

TRIBUNALE DI MODENA

Sezione terza civile e procedure concorsuali

Concordato Minore - PU ngr 43-1/2025 C.M.-

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE - Primo tentativo senza incanto -

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 alla Dott. Alice Ligabue, con studio in Modena Via Umberto Tonini 26, degli immobili di seguito descritti.

UBICAZIONE, DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Piena proprietà di un terreno, sito nel Comune di Carpi (MO), foglio 83, mappale 113, coltivato a VIGNETO, in presenza di offerta irrevocabile di acquisto già perfezionata alla data di deposito del ricorso.

Lotto numerato nell'ambito del piano al n. 2

Il terreno, pianeggiante, di forma regolare e piantumato, non è recintato. L'ingresso avviene a Sud, da strada vicinale Castione.

Sul terreno è presente un VIGNETO, con allevamento tipo "Spalliera - Sylvoz" con uva Ancellotta e Salamino, con distanza fra i filari di circa 3 mt e fra le piante circa 2,00 mt.

Il terreno non è dotato di impianto irriguo, ma è ben servito ad Ovest, da un fosso irriguo demaniale.

Per una più chiara rappresentazione, si rimanda all'allegata documentazione fotografica e anagrafe delle Aziende agricole - catasto vigneti.

La superficie commerciale del terreno agricolo è stata calcolata sulla base della consistenza catastale, pari ad un totale di 21.540 mq.

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Nell'attuale Piano Urbanistico Generale (PUG), l'immobile risulta destinato a:

Territorio rurale

Paesaggio della centuriazione Art.5.2.3 Norme TR6

Interessato da:

- Tutele paesaggistiche naturali biodiversità: Paesaggio della Centuriazione – Ambiti di paesaggio - Adeguamento PTPR al D.Lgs 42/2004;
- Zone di tutela ordinaria - Art.9, comma 2, lettera b PTCP;
- Zone di tutela di elementi della centuriazione - Art.41B, comma 2, lettera a PTCP; Art. 41B comma 2 lettera a PTPR, Art. 21, comma 2 lettera c PTPR;
- Fascia di rispetto di 150 metri art. 142 com.1 let. c - D.Lgs 42-2004;
- ST2_2 Paesaggio della centuriazione Art.5.b.1.1, 4.b.1.3 e Corridoi ecologici primari da potenziare 1.c.1.1, 1.a.4.1, 4.b.2.3, 1.b.3.2, 4.b.2.3;

- Fascia di rispetto osservatori: L.R. n°19-2003 - Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico;
- Allagamenti - VT8: pericolosità reticolo naturale secondario: PGRA alluvioni frequenti/ poco frequenti- VT8-4P2/P3.

Sui terreni devono comunque essere osservate tutte le prescrizioni 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 tutto come meglio descritto nella relazione agli atti compresi gli inerenti allegati depositati nell'ambito della procedura esecutiva EI 261.2023 -Tribunale di Modena, ad oggi sospesa ai sensi dell'art. 623 c.p.c. e di cui si invierà copia nel caso di richiesta di interessamento.

Si allega invece al presente avviso il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Carpi in data 28.4.2025 Rep. Urb. N. 0093/2025prot., 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 detti terreni.

Il bene sopra descritto sarà posto in vendita **in un solo lotto.**

Il bene sopra descritto è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con tutte le relative aderenze, pertinenze, adiacenze, sovrastanze, fissi e seminfissi, accessi, recessi, azioni, ragioni, diritti, usi, servitù attive e passive se e come sono ed in quanto abbiano ragione legale di esistere, così come goduto e posseduto dalla parte venditrice e come la parte proponente dichiara di avere visionato ed approvato.

L'aggiudicatario pertanto rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura e/o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno e alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la proprietaria da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi o minusvalenze dell'oggetto della vendita.

Per effetto dell'omologazione del piano sopra enunciato e della delega ricevuta, la scrivente può mettere in vendita l'immobile sopra identificati mediante il meccanismo della gara ovvero tramite asta pubblica - in ogni caso mediante un procedimento in grado di garantire la conoscibilità da parte dei terzi della vendita e la loro possibilità di parteciparvi al fine di perseguire il maggior ricavato possibile.

