



ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI MODENA

Sezione Procedure Concorsuali

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

Viale Virgilio 42/F 41123 Modena

Tel. 059 847301

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

(invito a presentare offerte migliorative)

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.

Si precisa che, vista la proposta irrevocabile di acquisto cauzionata pervenuta al Liquidatore, se non vi sarà alcuna offerta, oltre a quella già pervenuta, si provvederà ad aggiudicare l'immobile all'unico offerente.

UBICAZIONE, DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Lotto 2A

Piena ed esclusiva proprietà appezzamento di terreno senza sovrastanti fabbricati posto in Comune di Bomporto (MO), località Sorbara, in fregio alla Via Lazzaro Spallanzani.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Bomporto, **Foglio 26**, Mappale:
691 – Cat. F/1 – Mq. 697.

L'immobile è libero.

Per una migliore descrizione dell'immobile e per quanto riguarda la conformità catastale ed urbanistica dello stesso, si rimanda alla relazione di stima redatta dall'Arch. Andrea Buggini datata 9 aprile 2025.

Si allega al presente avviso il certificato di destinazione urbanistica del terreno in oggetto rilasciato dal Comune di Bomporto, con 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.

Si segnala:



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

- convenzione edilizia stipulata con il Comune di Bomporto con atto Notaio Paolo Vincenzi in data 13.12.2005 Rep. N. 238539/22238, trascritto a Modena il 29.12.2005 al n. 25180 part., decaduta con Determinazione Dirigenziale n. 281 del 21/10/2025.

Si informa inoltre che con comunicazione inviata per pec alla procedura, il Comune di Bomporto ha precisato che “i lotti costituiscono area edificabile sia nello strumento vigente (PSC), sia nello strumento in salvaguardia (PUG), ma il combinato disposto dalla lettura dei due strumenti urbanistici implica una temporanea impossibilità ad edificare sino alla approvazione del PUG. La presentazione di una richiesta di Permesso di Costruire è ammessa già da ora, ma nel periodo di salvaguardia attuale sarebbe oggetto di una sospensione dell'iter amministrativo. Avvenuta l'approvazione del PUG (la cui procedura è normata dall'art.46 della L.R.24/2017), i Permessi di Costruire relativi ai lotti in oggetto potranno essere rilasciati, previa verifica di conformità con il PUG approvato e, più in particolare, con i parametri previsti dall'art.57 della Disciplina, così come eventualmente variata in approvazione finale”.

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.

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 17 dicembre 2025 alle ore 15.30

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 90.000,00 (novantamila/00) pari all'importo dell'offerta pervenuta.**

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 al prezzo base sopra indicato.

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



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

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.

Si precisa che a seguito della presentazione dell'offerta irrevocabile d'acquisto suddetta, i diritti spettanti all'Istituto Vendite Giudiziarie sopra specificati verranno ridotti del 30%.

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 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

Pag. 3



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

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.

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 8.000,00 (ottomila/00).

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 - 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.



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

Modena, 11 novembre 2025

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

Il Direttore
Alex Manelli

Alex Manelli
12.11.2025
09:06:26
GMT+01:00





Area Tecnica
Urbanistica e Sportello Unico per l'Edilizia
Comune di Bomporto

Piazza Matteotti, 34 - Bomporto
Tel. 059 800710
sue@comune.bomporto.mo.it

LO 2

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DI AREA

Vista la domanda presentata dal Geom. Piccinini Roberto in data 22/05/2024 registrata al prot. n. 6902 e gli atti catastali allegati;

Visti la Variante al Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Urbanistico Edilizio approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale 37 in data 12/10/2017;

Visto l'Art.12 della L.R. 23/2004 e le successive modifiche ed integrazioni;

CERTIFICA

che i terreni, contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Bomporto al Foglio n.26 Mappali n. 685-689-691-692, sono destinati come segue dal Regolamento Urbanistico Edilizio vigente:

- Foglio n. 26 - Mappali n. 685-689-691-692:

AREE EDIFICABILI PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SULLA BASE DI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI AC_3,

così come definito all'art. n.40 del RUE

nelle suddette aree sono presenti le seguenti categorie del "Sistema della Tutele - Vincoli e Invarianti Strutturali" come definite dall'ultimo Piano Strutturale Comunale vigente:

AREE A3 - AREE AD ELEVATA CRITICITA' IDRAULICA CON BATTENTE IDRICO < 1,00 M così come definito all'art. n.40 NTA del PSC

AREE INTERESSATE DA SCENARI P2 E P3 RELATIVI AL RETICOLO SECONDARIO DI PIANURA (PGRA)

P3 - ALLUVIONI FREQUENTI TEMPO DI RITORNO TRA 20-50 ANNI - ELEVATA PROBABILITA'

così come definito all'art. n. 40ter NTA del PSC

Comune di Bomporto
Via Per Modena, 7 - 41030 Bomporto (MO)
Tel. 059 800711- fax 059 800742
PEC: comunedibomporto@cert.comune.bomporto.mo.it



**Area Tecnica
Urbanistica e Sportello Unico per l'Edilizia
Comune di Bomporto**

Piazza Matteotti, 34 - Bomporto
Tel. 059 800710
sue@comune.bomporto.mo.it

Si precisa infine che ai sensi della L.R. 24/2017 s.m.i. è in corso la procedura di formazione del Piano Urbanistico Generale (PUG).

Il Responsabile di Area

Geom. Glauco Pellacani

*(Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del
D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii., il quale sostituisce il documento cartaceo
e la firma autografa)*

Il presente certificato viene rilasciato in bollo ai sensi dell'art.18 della Legge n.47/1985 e s.m.i.

Imposta di bollo assolta mediante contrassegno da € 16,00 contraddistinto dal numero 01211500081496 del 10/05/2024

Comune di Bomporto
Via Per Modena, 7 - 41030 Bomporto (MO)
Tel. 059 800711- fax 059 800742
PEC: comunedibomporto@cert.comune.bomporto.mo.it