



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI MODENA
Sezione Civile – Procedure Concorsuali

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

V° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si dà pubblico avviso che la **Società Agricola Lavacchielli S.S.**, con sede in Carpi (MO) Via S. Giacomo 51/A, con codice fiscale e partita IVA 03484440361 attenendosi all'esecuzione del piano depositato nell'ambito del concordato minore omologato dal Tribunale di Modena PU nrg. 43-1/2025 C.M. – Giudice Delegato Dott. Carlo Bianconi – Gestore della crisi Dott. Aldo Rocco Salerno - dispone 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 3)

Piena ed esclusiva proprietà di appezzamento di terreno agricolo senza sovrastanti fabbricati posto in Comune di Carpi (MO), frazione Migliarina.

Dati Catastali: Catasto Terreni del Comune di Carpi:

Foglio 83, Mappale:

111 – semin arbor – Cl. 2 - Mq. 23.724 – R.D. Euro 199,40 – R.A. Euro 232,80.

Si precisa che nella provenienza del suddetto terreno risulta la successione del signor Lavacchielli Giuseppe per la quale non è stata trascritta accettazione espressa né accettazione tacita di eredità e pertanto non risulta la continuità delle trascrizioni ex art. 2560 C.C.. Detta continuità dovrà essere ripristinata contestualmente all'atto notarile di trasferimento in capo all'aggiudicatario, ma a cura e spese della procedura. Osservando che il 28.04.2025, con atto a ministero Dott. Fabrizio Pantano notaio in Carpi, rep- 7936/5929 i soci hanno conferito alla società debitrice mandato irrevocabile con rappresentanza a vendere il suddetto terreno e ad eseguire la suddetta trascrizione di accettazione tacita.

* * * * *

L'immobile è libero.

Si precisa che il terreno agricolo sopra descritto è soggetto a prelazione agraria ex L. 590/65 e L. 817/71 e s.m.i a favore dei confinanti coltivatori diretti. Pertanto il relativo verbale di aggiudicazione verrà notificato a cura della procedura ai confinanti coltivatori diretti i quali, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, potranno esercitare il diritto di prelazione loro spettante.



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

Si allega al presente avviso il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Carpi Rep. Urb. N. 138/2026, 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.

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.

Viene fissata la vendita per il giorno 29 ottobre 2026 alle ore 15

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 74.117,81.

Non sono ammesse offerte in tutto o in parte subordinate a qualunque condizione, o fatte per persona da nominare, o aventi un prezzo inferiore al suddetto prezzo base.

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, spese e onorari di trasferimento, oltre ad eventuali spese e onorari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

- 3) 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:



ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

- 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, 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) Assegno circolare non trasferibile intestato a "Società Agricola Lavacchielli S.S." di importo non inferiore al 10% del prezzo proposto, da imputarsi a titolo di cauzione.**

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 Liquidatore 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 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.

Il rilancio minimo è stabilito in euro 5.000,00.

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, già individuato nella figura del Notaio Dott. Fabrizio Pantano con studio in Carpi (MO) Via San Francesco, 20 - Palazzo Foresti, che stipulerà il successivo atto di compravendita.

Si rammenta che il termine per il versamento del saldo prezzo è termine perentorio e che nel caso di inosservanza del termine consegnerà declaratoria di decadenza dall'aggiudicazione da parte del Giudice Delegato ed incameramento della cauzione.

Pag. 3



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

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.

Modena, 31 luglio 2026

Istituto Vendite Giudiziarie
Il Direttore
Alex Manelli

ALEX
MANELLI
05.08.2026
14:35:12
GMT+02:00



Carpi, come da protocollazione

Rep. Urb. N. 138/2026

Imposta di bollo assolta con
marca N. 01251072010250
del 03/07/2026

Certificato di destinazione urbanistica

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Vista la richiesta presentata in data **06/07/2026 (PG 44502/2026)** dal Sig. **LAVACCHIELLI SAMUELE** - in qualità di **SOCIO AMMINISTRATORE DELLA SOCIETÀ AGRICOLA LAVACCHIELLI S.S.**, tesa ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica, di cui all'art. 30, II e III comma del D.P.R. 380/2001, del terreno distinto al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Carpi, **Foglio 73, Mapp.li 24-234 e Foglio 74, Mapp.li 136-380-381 e Foglio 83, Mapp.li 111**;

Visto il Piano Urbanistico Generale dell'Unione delle Terre d'Argine, redatto in forma intercomunale, approvato da parte del Consiglio Unione delle Terre d'Argine con delibera n.10 del 11/03/2024 ed approvato dal Consiglio Comunale di Carpi in data 07/03/2024 con delibera n. 15 "Approvazione del Piano Urbanistico Generale dell'Unione delle Terre d'Argine ai sensi dell'art. 46, comma 6 della L.R. n. 24/2017" entrato in vigore il 10/04/2024 data di pubblicazione sul BURERT e aggiornato ai sensi Art.37 L.R. n.24/2017;

