



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI MODENA

Sezione Procedure Concorsuali

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

Viale Virgilio 42/F 41123 Modena

Tel. 059 847301

IX AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si dà pubblico avviso che nella procedura di Concordato Preventivo n. 34/2014 iscritta presso il Tribunale di Modena, Giudice Delegato Dott. Carlo Bianconi – Liquidatore Giudiziale Dott. Stefano Melotti, 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 E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Lotto D) Piena ed esclusiva proprietà delle seguenti unità immobiliari che saranno poste in vendita **in un unico lotto**, nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico in cui si trovano, compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione:

porzioni di fabbricato a destinazione artigianale e deposito costituenti parte del centro polifunzionale, posto su Via Emilia Ovest n. 765, denominato "Senada B" e formato da due piani fuori terra più uno interrato come di seguito catastalmente identificate:

Catasto Fabbricati del Comune di Modena (MO), foglio 67, mappale n. 2:

subalterno piano classe zona c categoria consistenza rendita catastale

35	1	6	3	C/3	mq 93	523,53 €
36	1	6	3	C/3	mq 190	1.069,48 €
37	1	6	3	C/3	mq 189	1.063,95 €
38	1	6	3	C/3	mq 185	1.041,44 €
39	1	6	3	C/3	mq 142	799,37 €
40	1	6	3	C/3	mq 187	1.052,69 €
41	1	6	3	C/3	mq 184	1.035,81 €
42	1	6	3	C/3	mq 183	1.030,18 €
43	1	6	3	C/3	mq 140	788,11 €
44	1	6	3	C/3	mq 165	928,85 €
45	1	6	3	C/3	mq 259	1.458,01 €



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

subalterno piano classe zona c categoria consistenza rendita catastale

46	1	6	3	C/3	mq 90	506,64 €
47	1	6	3	C/3	mq 211	1.187,80 €
48	1	6	3	C/3	mq 186	1.047,06 €
49	1	6	3	C/3	mq 283	1.593,11 €
50	1	6	3	C/3	mq 285	1.604,37 €
51	1	6	3	C/3	mq 185	1.041,44 €
52	1	6	3	C/3	mq 183	1.030,18 €
53	1	6	3	C/3	mq 183	1.030,18 €
54	1	6	3	C/3	mq 188	1.058,32 €
55	1	6	3	C/3	mq 186	1.047,06 €
56	1	6	3	C/3	mq 89	501,01 €
63	T	10	3	C/1	mq 355	7.645,37 €
64	T	11	3	C/1	mq 49	1.227,36 €
65	T		3	D/5		4.751,40 €
67	T	10	3	C/1	mq 309	6.654,70 €
68	T	10	3	C/1	mq 377	8.119,17 €
72	T	10	3	C/2	mq 41	154,58 €

Per una migliore descrizione degli immobili e per quanto riguarda la conformità catastale ed urbanistica degli stessi, si rimanda alla relazione di stima redatta dal Geom. Rodolfo Orsini.

Si precisa che:

- l'unità immobiliare identificata al foglio 67, mapp. 2, sub. 63, cat. C/1 risulta attualmente concessa in locazione in virtù di contratto stipulato in data 24/01/2025 e registrato in data 29/01/2025, della durata di anni 6 + 6 decorrenti dal 1/2/2026 con canone di locazione di € 36.000,00 per i primi due anni di decorrenza e di € 48.000,00 per gli anni successivi, con aggiornamento Istat nella misura annuale del 75%, e dovrà essere liberato a cura e spese dell'aggiudicatario;
- tutte le altre unità immobiliari come sopra identificate sono libere.

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.

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.).



ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

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 19 marzo 2026 alle ore 15.00

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 1.804.209,00 (Unmilioneottocentoquattromiladuecentonove/00).**

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, spese e onorari di trasferimento, oltre ad eventuali spese e onorari 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. 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), contenente l'indicazione del prezzo offerto (allegando copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale).

Le offerte dovranno essere formulate conformemente alla modulistica pubblicata sul sito internet www.ivgmodena.it oppure reperita presso l'Istituto Vendite Giudiziarie.



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

b) Contabile di versamento sul conto corrente bancario **codice IBAN IT93U0623012906000030047379 intestato alla procedura “Concordato Preventivo KALPA SRL n. 34/2014” presso – Crédit Agricole – Filiale di Modena, Via Vellani Marchi**, 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 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 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 invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

Il rilancio minimo 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 120 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, 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 dall'aggiudicazione provvisoria 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 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. 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. 587 c.p.c. III° comma, il versamento del prezzo potrà avvenire mediante l'erogazione di un finanziamento con versamento delle somme erogate direttamente a



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

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 Liquidatore 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 Liquidatore, 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.

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, 5 febbraio 2026

Istituto Vendite Giudiziarie
Il Direttore
Alex Manelli

Alex Manelli
09.02.2026
08:57:12
GMT+01:00



