TRIBUNALE DI MODENA

Sezione Fallimentare

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

V° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si dà pubblico avviso che nella procedura fallimentare n° 15/2021 iscritta presso il Tribunale di Modena, Giudice Delegato Dott. Carlo Bianconi – Curatore Dott. Pier Giorgio Cecchini - 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 1) Piena ed esclusiva proprietà di appezzamento di terreno senza sovrastanti fabbricati, posto in Comune di Mirandola (MO), Via per Concordia, compreso nel Piano Particolareggiato denominato "P.P. C2 di Via per Concordia".

Dati Catastali: Catasto Terreni del Comune di Mirandola, **Foglio 90**, Mappale:
218 – frutteto – Cl. U - Ha 0.40.01 – R.D. Euro 119,85 – R.A. Euro 43,39.

Per quanto riguarda le destinazioni urbanistiche ed i vincoli si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni in oggetto rilasciato dal Comune di Mirandola in data 22 novembre 2023.
Come riportato nel Certificato, si precisa che con atto di C.C. N° 92 del 26/09/2023 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale PUG di cui alla L.R. N° 24/2017.
Con l'adozione del Piano Urbanistico Generale PUG entrano in vigore le misure di salvaguardia; pertanto, si invitano gli offerenti a consultare gli elaborati pubblicati sul sito ufficiale del Comune di Mirandola ed eventualmente a contattare i tecnici comunali.

Si segnala:
- Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Mirandola in data 16.12.2003, trascritta a Modena al n. 22629/2003 reg. part., **con precisazione che la durata di detta Convenzione, ai sensi del D.L. 31.12.2025 n. 200 convertito con modificazioni in legge n. 26 del 27.2.2026, è stata prorogata di ulteriori dodici mesi rispetti alla scadenza originaria e pertanto la nuova scadenza è stata fissata al giorno 19 febbraio 2027.**

Per una migliore descrizione degli immobili, si rimanda alla relazione di stima redatta dall'Ing. Gabriele Giacobazzi e successiva integrazione dell'Ing. Miriam Ruggiero del 24 giugno2025.

Come evidenziato nella suddetta perizia e nei documenti allegati al presente bando, è stata presentata un'Osservazione al PUG, protocollata in data 14/02/2023 con Protocollo N.0005870/2023 ed in corso tuttora di esame da parte della A.C.: l'Osservazione prevede il trasferimento di 3000 mq di Superficie utile dal "Comparto C2 di Via per Concordia", al Comparto "PP C3 Bosco Area 1".

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 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.

Viene fissata la vendita per il giorno 22 dicembre 2026 alle ore 16.30

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 507.000,00.**

Si precisa che nel programma di liquidazione autorizzato dal Giudice Delegato non è prevista la possibilità di cui all'art. 571 cpc di presentare offerte di importo pari o superiore al 75% del prezzo come 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
0,00	10.000,00	750,00
10.001,00	20.000,00	1.000,00
20.001,00	30.000,00	1.500,00
30.001,00	50.000,00	2.000,00
50.001,00	100.000,00	2.200,00
100.001,00	500,000,00	3.300,00

500.001,00	1.000.000,00	4.400,00
1.000.001,00	oltre	0,50%

nonché oneri fiscali, imposte 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 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 IT71S0538712900000003314270,** intestato a **"Fallimento n. 15/2021" acceso presso la BPER BANCA S.P.A., Agenzia n. 5 di 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 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, da effettuare entro 1 minuto dall'ultimo rilancio, 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 20 giorni dall'aggiudicazione provvisoria i diritti, soggetti ad IVA, spettanti all'Istituto Vendite Giudiziarie nella misura sopra stabilita;

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L. unipersonale
V.le Virgilio, 42/F – 41123 MODENA – Tel. 059/847301
Reg. Impr., Cod. Fisc e P.IVA 02217860366 – R.E.A di MO 274343 – Cap. Soc. € 10.920,00 int. Vers.

- entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione provvisoria una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, ovvero la maggior o minor somma che verrà quantificata successivamente all'aggiudicazione, a titolo di spese presunte per trasferimento, salvo conguaglio, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione;
- entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione provvisoria il saldo prezzo, costituito dal prezzo di aggiudicazione dedotta la sola cauzione già prestata, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione.