Richiamato l'art.30 del D.P.R. n°380/01 e l'art. 12, comma 2° e 3° della L.R. n° 23 del 21/10/2004;

CERTIFICA

Che il terreno individuato al **Foglio 73, Mapp.li 24-234** del Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Carpi, come previsto dal Piano Urbanistico Generale dell'Unione delle Terre d'Argine, redatto in forma intercomunale

RISULTA AVERE LA SEGUENTE DESTINAZIONE URBANISTICA

**Classificazione riportata negli elaborati della Trasformabilità (TR)
e relativa disciplina dettata dalle norme del PUG (TR6)**

TR1 - Trasformabilità

Foglio 73, Mapp.li 24-234

Territorio rurale - Paesaggio della centuriazione, Art. 5.2.3 - TR6 - PUG

TR4 Censimento degli edifici nel territorio rurale

Foglio 73, Mappale 234

Insedimento 591, Parte V - TR6 - PUG (in parte)

**Limiti e condizioni riportati negli elaborati dei Vincoli e delle Tutele (VT) con disciplina
dettata dalle fonti indicate nella Scheda dei Vincoli (VT – Scheda Vincoli)**

VT1 - Tutele paesaggistiche

Foglio 73, Mapp.li 24-234

Paesaggio della centuriazione, Art. 6. Adeguamento del PTPR al Codice dei beni
culturali e del paesaggio; art. 5.2 - TR6 - PUG

VT4 - Infrastrutture

Foglio 73, Mapp.li 24-234

Fascia di rispetto osservatorio astronomico, LR 19/2003; ARPAE n. DET-AMB- 2018-
3027 del 15/06/2018

VT6 - Carte della microzonazione sismica

Foglio 73, Mapp.li 24-234

FPGA = 1.3-1.4 (in parte)

Foglio 73, Mapp.li 24-234

0,39g < HSM < 0,54

VT8.4 - Carta alluvioni Reticolo Secondario di Pianura

Foglio 73, Mapp.li 24-234

P2 - Alluvioni poco frequenti, Art. 7.4 Aree di allagamento per deflusso difficoltoso - TR6
- PUG

CERTIFICA

Che il terreno individuato al **Foglio 74, Mapp.li 136-380-381** del Catasto Terreni e Fabbricati del
Comune di Carpi, come previsto dal Piano Urbanistico Generale dell'Unione delle Terre d'Argine, redatto

in forma intercomunale

RISULTA AVERE LA SEGUENTE DESTINAZIONE URBANISTICA

**Classificazione riportata negli elaborati della Trasformabilità (TR)
e relativa disciplina dettata dalle norme del PUG (TR6)**

TR1 - Trasformabilità

Foglio 74, Mapp.li 136-380-381

Territorio rurale - Paesaggio della centuriazione, Art. 5.2.3 - TR6 - PUG

TR4 Censimento degli edifici nel territorio rurale

Foglio 74, Mappale 380

Insedimento 591, Parte V - TR6 - PUG

Foglio 74, Mappale 381

Insedimento 1632, Parte V - TR6 - PUG (in minima parte)

**Limiti e condizioni riportati negli elaborati dei Vincoli e delle Tutele (VT) con disciplina
dettata dalle fonti indicate nella Scheda dei Vincoli (VT – Scheda Vincoli)**

VT1 - Tutele paesaggistiche

Foglio 74, Mapp.li 136-380-381

Paesaggio della centuriazione, Art. 6. Adeguamento del PTPR al Codice dei beni culturali e del paesaggio; art. 5.2 - TR6 - PUG

Foglio 74, Mapp.li 136-380-381

Fascia di Rispetto Canali di Bonifica (10 metri), RD 368/1904 (in parte)

VT3 - Rilascio di Autorizzazione Paesaggistica

Foglio 74, Mappale 381

Fascia di rispetto di 150 metri dai Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi ex RD 1775/1933 Art.142 comma 1 lettera c D.lgs 42/2004 (in parte)

VT4 - Infrastrutture

Foglio 74, Mapp.li 381-380-136

Fascia di rispetto osservatorio astronomico, LR 19/2003; ARPAE n. DET-AMB- 2018-3027 del 15/06/2018

VT6 - Carte della microzonazione sismica

Foglio 74, Mappale 136
FPGA = 1.3-1.4 (in parte)

Foglio 74, Mappale 380
FPGA = 1.3-1.4

Foglio 74, Mapp.li 136-380-381
0,39g < HSM < 0,54

VT8.4 - Carta alluvioni Reticolo Secondario di Pianura

Foglio 74, Mapp.li 136-380-381
P2 - Alluvioni poco frequenti, Art. 7.4 Aree di allagamento per deflusso difficoltoso -
TR6 - PUG

