunale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.20 del 28/06/2012, il Piano Operativo Comunale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.8 del 26/02/2015 ed il Piano Operativo Comunale-stralcio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.1 del 28/01/2016, ai sensi degli artt.30 e 34 della Legge Regionale n.20/2000 e s. m. ed i.;
- Visti il Piano Operativo Comunale 2015-2020 e la Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio, approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n.14 del 02/04/2016, ai sensi della Legge Regionale n.20/2000 e s. m. ed i.;
- Vista la Variante n.1 al Piano Operativo Comunale per l'ambito di rilievo sovracomunale n.6, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.14 del 31/03/2017;
- Vista la Variante n.2 al Piano Operativo Comunale inerente il polo produttivo sovracomunale n.6 Madonna Baldaccini, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.39 del 27/07/2018;
- Vista la Delibera di indirizzo, ai sensi dell'art.4 C.2 della L.R.n. 24/2017, riguardo ai criteri di priorità, i requisiti ed i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo – Indirizzi in merito all'attività negoziale per la definizione ed approvazione degli accordi operativi, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.27 del 30/05/2019;

- Vista la Variante n.2 al Regolamento Urbanistico Edilizio, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.15 del 31/03/2021;
- Vista la Variante Specifica n.1/2020 al Piano Strutturale Comunale ed al Regolamento Urbanistico Edilizio, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.30 del 28/06/2021;
- Vista la Variante 2021 al Piano Operativo Comunale 2015-2020, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.31 del 28/06/2021;

C E R T I F I C A

relativamente al terreno descritto al Catasto Terreni del Comune di Pavullo al foglio 118 mappali 400-403-447, che:

1) all'interno degli elaborati costitutivi il Piano Strutturale Comunale, con riferimento allo Scheda di assetto strutturale ed ambiti normativi (Elaborato 1):

- il mappale 403 del foglio 118 ricade in Territorio Urbanizzato, in AUC Ambito urbano consolidato ed in particolare identificano Porzioni degli ambiti consolidati in corso di attuazione;
- i mappali 400(parte)-447 del foglio 118 ricadono in Territorio Urbanizzabile ed in particolare in ANS 2.48 Ambito di potenziale sviluppo urbano individuato nel PSC per funzioni prevalentemente residenziali;
- il mappale 400(parte) del foglio 118 ricade in Territorio Rurale ed in particolare in Ambito agricolo di rilievo paesaggistico ARP.

2) all'interno degli elaborati costitutivi il Regolamento Urbanistico Edilizio:

- il mappale 403 del foglio 118 ricade in Territorio Urbanizzato, in Ambito consolidato prevalentemente residenziale ed in particolare in AUC_1.1 Ambito consolidato frutto di piani attuativi recenti o in corso di completamento di norma adeguatamente dotati di spazi pubblici (CAPO 4.2);
- i mappali 400(parte)-447 del foglio 118 ricadono in Territorio Urbanizzabile ed in particolare in Ambito potenziale per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali e/o di servizio;
- il mappale 400(parte) del foglio 118 ricade in Territorio Rurale ed in particolare in Ambito agricolo di rilievo paesaggistico ARP;
- i mappali 400(parte)-447(parte) del foglio 118 sono inoltre interessati da Rispetto elettrodotto AT e MT in conduttori aerei nudi.

3) con riferimento agli elaborati costitutivi i Piani Operativi Comunali richiamati in premessa, i mappali di che trattasi non risultano interessati dai relativi strumenti urbanistici.

4) con riferimento alla Delibera di Consiglio Comunale n.27 del 30.05.2019:

- il mappale 447 del foglio 118 risulta interessato dai contenuti di tale deliberazione e la manifestazione di interesse è stata valutata ammissibile ma, entro i termini di legge previsti dalla Legge Regionale n.24/2017, non è stata presentata proposta di accordo operativo. Si evidenzia pertanto che su tale area sono ammessi gli interventi di cui all'art.4 comma 7 della Legge Regionale n.24/2017, nelle parti applicabili;
- il mappale 400(parte) del foglio 118 non risulta interessato dai contenuti di tale deliberazione; Si evidenzia pertanto che su tale area sono ammessi gli interventi di cui all'art.4 comma 7 della Legge Regionale n.24/2017, nelle parti applicabili.

Per quanto riguarda i vincoli che interessano le aree di che trattasi si rimanda alle tavole dei vincoli approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n.9 del 03.02.2011 così come aggiornate con Deliberazione di Consiglio Comunale n.8 del 27.04.2020 e successiva Deliberazione di Consiglio Comunale n.15 del 31.03.2021. Si richiama inoltre la deliberazione di Giunta Regionale n.2008 del 29.11.2021 e si evidenziano le disposizioni di cui all'art.4.8 del PSC. Sono fatti salvi ulteriori eventuali vincoli non individuati nelle tavole di PSC e di RUE succitati e le eventuali modifiche alle stesse, di competenza di altre autorità. Per quanto riguarda infine le tutele di competenza del PTCP vigente, si rimanda alle relative tavole.

Tutto il terreno sopracitato ricade inoltre in zona di rispetto del Vincolo Aeroportuale, di cui al Regio Decreto n°327 del 1942 e successive modifiche ed integrazioni.

Si certifica inoltre che il mappale 403 del foglio 118 fa parte del Piano Particolareggiato di iniziativa privata a scopo residenziale denominato "La Pozzaccia" nella frazione di Gaiato a Pavullo n/F, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.49 del 13.07.2005 e successiva deliberazione di Giunta Comunale n.173 del 16.09.2005. Il Piano è stato convenzionato con atto stipulato dal Notaio Marino Marina in data 23.09.2005 Rep.46939 Racc.2610, ai quali fare riferimento per la destinazione specifica del relativo mappale. Alla data odierna la convenzione risulta scaduta e le opere di urbanizzazione non sono ancora state ultimate.

Si evidenzia infine che il mappale 400 del foglio 118, con riferimento al Piano Particolareggiato, identifica area destinata a Verde di Urbanizzazione Primaria.

Il presente certificato conserva la validità di ANNI UNO a condizione che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici nel periodo considerato.

Pavullo n/F, lì 22/11/2024

IL TECNICO ISTRUTTORE
(Geom. Fiorentini Ivan)

**IL DIRETTORE DELL'AREA SERVIZI
PIANIFICAZIONE ED USO DEL TERRITORIO**
(Arch.Barbara Maran)

Originale Firmato Digitalmente (da compilare in caso di stampa)

Si attesta che la presente copia, composta di n..... fogli, assunta al Prot. con il n. _____ del _____
è conforme all'originale firmato digitalmente.