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 Curatore 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 Curatore, 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.

Il trasferimento avverrà secondo le modalità di cui all'art. 586 c.p.c. e il decreto di trasferimento verrà emesso dal Giudice Delegato conformemente a quanto previsto dall'art. 591 bis, comma 3 n. 11) c.p.c..

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, 12 novembre 2026

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L. unipersonale
V.le Virgilio, 42/F – 41123 MODENA – Tel. 059/847301
Reg. Impr., Cod. Fisc e P.IVA 02217860366 – R.E.A di MO 274343 – Cap. Soc. € 10.920,00 int. Vers.

Istituto Vendite Giudiziarie
Il Direttore
Alex Manelli

ALEX
MANELLI
16.11.2026
11:23:43
GMT+01:00

COMUNE DI MIRANDOLA
Città dal 1597

SETTORE TERRITORIO AMBIENTE e LL.PP.
SERVIZIO URBANISTICA AMBIENTE SUE
Tel. +39 0535 29719 - 29722 - 29725

ambiente@comune.mirandola.mo.it
urbanistica@comune.mirandola.mo.it
comunemirandola@cert.comune.mirandola.mo.it

Prot. d'invio PEC/6.1
Mirandola, 22/11/2023

Marca da bollo identificativo N° 01230227762040 del 21/10/2023
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - (Art. 12 comma 2° L.R 21 ottobre 2004 n° 23)

IL RESPONSABILE SERVIZIO EDILIZIA URBANISTICA, AMBIENTE e SUE

- Vista la domanda pervenuta con PEC prot. n° 42145/6.1 del 26/10/2023 e visti gli atti d'ufficio
- Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 comma 2° L.R. 21 ottobre 2004 n° 23

CERTIFICA

che le aree, individuate catastalmente al Fogli e mappali sotto indicati hanno le destinazioni urbanistiche e i vincoli di seguito riportati:

1) Foglio 70 mappali 163, 165 e 251
PSC
Ambiti agricoli periurbani finalizzati alla realizzazione del Bosco di cintura (art. 4.8 PSC, art. 4.6.1 RUE), Bonifiche storiche di pianura (art.43B PTCP) e Aree depresse ad elevata criticità idraulica: allagabili a rapido scorrimento e buona capacità di smaltimento (art.11 PTCP e 3.5.6 RUE)
I Mappali **165 e 251** sono inoltre in **parte** in Beni paesaggistici: torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per m. 150 (art.142 D.Lgs 42/2004)
RUE
AAP_C - Ambiti agricoli periurbani finalizzati alla realizzazione del Bosco di cintura (art. 4.8 PSC, art. 4.6.1 RUE), Comparto AUC_4 in corso di attuazione (art.4.2.1 e 4.4.1 RUE), il mappale **163 e 165 parte** sono anche Bosco della cintura urbana attuato o in corso di attuazione (art. 4.8 PSC, artt 4.6.3, 4.6.4 RUE e Allegato C RUE)
Vincoli archeologici
Zona C: area valliva (art.2.2, 2.3 RUE e QC_C_REL_ALL1)

I suddetti mappali sono inoltre compresi nel piano particolareggiato denominato "P.P. Bosco Area 1", approvato con atto C.C. n° 111 del 14.07.2003 e successive varianti, nonchè convenzione urbanistica stipulata con atto del Notaio Scudiero in data 16.12.2003.

Comune di Mirandola
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0045653/2023 del 22/11/2023
Firmato Da: CARLO CAIAFFA