CERTIFICA

Che il terreno individuato al **Foglio 83, Mappale 111** del Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Carpi, come previsto dal Piano Urbanistico Generale dell'Unione delle Terre d'Argine, redatto in forma intercomunale

RISULTA AVERE LA SEGUENTE DESTINAZIONE URBANISTICA

**Classificazione riportata negli elaborati della Trasformabilità (TR)
e relativa disciplina dettata dalle norme del PUG (TR6)**

TR1 - Trasformabilità

Foglio 83, Mappale 111
Territorio rurale - Paesaggio della centuriazione, Art. 5.2.3 - TR6 - PUG (

TR4 Censimento degli edifici nel territorio rurale

Foglio 83, Mappale 111
Insediamento 1633, Parte V - TR6 - PUG (in minima parte)

**Limiti e condizioni riportati negli elaborati dei Vincoli e delle Tutele (VT) con
disciplina dettata dalle fonti indicate nella Scheda dei Vincoli (VT – Scheda Vincoli)**

VT1 - Tutele paesaggistiche

Foglio 83, Mappale 111

Paesaggio della centuriazione, Art. 6. Adeguamento del PTPR al Codice dei beni culturali e del paesaggio; art. 5.2 - TR6 - PUG

Foglio 83, Mappale 111

Fascia di Rispetto Canali di Bonifica (10 metri), RD 368/1904 (in parte)

Foglio 83, Mappale 111

Zone di tutela ordinaria, Art. 17 PTPR; Art.9, comma 2, lettera b PTCP (in parte)

VT2 - Valorizzazione del sistema storico

Foglio 83, Mappale 111

Zone di tutela di elementi della centuriazione, Art. 41B comma 2 lettera a PTCP, Art. 21, comma 2 lettera c PTPR

VT3 - Rilascio di Autorizzazione Paesaggistica

Foglio 83, Mappale 111

Fascia di rispetto di 150 metri dai Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi ex RD 1775/1933 Art.142 comma 1 lettera c D.lgs 42/2004

VT4 - Infrastrutture

Foglio 83, Mappale 111

Fascia di rispetto osservatorio astronomico, LR 19/2003; ARPAE n. DET-AMB-2018-3027 del 15/06/2018

Foglio 83, Mappale 111

Fascia di rispetto delle infrastrutture viarie:Locale sia urbana che extraurbana - Tipo F (20 m. fuori C.A.) D.Lgs 285/1992, Nuovo codice della strada e DPR 495/1992, regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada (in parte)

Foglio 83, Mappale 111

Fascia di rispetto delle infrastrutture viarie:Strade locali - Tipo F-bis (20 m. fuori C.A.) D.Lgs 285/1992, Nuovo codice della strada e DPR 495/1992, regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada (in minima parte)

VT6 - Carte della microzonazione sismica

Foglio 83, Mappale 111

0,39g < HSM < 0,54

VT8.4 - Carta alluvioni Reticolo Secondario di Pianura

Foglio 83, Mappale 111

P2 - Alluvioni poco frequenti, Art. 7.4 Aree di allagamento per deflusso difficoltoso -
TR6 - PUG

(VU – Vincoli Urbanistici)

Sui terreni oggetto del presente CDU devono comunque essere osservate tutte le prescrizioni anche non espressamente richiamate, derivanti dall'applicazione delle Norme del PUG vigente e nello specifico quelle derivanti dalla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale - Elaborati ST del PUG, nonché tutte le altre disposizioni di legge in materia.

Il presente certificato, rilasciato per gli usi consentiti dall'art. 30 del D.P.R. n° 380/01 e dalla Legge Regionale n° 23 del 21/10/2004, conserva validità per un anno dalla data di rilascio, se non intervengono modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti.

Per l'individuazione cartografica di quanto sopra riportato si rimanda agli elaborati pubblicati al seguente link: <https://www.terredargine.it/servizi/pug-piano-urbanistico-generale>.

Si precisa che ai sensi dell'art. 57 della L.R. 24/2017, il supporto cartografico delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche è il DBTR (Data Base Topografico Regionale) e non la mappa catastale, pertanto la correlazione tra l'assetto rappresentato nella cartografia del PUG ed i mappali catastali potrebbe essere non perfettamente sovrapponibile e costituire mero errore materiale.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi dell'art. 40 c.2 del DPR 455/2000 e s.m.i.

L'imposta di bollo per il presente atto può essere assolta in modo virtuale, ai sensi di quanto indicato dall'art. 15 del D.P.R. 642 del 26.10.1972.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Dott. Urb. PAVIGNANI RENZO

(firmato digitalmente)

dd