TRIBUNALE DI MODENA

Sezione Procedure Concorsuali

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

IV° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si dà pubblico avviso che nella procedura di Liquidazione Giudiziale n. 1/2026 iscritta presso il Tribunale di Modena, Giudice Delegato Dott. Marco Molaro – Curatore Avv. Cristina Severi - 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 A)

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di fabbricato ad uso laboratorio e magazzino con servizi e di deposito, con annessa area di pertinenza esclusiva, posti in Comune di Novi di Modena (MO), tra la Via Armando Bolognese, la Via Alfredo Gualdi e la Via Casoni.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Novi di Modena, **Foglio 26**, Mappali:
176 sub. 11, Via Armando Bolognese snc, P. T, Cat. D/7, Rendita Euro 3.003,00;
173 sub. 3, Via Alfredo Gualdi snc, P. T, Cat. C/2, cl. 6, Mq. 49, Superficie Catastale Totale mq. 98, Rendita Euro 124,00.

Gli immobili sono liberi.

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. Matteo Gaddi datata 13 marzo 2026.

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 per legge, uso e destinazione e da elaborato planimetrico.
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 15 gennaio 2027 alle ore 16.00

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 47.400,00 (quarantasettemilaquattrocento/00).

Si applica la disposizione dell'art. 216 comma 7 del CCII che stabilisce l'efficacia dell'offerta anche se inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato e cioè pari ad Euro 35.550,00 (trentacinquemilacinquecentocinquanta/00).

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

4) 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, debitamente sottoscritta, 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 IT95R0327312900007198000401** intestato a **"LIQUIDA. GIUDIZ. ROSSI LINDO S.N.C. DI ROSSI LUCA & C. – L.G. 1/2026" acceso presso la SOLUTION BANK,** di una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto 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 offerte dovranno essere formulate conformemente alla 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 fissati 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 3.000,00.

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 i diritti, soggetti ad IVA, spettanti all'Istituto Vendite Giudiziarie nella misura sopra stabilita;
- entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione il saldo prezzo, costituito dal prezzo di aggiudicazione dedotta la sola cauzione già prestata, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione.

Le spese e gli onorari di trasferimento di cui al punto 3) dovranno essere corrisposti al Notaio Angela Scudiero, con studio in Mirandola (MO), ma con domicilio anche in Modena, Viale Ciro Menotti n. 21, 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. 216 CCII - 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, salvo il diritto della procedura di richiedere il risarcimento dei danni cagionati dall'aggiudicatario per effetto del suo inadempimento.

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, ai sensi dell'art. 217, primo comma, CCII, il Giudice Delegato può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'articolo 216, nono comma, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.

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, 11 novembre 2026

Istituto Vendite Giudiziarie Srl unipersonale
(soggetto specializzato ex art. 216 CCII)
Il Direttore
Alex Manelli

Alex Manelli
18.11.2026
15:59:25
GMT+01:00