

Avv. Alessandro Ratti  
L.go Francesco Torti n. 4 – 41121 Modena  
Tel. 059/219144 – Fax. 059/2153147  
e-mail: avv.ratti@rattifogliani.it  
PEC: f92.2018modena@pecfallimenti.it

---

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO del FALLIMENTO I TRE CASALI SRL N. 92/2018 R.F.**

**Giudice Delegato: Dott. Carlo Bianconi**  
**Curatore Fallimentare: Avv. Alessandro Ratti**

Lo scrivente Curatore, in esecuzione del programma di liquidazione approvato, da pubblico

**AVVISO**

che, nel fallimento I Tre Casali srl (C.F./P.I 03126720360) con sede in Modena, via Prampolini n. 7, dichiarato dal Tribunale di Modena con sentenza del 09/07/2018

è stata autorizzata ex art. 107 L.F. la vendita della piena proprietà di porzione di complesso immobiliare ad uso residenziale, posto in Comune di Modena (MO), frazione Cognento, strada Corletto Sud n. 237, costituito da:

- A. -porzioni di fabbricato da terra a tetto con annesso fabbricato diruto in corpo separato e circostante area cortiliva;
- B. -già venduto;
- C. -porzione di terreno agricolo da adibire a strada.

Il tutto identificato catastalmente come segue.

A) Fabbricato diroccato ed area cortiliva



Catasto Fabbricati Modena, foglio 213

Mappale	Sub	piano	Categoria	classe	consistenza	rendita
10 11	1	T-1-2	A/4	1	9.5 vani	245.32
10	2	T-1-2	C/2	1	221 mq	174.36

B) (già alienato)

C) porzione di terreno agricolo da adibire a strada:



Catasto Terreni Modena, foglio 213

Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
163	seminativo	2	00.03.08	2,70	3,34
166	seminativo	2	00.05.62	4,93	6,10
168	seminativo	2	00.02.86	2,51	3,10
170	seminativo	2	00.03.31	2,91	3,59
172	seminativo	2	00.13.63	11,97	14,78
174	seminativo	2	00.00.95	0,83	1,03
177	seminativo	2	00.10.02	8,80	10,87

Il tutto come meglio descritto nell'inventario, nella relazione del perito e nella certificazione notarile sostitutiva depositate nel fascicolo telematico d'ufficio, da intendersi qui richiamate e disponibili per la consultazione presso il curatore.

Nella certificazione sostitutiva, il notaio evidenzia, tra l'altro, l'esistenza di:

- ipoteca volontaria iscritta in data 19/06/2008 ai nn. 19360 gen. e 4568 part. per Euro 2.700.000, a favore della "Cassa di Risparmio di Ferrara s.p.a.", con sede in Ferrara, C.F. 01208710382, a garanzia di un mutuo di originari Euro 1.800.000, importo che con atto a Ministero Notaio Striano in data 27/01/2011 rep. 19645/9638, annotato in data 19/7/2011 ai nn. 20725 gen. e 3497 part. ann., è stato ridotto ad euro 1.755.000, e conseguentemente l'ipoteca a garanzia ad euro 2.632.500;
- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 21/08/18 ai nn. 24689 gen. e 16836 part. a favore della "massa dei creditori del fallimento I Tre Casali srl" in forza della sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Modena in data 9/7/2018 al n. 94/2018.

I beni sopra descritti saranno posti in vendita **in due lotti distinti (A e C)** nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura, e quote condominiali dovute come per legge.

Sarà onere e cura dell'aggiudicatario farsi carico della bonifica da eventuali rifiuti dovessero essere ivi rinvenuti.

Si precisa che il lotto C, fatta eccezione per la particella 174, risulta gravato dalla **servitù di passaggio**, costituita con atto a ministero Notaio Francesco Striano in data 28/06/2007 rep. 15041/6751, trascritto il 18/7/2007 al n. 15725 part., a favore dei beni di proprietà delle signore Ballarini Emilia, Piani Antonietta e Piani Letizia, censiti al catasto terreni del Comune di Modena, al foglio 213, p.lle 20, 160, 162, 165, 169, 171, 175 e 179.

Le operazioni di assegnazione dell'immobile come sopra identificato, avranno luogo **il giorno 11 novembre 2020.**

**alle ore 9.30** per la vendita del lotto A;

**alle ore 9.45** per la vendita del lotto C .

Sono stabilite le seguenti condizioni.

1) La vendita avrà luogo presso lo studio professionale del notaio Maurizio Zivieri in Modena, via Rainusso n. 144.

2) **Il prezzo base** della vendita è fissato:

**quanto al lotto A in € 127.500,00 (centoventisettemilacinquecento/00);**

**quanto al lotto C in € 403,75 (quattrocentotre/75)**

3) **Ogni offerente** - tranne i soggetti per legge non ammessi alla vendita - **dovrà depositare in busta chiusa entro le ore 12,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, presso lo studio del curatore avv. Alessandro Ratti in Modena, l.go Torti n. 4** (all'esterno della quale sono annotati a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il lotto, la data e l'ora del deposito), la seguente documentazione:

a) **Offerta irrevocabile d'acquisto** in bollo con l'indicazione, **a pena di inefficacia, del prezzo che dovrà essere pari o superiore al prezzo base come sopra stabilito per il lotto**, del tempo e modo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, a valida documentazione che ne comprovi i poteri o la legittimazione (procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

In caso di presentazione dell'offerta in nome e per conto di una società dovrà essere prodotto certificato della C.C. I. A.A da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in sede d'asta.

