



# ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

**TRIBUNALE DI MODENA**  
Sezione Fallimentare

**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**  
**Viale Virgilio 42/F 41123 Modena**  
**Tel. 059 847301**

## VIII° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si dà pubblico avviso che nella procedura per concordato preventivo n° 31/2010 iscritta presso il Tribunale di Modena, Giudice Delegato Dott.ssa Camilla Ovi – Liquidatore Giudiziale Dott. Giovanni Rossini - 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 E-M**

Piena ed esclusiva proprietà di complesso immobiliare a destinazione commerciale, direzionale ed alberghiero posto in Comune di Bomporto (MO), Via Ravarino Carpi n. 104, costituito da:

E1) porzione immobiliare a destinazione d'uso ricettivo alberghiera in corso di costruzione ed attualmente allo stato grezzo.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Bomporto, **Foglio 32**, Mappale:

**313 sub. 6**, Via Ravarino Carpi n. 104/L, P. S1-T-1, Cat. F/3.

E2) immobile direzionale costituito da undici uffici, due ripostigli, due bagni, antibagno, due corridoi e centrale elettrica al piano terra; tre uffici e sala d'attesa al piano primo; ripostiglio al piano interrato.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Bomporto, **Foglio 32**, Mappale:

**313 sub. 7**, Via Ravarino Carpi n. 104/E, P. S1-T-1, Cat. A/10, cl. 1, vani 17,5, Superficie Catastale Totale mq. 573, Rendita Euro 2.575,83.

E3) immobile commerciale costituito da ristorante dotato altresì da cucina, dispensa, tre bagni, due antibagno e disimpegno al piano terra; deposito al piano interrato.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Bomporto, **Foglio 32**, Mappale:

**313 sub. 8**, Via Ravarino Carpi n. 104/F, P. S1-T, Cat. C/1, cl. 7, mq. 280, Superficie Catastale Totale mq. 285, Rendita Euro 2.631,87.



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

E4) immobile commerciale costituito da bar/tavola calda dotata altresì di due sale, cucina, dispensa, cinque bagni, tre antibagno e due aree cortilive esclusive al piano terra; due depositi e ripostiglio al piano interrato.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Bomporto, **Foglio 32**, Mappale:

**313 sub. 16**, Via Ravarino Carpi n. 104/G, P. S1-T-1, Cat. C/1, cl. 7, mq. 492, Superficie Catastale Totale mq. 610, Rendita Euro 4.624,56.

M) aree urbane di complessivi mq. 5.038 (cinquemilatrentotto).

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Bomporto, **Foglio 32**, Mappale:

**313 sub. 13**, Via Ravarino Carpi, P. T, Cat. F/1, Area Urbana di Mq. 2.868 (strada, parcheggi, verde di uso pubblico);

**313 sub. 15**, Via Ravarino Carpi, P. T, Cat. F/1, Area Urbana di Mq. 2.170;

nonché Mappali:

**313 sub. 2**, Via Ravarino Carpi, P. S1-T, B.C.N.C. – ingresso, scale, ascensore comune ai sub. 8-16;

**313 sub. 12**, Via Ravarino Carpi, P.T, B.C.N.C. – corte comune a tutti i sub. del mappale 31;

giusta le risultanze dell'elaborato planimetrico Prot. n. MO0172649 del 6.8.2008.

Si segnala:

- locazione ultranovennale a favore del conduttore società "AGIP PETROLI S.P.A." con sede in Roma, con scrittura privata autenticata dal Notaio Ceserani Landini in data 22 settembre 1998, repertorio n. 39.960, debitamente registrata, trascritta a Modena (MO) in data 26 ottobre 1998 al n. 14.190 part. (grava, insieme a maggior proprietà, parte del mapp. 113, che ha originato l'attuale mapp. 313).

Nel suddetto contratto tra l'altro, è stato convenuto quanto qui letteralmente si trascrive: "premesso: - che il locatore è proprietario nel Comune di Bomporto (MO) di un appezzamento di terreno della superficie di mq. 5000 circa ubicato in Via Panaria Bassa ang. Via Ravarino-Carpi iscritto al Catasto di Modena foglio 32 mapp.115-116-118-120, parte di 113, parte di 46, parte di 92, parte di 47 .... il locatore cede in locazione alla locataria l'appezzamento di terreno sulla quale essa installerà, a propria cura e spese, una stazione di rifornimento per carburanti e lubrificanti, costituita da un complesso di impianti di distribuzione con serbatoi interrati, completi della relativa attrezzatura e pensiline e dotata di manufatti o elementi prefabbricati. La realizzazione del punto di vendita verrà dalla locataria operata a proprio insindacabile giudizio e la stessa locataria potrà liberamente modificare la consistenza e la configurazione di detto punto di vendita anche in prosieguo di tempo installando tutte quelle apparecchiature e servizi accessori che riterrà opportuni. tale locazione avrà la durata di anni 25 a decorrere dal 01.10.1998 per cui scadrà il 30.09.2023 ed a tale data si intenderà tacitamente rinnovata di anno in anno salvo disdetta da darsi da una delle parti all'altra a mezzo lettera raccomandata a.r. almeno 12 mesi prima della scadenza."

