TRIBUNALE DI MODENA

Sezione Procedure Concorsuali

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

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si dà pubblico avviso che nella procedura di Liquidazione Giudiziale n. 28/2025 iscritta presso il Tribunale di Modena, Giudice Delegato Dott. Carlo Bianconi – Curatore Avv. Matteo Marendon - 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 del fabbricato ad uso in parte artigianale e in parte abitativo, con circostante area cortiliva, posto in Comune di Guiglia (MO), località Rocca Malatina, Via M. D'Azeglio n.ri 158, 148, 150, costituita detta porzione da:
- capannone utilizzato per la stagionatura dei prosciutti articolato su quattro piani, con annessi uffici, magazzini e corte esclusiva.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Guiglia, **Foglio 31**, Mappali:
242 sub. 3, Via M. D'Azeglio n. 138, P. S1-T-1-2, Cat. D/1, Rendita Euro 15.000,00;
243 sub. 15, Via M. D'Azeglio n. 148, P. S1, Cat. C/2, cl. 1, Mq. 125, Superficie Catastale Totale mq. 146, Rendita Euro 161,39;
243 sub. 16, Via M. D'Azeglio n. 148, P. T, Cat. A/10, cl. 1, Vani 2,5, Superficie Catastale Totale mq. 61, Rendita Euro 477,72;
nonché:
242 sub. 1, Via M. D'Azeglio n. 158, P.T, BNC – area in uso al sub. 3 del mappale 242 – corte;
giusta le risultanze dell'elaborato planimetrico depositato in Catasto.

Si precisa che dal suddetto elaborato planimetrico il portico identificato con il mappale 243 sub. 9 risulta come B.C.N.C. ai suddetti sub. 3 e sub. 16 del mappale 242.

Gli immobili sono occupati senza titolo opponibile alla Procedura e verranno liberati a cura della Procedura a seguito dell'aggiudicazione e comunque prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Lotto B)

Piena ed esclusiva proprietà di porzioni del fabbricato ad uso in parte artigianale e in parte abitativo, con circostante area cortiliva, posto in Comune di Guiglia (MO), località Rocca Malatina, Via M. D'Azeglio n.ri 158, 148, 150, costituite dette porzioni da:

B1)

- appartamento al piano terra e cantina al piano primo sottostrada.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Guiglia, **Foglio 31**, Mappale:
243 sub. 11, Via M. D'Azeglio n. 2, P. S1-T, Cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, Superficie Catastale Totale mq. 104, Totale escluse aree scoperte mq. 102, Rendita Euro 397,67.

L'immobile è libero.

B2)

- appartamento al piano primo con terrazzo, ripostiglio al piano primo sottostrada e soffitta al piano terzo.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Guiglia, **Foglio 31**, Mappale:
243 sub. 12, Via M. D'Azeglio n. 2, P. S1-1-3, Cat. A/2, cl. 1, vani 8, Superficie Catastale Totale mq. 176, Totale escluse aree scoperte mq. 164, Rendita Euro 764,36.

L'immobile è libero.

B3)

- appartamento al piano secondo, cantina al piano primo sottostrada e due vani ad uso soffitta al piano terzo.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Guiglia, **Foglio 31**, Mappale:
243 sub. 13, Via M. D'Azeglio n. 2, P. S1-2-3, Cat. A/2, cl. 1, vani 5,5, Superficie Catastale Totale mq. 103, Totale escluse aree scoperte mq. 102, Rendita Euro 525,49.

L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione regolarmente registrato e tuttora in essere, con precisazione che il Curatore ha già comunicato al locatario, nei termini contrattuali, la rinuncia al rinnovo del contratto stesso che, pertanto, scadrà alla prossima scadenza contrattuale utile e comunque alla data del 30 giugno 2028. Da liberarsi comunque a cura e spese dell'aggiudicatario.

B4)

- appartamento al piano secondo con soffitta al piano terzo.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Guiglia, **Foglio 31**, Mappale:
243 sub. 14, Via M. D'Azeglio n. 2, P. 2-3, Cat. A/2, cl. 1, vani 5, Superficie Catastale Totale mq. 74, Totale escluse aree scoperte mq. 72, Rendita Euro 477,72.

L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione regolarmente registrato e tuttora in essere, con precisazione che il Curatore ha già comunicato al locatario, nei termini contrattuali, la rinuncia al rinnovo del contratto stesso che, pertanto, scadrà alla prossima scadenza contrattuale utile e comunque alla data del 14 dicembre 2026. Da liberarsi comunque a cura e spese dell'aggiudicatario.

* * * * * * *

Per una migliore descrizione degli immobili e per quanto riguarda la conformità catastale ed urbanistica degli stessi, si rimanda alla relazione di stima redatta dall'Ing. Marco Rubin datata 23 luglio 2025.

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 5 (cinque) lotti**, 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 dicembre 2026 alle ore 15.00 e seguenti

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:
-720.000,00 per il Lotto A);
- 42.000,00 per il Lotto B1);
- 84.000,00 per il Lotto B2);
- 48.000,00 per il Lotto B3);
- 41.000,00 per il Lotto B4).

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 ai prezzi base sopra indicati e cioè pari ad Euro:
- 540.000,00 per il Lotto A);
- 31.500,00 per il Lotto B1);
- 63.000,00 per il Lotto B2);

- **36.000,00 per il Lotto B3);**
- **30.750,00 per il Lotto B4).**

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 e spese di trasferimento, oltre ad eventuali spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.
Per le attività di redazione della minuta del decreto di trasferimento, attività accessorie e successivi adempimenti, spetta all'IVG un compenso determinato con riferimento al prezzo di aggiudicazione, come segue:
- fino ad Euro 30.000,00 ---------- Euro 700,00 oltre Iva;
- da Euro 30.000,01 ad Euro 100.000,00 ----------Euro 1.000,00 oltre Iva;
- da Euro 100.000,01 fino ad Euro 500.000,00----------Euro 1.500,00 oltre Iva;
- oltre ad Euro 500.000,01----------Euro 2.000,00 oltre Iva.

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 IT93F0538766780000004423375,** intestato a **"Liquidazione Giudiziale Prosciuttificio Giusti S.r.l. n. 28/2025" acceso presso la BPER**

BANCA SPA, 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 20.000,00 per il Lotto A) e in Euro 3.000,00 ciascuno per gli altri Lotti.

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 120 giorni dall'aggiudicazione 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 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. 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.

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.

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.

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, 3 novembre 2026

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

Alex Manelli
10.11.2026
08:28:45
GMT+00:00