



**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 Liquidazione Coatta Amministrativa N. 131/2023 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**

Piena ed esclusiva proprietà di complesso edilizio costituito da un fabbricato principale ex colonico da terra a tetto, articolato su tre piani, ed altro fabbricato accessorio, con circostante area cortiliva esclusiva ed annesso terreno agricolo, il tutto formante unico corpo, posto in Comune di Modena, Via Scartazza n. 92.

Dati catastali:

**Catasto Fabbricati del Comune di Modena - Foglio 239:**

**Mappale 29 sub. 4 e Mappale 30 (graffati insieme)**, Strada Scartazza n. 92, P.T-1-2, Z.C. 3, cat. D/10, Rendita Euro 1.814,00;

**Mappale 274**, Strada Scartazza, P.T, cat. F/1, mq. 66.

**Catasto Terreni del Comune di Modena - Foglio 239, Mappali:**

**272** – semin arbor – Cl. 1 – Ha 1.53.56, R.D. Euro 170,51 – R.A. Euro 190,34;

**273** – semin arbor – Cl. 1 – Ha 0.04.12, R.D. Euro 4,57 – R.A. Euro 5,11.

Gli immobili sono liberi.

Si segnala:

- servitù passiva di elettrodotto trascritta a Modena il 28 giugno 1982 al n. 7466 reg. part.;

- servitù attiva di passaggio trascritta a Modena il 12 novembre 2007 al n. 23146 reg. part.

Per una migliore descrizione degli immobili e per quanto riguarda la destinazione, la conformità catastale ed urbanistica degli stessi, si rimanda alle relazioni di stima redatte dalla Geom. Manuela Boliti redatte in data 31 ottobre 2023 e 2 novembre 2023.

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.



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

Alla presente vendita non si applicheranno le norme in materia di conformità urbanistica e catastale (nonché in materia di attestato di prestazione energetica) ed ogni spesa di regolarizzazione degli immobili venduti sarà a carico dell'aggiudicatario acquirente.

La consistenza sopra descritta è posta in vendita così come "vista e piaciuta", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come risulta descritta nelle perizie di stima a firma della Geom. Manuela Boliti sopra citate, 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.

La presente vendita deve considerarsi in ogni caso come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo o l'venduto, 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 evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura concorsuale, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura.

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.).

## CONDIZIONI DELLA VENDITA:

**1) L'esame delle offerte e l'eventuale gara vengono sin da ora fissate per il giorno 9 luglio 2025 alle ore 8.30, presso lo studio del Notaio Gino Baja Guarienti, in Reggio Emilia - Corso Garibaldi, 14 - Tel. (0522) 454225**

**2) Il prezzo base della vendita è fissato in Euro 388.512,00.**

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	500,00
10.001,00	20.000,00	750,00
20.001,00	50.000,00	1.000,00
50.001,00	100.000,00	2.000,00
100.001,00	500.000,00	3.000,00



# ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

500.001,00	1.000.000,00	4.000,00
1.000.001,00	oltre	0,50%

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

3) Ogni offerente dovrà fare pervenire in plico chiuso e sigillato in busta chiusa, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 8 luglio 2025**, presso lo studio del Notaio Gino Baja Guarienti sopra indicato:

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)–(allegando copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale);

b) **Assegno circolare non trasferibile** intestato alla Procedura “Soc. Coop. CASALE SCARTAZZA 92 in Lca”, di una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione, nonché ulteriore assegno circolare intestato come sopra, di importo pari al 5% del prezzo offerto, quale acconto spese e diritti di gara e oneri di trasferimento.

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 Commissario Liquidatore ed essere inserita in una ulteriore busta da recapitare presso lo studio del Notaio Gino Baja Guarienti sopra indicato.

Le offerte dovranno essere formulate con la modulistica pubblicata sul sito internet [www.ivgmodena.it](http://www.ivgmodena.it) oppure reperita presso l'Istituto Vendite Giudiziarie.

Non è consentita la presentazione di offerte per persone da nominare.

**Le buste saranno aperte presso lo studio del Notaio Gino Baja Guarienti sopra indicato, il giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, alla eventuale presenza degli offerenti; se vi saranno più offerte si aprirà fra gli offerenti una gara sull'offerta più alta.**

**Il rilancio minimo in sede di gara è stabilito in Euro 20.000,00. Il tempo per ciascun rilancio tra un'offerta e l'altra sarà di trenta secondi.**



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

**In caso di pluralità di offerte senza che vi siano rilanci, l'immobile sarà aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta o, qualora vi siano più offerte di pari importo più alto, a chi, fra tali massimi offerenti, avrà presentato l'offerta per primo (di ciò farà fede la nota di consegna che sarà riportata sulla busta al momento della ricezione nello studio notarile incaricato).**

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

L'aggiudicatario dovrà successivamente versare entro il termine di **60** giorni dall'aggiudicazione il saldo prezzo, costituito dal prezzo di aggiudicazione dedotta la sola cauzione già prestata ed entro il medesimo termine dovrà essere stipulato anche l'atto pubblico di trasferimento, pena la perdita della cauzione.

**Le spese e gli onorari di verbalizzazione, di trasferimento, nonché di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, dovranno essere corrisposti dall'aggiudicatario al Notaio Gino Baja Guarienti sopra indicato, che stipulerà il successivo atto di compravendita.**

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena - Viale Virgilio 42/F - Modena tel. 059/847301, e-mail: [segreteria.mo@astagiudiziaria.com](mailto:segreteria.mo@astagiudiziaria.com) orario: da lunedì al giovedì 8,30 - 13,00 e 14,00 - 18,30 il venerdì 8,30 - 13,00.

Modena, 19 maggio 2025

Istituto Vendite Giudiziarie  
Il Direttore  
Alex Manelli