- convenzione edilizia stipulata con il Comune di Bomporto (MO) con atto a ministero Notaio Giovanni Marani di Modena (MO) in data 16 dicembre 1999, repertorio n. 24.343/11.799, registrato a Modena (MO) in data 3 gennaio 2000 al n. 2, trascritto a Modena (MO) in data 19 novembre 2003 al n. 20.092 part., modificata con atto a ministero Notaio Striano di Soliera (MO) in data 27 luglio 2010, repertorio n. 19.098/9.283, trascritto a Modena (MO) in data 10 agosto 2010 al n. 13.965 part.



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

Nella suddetta convenzione è tra l'altro pattuito: "Ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale 07/12/1978 n. 47, la proprietà si obbliga: a) a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per le opere primarie: tali aree sono indicativamente distinte nella tavola 4 allegata al suddetto piano particolareggiato come segue: - verde pubblico e parcheggi pubblici in colore azzurro; - porzione di pista ciclabile fuori comparto da realizzare e cedere al Comune in colore azzurro tratteggiato; - area verde oltre la futura pista ciclabile fuori comparto in colore azzurro; <sup>[1]</sup> area di sedime per futura pista ciclabile fuori comparto da cedere al Comune in colore rosso tratteggiato. saranno meglio specificate nel "progetto delle urbanizzazioni primarie", che dovrà essere presentato all'U.T.C. per aggiornare lo stesso alle nuove previsioni intervenute con l'approvazione della variante al piano particolareggiato. b) ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore delle aziende, degli elettrodotti, gasdotti ed acquedotti, che interessano il comparto come opere di urbanizzazione primaria: si impegna inoltre ad includere nei rogiti di vendita l'obbligo, da parte dei compratori, di mettere a disposizione dell'ente un locale per l'allestimento delle cabine elettriche, qualora la richiesta di potenza, da parte dell'acquirente, superi le previsioni originarie di progetto;.....L'area destinata a verde condominiale individuata nella planimetria allegata come tavola 6, in scala 1:200, al progetto planivolumetrico, dovrà essere di uso comune a tutti o a parte degli edifici, secondo le indicazioni di planivolumetrico, e potrà essere venduta dalla proprietà esclusivamente in comproprietà indivisa secondo quote proporzionali alle superfici utili alienate, con il vincolo di destinazione d'uso di planivolumetrico. Nei rogiti di compravendita dovrà inoltre essere specificato il divieto, per gli acquirenti, di stralciare parti di dette aree con recinzione; le recinzioni potranno delimitare solo le aree di pertinenza dei singoli edifici così come eventualmente risultino dal progetto planivolumetrico. I rogiti di compravendita dovranno inoltre contenere una clausola con l'obbligo, per gli acquirenti, di provvedere a loro cura e spese alla conservazione e manutenzione del verde condominiale secondo una ripartizione della spesa proporzionata alle quote di parti di comproprietà."

L'immobile è parzialmente occupato: il sub. 8 con un contratto di locazione scadente il 31.03.2029 e il sub 16 con contratto scadente il 30.03.2028.

Per una migliore descrizione degli immobili e per quanto riguarda la conformità catastale ed urbanistica degli stessi, si rimanda alle relazioni di stima redatte dal Geom. Stefano Puviani in data 11 ottobre 2010 e in data 23 dicembre 2010.

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 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,



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

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.

**A seguito dell'offerta irrevocabile d'acquisto cauzionata pervenuta al Liquidatore  
viene fissata la vendita per il giorno 22 luglio 2025 alle ore 16.00**

**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 400.000,00 pari all'importo dell'offerta pervenuta.

**Non è prevista la possibilità di cui all'art. 571 cpc di presentare offerte di importo pari o superiore al 75% del prezzo ma solo di importo superiore al prezzo base d'asta come sopra indicato.**

**Non sono ammesse offerte inferiori al prezzo base d'asta.**

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

nonchè oneri fiscali, imposte, spese e onorari di trasferimento, oltre ad eventuali spese e onorari 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**



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

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.;

b) Contabile di versamento sul conto corrente bancario codice IBAN IT 61 I 05387 12900 000001970862 intestato a **"FIVE REAL ESTATE SRL IN CONCORDATO"** acceso presso la **BPER, Agenzia Sede 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](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 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.

**Si precisa che l'originario offerente che intenda partecipare alla vendita dovrà aderire a tutte le condizioni contenute nel presente bando mediante consegna dello stesso all'Istituto Vendite Giudiziarie, sottoscritto in ogni sua pagina, oppure tramite e-mail, improrogabilmente entro il termine per la presentazione delle offerte.**

**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 60 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, 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.



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

**Le spese e gli onorari di trasferimento di cui al punto 2 dovranno essere corrisposti al Notaio 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. 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 Liquidatore 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 Liquidatore, 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](mailto:segreteria.mo@astagiudiziaria.com) con l'indicazione di un recapito telefonico al quale l'utente vorrà essere ricontattato.

Modena, 17 giugno 2025

Istituto Vendite Giudiziarie  
Il Direttore  
Alex Manelli