



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

Si dà pubblico avviso che nella procedura di Concordato semplificato n. 1/2025 iscritta presso il Tribunale di Modena, Giudice Delegato Dott. Carlo Bianconi – Liquidatore Dott. Santo Donnicola - 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 7B)

Piena ed esclusiva proprietà di porzione da terra a tetto di fabbricato ad uso artigianale articolato su due piani (terra e primo) collegati da scala interna esclusiva, costituita detta porzione da magazzino, locali di deposito, uffici e servizi e con circostante area cortiliva esclusiva, il tutto posto in Comune di Soliera (MO), Stradello Morello n. 360.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Soliera, **Foglio 42**, Mappale:

68 sub. 5, Stradello Morello n. 360, P. T-1, Cat. D/7, Rendita Euro 15.406,20;

con precisazione che la suddetta unità immobiliare tale risulta a seguito della soppressione degli ex mappali 68 subb. 4 e 3, giusta denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 22.9.2025 Pratica n. MO0116379.

Lotto 8)

Piena ed esclusiva proprietà su appezzamenti di terreno suscettibili di edificabilità ad uso artigianale posti in Comune di Soliera (MO), Via Stradello Morello 360.

Trattasi di terreni a vocazione edificabile artigianale, posti in ambito periferico, con presenza di limitrofi edifici produttivi/artigianali, a confine con il precedente Lotto 7. Il lotto nel suo insieme presenta giacitura piana e forma regolare. La recinzione sul fronte strada è realizzata con muretto in c.a. e sovrastante cancellata metallica; l'accesso all' area è garantito per mezzo di cancello carraio in profilati metallici a scorrimento su guide, posto sul piazzale facente parte del mappale 922. L' area è in massima parte sistemata a verde e parcheggi, attualmente a servizio del Lotto 7. Il confine verso il "Lotto 7" non risulta delimitato da recinzione. Il Cdu, datato 03/06/2024, identifica urbanisticamente i beni come segue: TR.1- Tessuto artigianale-commerciale Allo stato attuale hanno particolare rilevanza la normativa e le previsioni introdotte dal nuovo PUG approvato il 11/03/2024; in tal senso appare opportuno che



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

eventuali interessati assumano tutte le necessarie preventive informazioni presso la Pubblica Amministrazione, per verificare l'effettiva capacità edificatoria dei beni.

Dati Catastali: Catasto Terreni del Comune di Soliera, **Foglio 42**, Mappali:
361, semin arbor, Cl. 1, Mq. 1.190, R.D. Euro 11,83, R.A. Euro 12,91;
362, cortile, Mq. 123.

* * * * *

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 9 aprile 2025.

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 2 (due) Lotti distinti, ovvero in un unico Lotto, come oltre meglio specificato**, 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 29 ottobre 2026 alle ore 16.00 e seguenti

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 461.000,00 (quattrocentosessantunomila/00) per il Lotto 7B;

- in Euro 83.000,00 (ottantatremila/00) per il Lotto 8).

Non 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 ai prezzi base sopra indicati.

Si precisa quanto segue:



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

QUALORA PERVENGA UN'OFFERTA UNITARIA RIGUARDANTE ENTRAMBI I LOTTI SUDETTI (LOTTO UNICO), DI IMPORTO NON INFERIORE ALLA SOMMA DELLE MIGLIORI OFFERTE PERVENUTE PER OGNI SINGOLO LOTTO, DETTA OFFERTA UNITARIA PREVARRÀ' RISPETTO ALLE OFFERTE PER I SINGOLI LOTTI, CHE PERTANTO NON VERRANNO PRESE IN CONSIDERAZIONE AI FINI DELLA GARA.

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, onorari 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, 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 IT80I 05387 12905 00000 4540188 codice SWIFT: BPM0IT22XXX, acceso presso BPER Banca - Agenzia 5 di Modena, intestato a "C.S. COOPERATIVA MURATORI DI SOLIERA", 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



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

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 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 10.000,00 per il Lotto 7B, in Euro 5.000,00 per il Lotto 8 e in Euro 15.000,00 per il Lotto Unico.

In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate per la partecipazione saranno restituite.

L'aggiudicatario dovrà successivamente versare:

- entro il termine di **90** giorni dall'aggiudicazione, ovvero contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita, se precedente, il saldo prezzo, costituito dal prezzo di aggiudicazione dedotta la sola cauzione già prestata;
- entro il termine di **20** giorni di cui sopra i diritti, soggetti ad IVA, spettanti all'Istituto Vendite Giudiziarie nella misura sopra stabilita.

Le spese e gli onorari di trasferimento di cui al punto 2 dovranno essere corrisposti al Notaio Tomaso Vezzi, con studio in Modena, Corso Canalgrande n. 36 – Tel. 059 219050, che stipulerà il successivo atto di compravendita.

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. 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.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti all'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

- 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, 23 settembre 2026

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

Il Direttore
Alex Manelli