Viene fissata la vendita per il giorno 18 dicembre 2025 alle ore 11.00
STABILENDO LE SEGUENTI CONDIZIONI

1) La vendita avrà luogo presso lo studio della Dott. Alice Ligabue, in Modena Via Umberto Tonini n. 26

2) **Il prezzo base della vendita è fissato per il lotto unico – identificato al n. 2 nel piano omologato - in Euro 133.000,00;**

Oltre al prezzo di aggiudicazione saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, imposte, spese e oneri di trasferimento compreso l'onorario del Notaio, oltre ad eventuali spese e onorari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Si precisa che la vendita avrà tutti gli effetti di legge solo ed esclusivamente a seguito della stipula di atto notarile a mezzo di Notaio, già identificato dal debitore nella figura del Notaio Dott. Fabrizio Pantano con studio in Carpi (MO) Via San Francesco, 20 - Palazzo Foresti, previo integrale saldo del prezzo offerto e delle incombenze sopra enunciate a carico dell'aggiudicatario.

Si da atto che l'offerta irrevocabile di acquisto già perfezionata è al pari del prezzo di vendita di Euro 133.000,00.

3) I soggetti interessati a partecipare al presente procedimento competitivo di vendita dovranno far pervenire le proprie **offerte in busta chiusa** presso lo studio della Dott. Alice Ligabue in Modena Via Umberto Tonini n.26, previo appuntamento da concordare telefonicamente al n. 059/351667 con il personale di Studio, **entro e non oltre le ore 12.00 del 17 dicembre 2025**.

Faranno fede la data e l'ora apposte dal personale che procede al ritiro. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato.

La busta chiusa dovrà essere indirizzata a “CM 43-1/2025” – in assenza di altre indicazioni/nomi apposti all'esterno - e dovrà contenere:

a) **I dati identificativi della persona offerente.**

La busta dovrà contenere le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto, oltre la copia dei relativi documenti di riconoscimento in corso di validità.

In caso di persona giuridica si richiede di allegare visura camerale aggiornata, documenti di riconoscimento del soggetto che presenta l'offerta, documenti comprovanti i poteri di firma dello stesso (copia dei verbali del C.d.A. e/o dell'Assemblea ove necessari). In caso di offerta congiunta presentata da più soggetti, si richiede l'indicazione di colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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 camerale.

Le offerte non saranno ritenute ammissibili nel caso in cui siano offerte condizionate, offerte per persona da nominare e offerte ad un prezzo inferiore alla base d'asta.

b) **Documentazione attestante la prestazione della cauzione di una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto.**

La cauzione dovrà essere inserita all'interno della busta a pena di inefficacia/inammissibilità dell'offerta. La cauzione dovrà essere presentata con ASSEGNO CIRCOLARE non trasferibile intestato a “Società Agricola Lavacchielli” di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale infruttifero. Non sono consentite altre modalità di prestazione della cauzione.

c) **L'offerta irrevocabile.**

La busta dovrà contenere l'identificazione del Lotto di interesse e l'indicazione del prezzo offerto. L'offerta dovrà essere presentata su modello sostanzialmente conforme a quello predisposto ed allegato sub 1 al presente procedimento di vendita, comprensiva della dichiarazione di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto dei beni compresi nel lotto di riferimento. L'offerta dovrà essere formulata in valuta Euro e non potrà essere inferiore al prezzo base indicato al precedente punto 2, inoltre dovrà contenere l'impegno che il prezzo verrà pagato nel rispetto di quanto previsto dal presente regolamento di gara con accettazione espressa e formale delle condizioni previste nel presente bando, senza riserva alcuna.

La busta dovrà essere sigillata e controfirmata dal soggetto che la deposita.

Non saranno ammesse offerte presentate con modalità differenti da quelle indicate nel presente bando.

Non saranno ammesse offerte parziali, nemmeno nel caso di presentazione di offerta congiunta formulata da più soggetti, né offerte in tutto o in parte sottoposte a condizioni o espresse in modo indeterminato o incomplete.

Non saranno ammesse offerte per persone, società o enti da nominare.

4) Procedimento di vendita

Le buste saranno aperte il giorno 18 dicembre 2025 alle ore 11.00 alla presenza degli offerenti presso lo studio della Dott. Alice Ligabue in Modena Via Umberto Tonini 26.