2) Foglio 89 mappali 99,102,136,138,179,181,183,186,190,192,193,195 e 200
PSC
Ambiti agricoli periurbani finalizzati alla realizzazione del Bosco di cintura (art. 4.8 PSC, art. 4.6.1 RUE), Bonifiche storiche di pianura (art.43B PTCP) e Aree depresse ad elevata criticità idraulica: allagabili a rapido scorrimento e buona capacità di smaltimento (art.11 PTCP e 3.5.6 RUE)
Il Mappale **186** è in **parte** in Beni paesaggistici: torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per m. 150 (art.142 D.Lgs 42/2004), in **parte** in Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi bacini e corsi d' acqua: zone di tutela ordinaria (art.9 PTCP); i Mappali **186,192 e 195** sono interessati da gasdotti (art.3.4.3 RUE) mentre i Mappali **179,181,193 e 195** sono interessati da Distanza di prima approssimazione (DPA) degli elettrodotti di alta e media tensione (D.M. 29/05/2008);
RUE
Mappali **99 e 102:** ASP_N - Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (art.4.7 PSC e 4.5.3 RUE), Mappali **136 e 138:** Ambiti agricoli periurbani finalizzati alla realizzazione del Bosco di cintura (art. 4.8 PSC, art. 4.6.1 RUE), Mappale **179: parte** Ambiti agricoli periurbani finalizzati alla realizzazione del Bosco di cintura (art. 4.8 PSC, art. 4.6.1 RUE) e **parte** ASP_N - Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (art.4.7 PSC e 4.5.3 RUE), Mappale **181: parte** Ambiti agricoli periurbani finalizzati alla realizzazione del Bosco di cintura (art. 4.8 PSC, art. 4.6.1 RUE), **parte** ASP_N - Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (art.4.7 PSC e 4.5.3 RUE) e **parte** AVP - Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva (art.4.8 PSC e 4.6.1 RUE), Mappali **183,186,192 e 195:** AVP - Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva (art.4.8 PSC e 4.6.1 RUE), Mappali **136 e 190** Ambiti agricoli periurbani finalizzati alla realizzazione del Bosco di

COMUNE DI MIRANDOLA
Città dal 1597

SETTORE TERRITORIO AMBIENTE e LL.PP.
SERVIZIO URBANISTICA AMBIENTE SUE
Tel. +39 0535 29719 – 29722 - 29725

ambiente@comune.mirandola.mo.it
urbanistica@comune.mirandola.mo.it
comunemirandola@cert.comune.mirandola.mo.it

cintura (art. 4.8 PSC, art. 4.6.1 RUE), Mappale **193: parte** AVP - Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva (art.4.8 PSC e 4.6.1 RUE) e **parte** Ambiti agricoli periurbani finalizzati alla realizzazione del Bosco di cintura (art. 4.8 PSC, art. 4.6.1 RUE), Mappale **200: parte** AVP - Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva (art.4.8 PSC e 4.6.1 RUE) e **parte** ASP_N - Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (art.4.7 PSC e 4.5.3 RUE).
Vincoli archeologici
Zona C: area valliva (art.2.2, 2.3 RUE e QC_C_REL_ALL1)

I suddetti mappali sono inoltre compresi nel piano particolareggiato denominato "P.P. Bosco Area 1", approvato con atto C.C. n° 111 del 14.07.2003 e successive varianti, nonchè convenzione urbanistica stipulata con atto del Notaio Scudiero in data 16.12.2003.

3) Fg. 90 map:
218,356,361,363,385,386,394,397,399,400,401,402,424,425,512,513,514,515,516,517,565,566,624,625, 626,627,628,629,630,631,632,633,634,635,636,637,638,639,640,641,642,643,644,645,646,647 e 648