In caso di presentazione dell'offerta in nome e per conto di associazione dovrà essere prodotta idonea documentazione notarile da cui risultino la costituzione dell'ente, i suoi associati ed i poteri conferiti all'offerente in sede d'asta.

L'offerta dovrà essere munita di data e della sottoscrizione in originale del proponente.

L'offerente dovrà dichiarare di formulare la propria offerta, avendo preso integrale visione e piena conoscenza dei beni e di ogni aspetto dell'immobile oggetto di vendita, avendoli trovati pienamente rispondenti ai propri interessi con conseguente espressa rinuncia ad ogni e qualsiasi garanzia in relazione ai beni medesimi.

b) **Documentazione attestante la prestazione di cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo proposto**, a pena di inefficacia dell'offerta. La cauzione può essere prestata tramite assegno circolare non trasferibile intestato a Fallimento I Tre Casali srl o bonifico all'iban della procedura:

IT10N0538712904000003095685

È consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da primarie banche o società assicuratrici in favore del fallimento individuato come "I Tre Casali srl, RF 92/2018 Tribunale di Modena". Si precisa che tale fideiussione verrà escussa, a cura del curatore, soltanto in caso di aggiudicazione e successiva decadenza. L'originale dell'assegno circolare intestato alla procedura, ovvero la contabile di bonifico attestanti il versamento della cauzione, ovvero l'originale della fideiussione cauzionale, deve essere inserita nella suindicata busta.

**Ferma la facoltà di cui all'art. 107 LF comma 4, le offerte non saranno ammesse, né prese in considerazione, e saranno comunque considerate inefficaci, in ciascuno dei seguenti casi:**

- se perverranno oltre il termine perentorio sopra stabilito;
- se saranno inferiori al prezzo base indicato nel presente avviso;
- se prevedranno termini maggiori (ossia più ampi e dilatati nel tempo), modalità peggiorative e/o minori garanzie di pagamento rispetto a quanto previsto nel presente;
- se non verrà alle stesse allegato l'assegno ovvero la contabile di bonifico attestante il versamento dell'importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale, ovvero l'originale della fideiussione cauzionale.

4) Le buste sono aperte dal curatore avanti al Notaio nel luogo, data ed ora sopra indicati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti. Il curatore provvede alla deliberazione sull'offerta secondo i seguenti criteri:

- in caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, si procederà all'aggiudicazione provvisoria 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 del 2% del prezzo base arrotondato in aumento al migliaio di euro più prossimo (tranne per il lotto C per il quale il rilancio è libero) e dunque:
  - di € 3.000,00 per il lotto A,
  - rilancio libero per il lotto C

5) l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Modena;

6) agli offerenti non risultati aggiudicatari saranno immediatamente restituiti gli originali delle fideiussioni cauzionali, ovvero degli assegni circolari intestati alla procedura, ovvero verrà ordinata alla banca la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente da loro versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura;

7) il curatore provvederà a notificare l'avviso di vendita, ai creditori iscritti prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto;

#### **8) CONDIZIONI DI VENDITA:**

a) l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata mediante versamento (e non quella prestata mediante fideiussione), entro il termine perentorio di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, sul conto corrente intestato al fallimento e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo, presso lo studio del curatore, con avvertimento che in mancanza, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione e a trattenere la caparra, con riserva di pretendere dall'aggiudicatario inadempiente la differenza rispetto al minor prezzo ricavato;

b) entro il medesimo termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere un anticipo delle spese di aggiudicazione e trasferimento (quali compensi e spese borsuali per il verbale notarile di aggiudicazione, spese per la pubblicità commerciale, registrazione, trascrizione, voltura e le altre previste a carico dell'aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 10% del prezzo di aggiudicazione con le stesse modalità previste per il versamento del saldo prezzo, depositando quindi la contabile presso lo studio del curatore;

c) all'avvenuto saldo integrale del prezzo come sopra maggiorato, il Curatore provvederà a restituire all'aggiudicatario la eventuale fideiussione cauzionale, comunque attestandogli il definitivo venir meno dei presupposti della sua escussione;

d) In caso di aggiudicazione, la curatela e l'aggiudicatario provvederanno a concordare la data del rogito, da tenersi tassativamente entro 90 giorni dal saldo del prezzo, avanti al notaio Maurizio Zivieri in Modena. Tutti gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, il quale sarà tenuto al relativo pagamento nei termini indicati dal Notaio. Le imposte, le spese notarili e tutti gli altri oneri derivanti dalla vendita saranno ad esclusivo carico dell'acquirente, in aggiunta al prezzo di aggiudicazione definitivo. In ogni caso è onere dell'aggiudicatario verificare previamente il regime fiscale cui risulta assoggettata la vendita.

Prima della formalizzazione dell'atto notarile di trasferimento, il Curatore potrà sospendere la vendita, ai sensi e per gli effetti dell'art. 107, IV comma, L.fall., qualora nei 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione.

Quanto sopra, fermi restando i poteri di sospensione del Giudice Delegato previsti dall'art. 108 L.F.

9) **Quanto alla pubblicità in funzione della vendita**, sarà effettuata con le seguenti modalità:

- sul portale delle vendite pubbliche a norma di legge;
- sul sito internet [www.ilcaso.it](http://www.ilcaso.it) e sul portale [www.fallimentimodena.com](http://www.fallimentimodena.com).
- sul seguente quotidiano locale: La Gazzetta di Modena,

Tanto l'inserzione sui siti internet, quanto la pubblicità commerciale saranno effettuate almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal curatore.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge ed in particolare gli artt. 106 e 107 LF.

Modena, 30 settembre 2020

Il curatore

Avv. Alessandro Ratti