La Dott. Alice Ligabue, a seguito della delega conferita dai legali rappresentanti della Società Agricola Lavacchielli S.S., provvederà personalmente alla deliberazione sulle offerte secondo i seguenti criteri:

-in caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, si procederà senz'altro alla aggiudicazione in favore dell'offerente;

-in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara, si farà luogo alla vendita in favore di chi abbia presentato l'offerta migliore; tenuto conto, per la sua individuazione, dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; privilegiando, nel caso di offerte di pari valore, quella presentata per prima;

-in caso di pluralità di offerenti che aderiscano all'invito alla gara, questa avverrà con rilanci minimi sull'offerta più alta ricevuta pari al 5% del prezzo base arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo, (esempio pari ad Euro 5.000, ove il prezzo base sia pari ad Euro 100.000), ed avrà termine allo spirare di un minuto dall'ultima offerta, senza che ne sia seguita una migliore. In esito alla gara, si procederà senz'altro alla aggiudicazione in favore del vincitore.

Alla già menzionata gara sarà ammesso esclusivamente l'offerente – ovvero il legale rappresentante qualora si tratti di società o il soggetto dotato di apposita procura notarile a rappresentare il partecipante – e comunque un solo soggetto per ciascun partecipante alla gara, salvo la necessità di farsi assistere da uno o più legali, ovvero da un interprete per un soggetto straniero.

Agli offerenti non risultati aggiudicatari, al termine dell'asta avranno la restituzione degli assegni circolari di pertinenza (con sottoscrizione da parte dell'offerente in calce all'offerta 'per avvenuta restituzione dell'assegno').

Diversamente, il deposito cauzionale infruttifero versato dal soggetto che risulterà aggiudicatario del procedimento competitivo sarà computato in conto prezzo all'atto del pagamento del corrispettivo del lotto aggiudicato, ovvero sarà trattenuto a titolo di risarcimento danni dalla proprietaria nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda al pagamento del saldo prezzo nei termini stabiliti al punto 5 del presente avviso di vendita, ritenendo detto termine perentorio.

Al termine della gara, si richiederà all'aggiudicatario di dichiarare la propria residenza e di fornire un indirizzo di posta elettronica, preferibilmente certificata, su cui verranno trasmesse le successive comunicazioni.

5) Condizioni di Vendita

L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione, la differenza del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata mediante assegno circolare non trasferibile, sul conto corrente intestato al debitore "Società Agricola Lavacchielli" acceso presso Credito Emiliano S.p.A. IBAN: IT 35 Z 030 3212 9020 1000 0578 668 e dovrà trasmettere la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo al seguente indirizzo di posta elettronica certificata aliceligabue@legalmail.it.

Inoltre, entro il termine di giorni 90 dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà inoltre presentarsi per la stipula dell'atto di trasferimento avanti il Notaio.

Tutti gli oneri – notarili, fiscali, di cancellazione gravami e/o altri – connessi alla vendita saranno ad esclusivo carico dell’aggiudicatario. Le spese e gli onorari di trasferimento nonché di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, dovranno essere corrisposti in sede di stipula dall’aggiudicatario al Notaio prescelto. Qualora l’aggiudicatario non provvedesse nei termini al versamento del saldo prezzo e/o al pagamento degli oneri connessi e/o in ogni altro caso di mancata vendita per fatto o colpa attribuibile all’aggiudicatario, questi sarà considerato decaduto e la cauzione versata verrà trattenuta dalla proprietà a titolo di risarcimento, fatto salvo il diritto a richiedere il maggiore danno.

6) Privacy

I dati forniti dai partecipanti saranno trattati esclusivamente nell’ambito e per le finalità della presente procedura competitiva e, quanto all’aggiudicatario, per il perfezionamento del successivo trasferimento del bene, nel rispetto delle normative vigenti (D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, e Regolamento europeo sulla protezione dei dati personali delle persone fisiche n. 679/2016).

7) Pubblicità

Quanto alla pubblicità in funzione della procedura competitiva, sarà effettuata:

- sul sito internet <http://www.ilcaso.it/>;
- sul sito internet <http://www.astegiudiziarie.it/>;
- sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dalla Dott. Alice Ligabue, che potrà essere contattata al numero di telefono 059/351667 oppure tramite pec all’indirizzo aliceligabue@legalmail.it.

Gli interessati a presentare l’offerta possono prenotare le visite all’immobile con richiesta da formularsi alla Dott. Alice Ligabue.

Modena, lì 22 ottobre 2025

Il Professionista delegato dal debitore

Dott. Alice Ligabue