PSC
Mappali **218,397,399,400 e 401:** Ambiti urbani consolidati di buona qualità insediativa e adeguatamente dotati di spazi pubblici (art.4.2 PSC) e Bonifiche storiche di pianura (art.43B PTCP), il mappale **218** è in **parte** in Vincoli di rispetto cimiteriale (art.3.6.2 RUE)
Map.:**356,361,363,385,386,394,402,424,425,512,513,514,515,516,517,565,566,624,625,626,627,628,630, 631,632,633,634,635,636,637,638,639,640,641,642,646,647 e 648:** Ambiti agricoli periurbani finalizzati alla realizzazione del bosco di cintura (artt.3.4, 4.6, 4.8 PSC, 4.6.3, 4.6.4 RUE e Allegato C RUE), Bonifiche storiche di pianura (art.43B PTCP) e Aree depresse ad elevata criticità idraulica: allagabili a rapido scorrimento e buona capacità di smaltimento (art.11 PTCP e 3.5.6 RUE) mentre i mappali **385,386,424 e 565** non sono in: Aree depresse ad elevata criticità idraulica: allagabili a rapido scorrimento e buona capacità di smaltimento (art.11 PTCP e 3.5.6 RUE) i mappali **629,643,644 e 645** lo sono in **parte.**
RUE
Mappali **218,397,399,400 e 401:** AUC_4 - Ambiti consolidati frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti, ovvero in corso di completamento (art.4.2.6 RUE); detti mappali sono inoltre compresi nel piano particolareggiato denominato "P.P. C.2 via per Concordia", approvato con atto di C.C. n° 249/2001 e successive varianti, nonchè convenzione urbanistica stipulata con atto del Notaio Scudiero in data 25.11.2003, detto Piano è concluso.
Map.:**356,361,363,385,386,394,402,424,425,512,513,514,515,516,517,565,566,624,625,626,627,628,630, 631,632,633,634,635,636,637,638,639,640,641,642,646,647 e 648:** Comparti AUC_4 in corso di attuazione (art.4.2.1 e 4.4.1 RUE) e Bosco della cintura urbana attuato o in corso di attuazione (art. 4.8 PSC, artt 4.6.3, 4.6.4 RUE e Allegato C RUE); detti mappali sono inoltre compresi nel piano particolareggiato denominato "P.P. Bosco Area 1", approvato con atto C.C. n° 111 del 14.07.2003 e successive varianti, nonchè convenzione urbanistica stipulata con atto del Notaio Scudiero in data 16.12.2003.
Vincoli archeologici
Mappali **356,425,624,625,626,627,628,629,630 e 631:** Zona C: area valliva (art.2.2, 2.3 RUE e QC_C_REL_ALL1); mappali **385,386,394,632,633,634,635,636,637,638,639,640,641,642,643,644 e 645** sono in **parte** Zona C: area valliva (art.2.2, 2.3 RUE e QC_C_REL_ALL1) e **parte** Zona F: Area urbanizzata (art.2.2, 2.3 e QC_C_REL_ALL1) infine i mappali rimanenti sono in Zona F: Area urbanizzata (art.2.2, 2.3 e QC_C_REL_ALL1).

Si precisa inoltre che: con atto di C.C. N° 92 del 26/09/2023 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale PUG di cui alla L.R. N° 24/2017. Con l'adozione del Piano Urbanistico Generale PUG entrano in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art. 27 della Legge Regionale 24 del 21/12/2017 e smi e dell'art. 1.1.7 delle norme tecniche del PUG "misure di salvaguardia e disposizioni transitorie".

Ai sensi del comma 3° dell'art. 12 della L.R. 21 ottobre 2004, N° 23, il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici dichiarate dall'alienante o da uno dei condividenti.

COMUNE
DI
MIRANDOLA
Città dal 1597

SETTORE TERRITORIO AMBIENTE e LL.PP.
SERVIZIO URBANISTICA AMBIENTE SUE
Tel. +39 0535 29719 – 29722 - 29725

ambiente@comune.mirandola.mo.it
urbanistica@comune.mirandola.mo.it
comunemirandola@cert.comune.mirandola.mo.it

Tali aree non ricadono nei terreni vincolati ai sensi della L. 21/11/2000 n° 353 "Legge quadro in materia di incendi boschivi", non risultano inoltre oneri reali ai sensi dell'art. 17 comma 10 del D. Lgs 5/2/1997 n° 22 in materia di aree inquinate.

Ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. N° 445/2000 e s.m., il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Si allega stralcio di mappa catastale.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica, SUE e Ambiente
Arch. Carlo Caleffi
(firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 e seguenti D.lgs. 82/2005)

COMUNE
DI
MIRANDOLA
Città dal 1597

SETTORE TERRITORIO AMBIENTE e LL.PP.
SERVIZIO URBANISTICA AMBIENTE SUE
Tel. +39 0535 29719 – 29722 - 29725

ambiente@comune.mirandola.mo.it
urbanistica@comune.mirandola.mo.it
comunemirandola@cert.comune.mirandola.mo.it

