



## 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. 98/2025 iscritta presso il Tribunale di Modena, Giudice Delegato Dott. Carlo Bianconi – Curatore Dott.ssa Rosanna Pignagnoli - 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 1)

Piena ed esclusiva proprietà di porzione del fabbricato ad uso civile abitazione posto in Comune di Modena, Via Paganini n. 55, costituita detta porzione da:  
- appartamento al piano ottavo.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Modena, **Foglio 127**, Mappale:  
**24 sub. 130**, Via Niccolò Paganini n. 55, Scala A, P. 8, Z.C. 3, Cat. A/2, cl. 2, vani 3, Superficie Catastale Totale mq. 54, Totale escluse aree scoperte mq. 53, Rendita Euro 325,37.

##### Lotto 2)

Piena ed esclusiva proprietà di porzione del fabbricato artigianale posto in Comune di Modena, Via Folloni n. 67, costituita detta porzione da:  
- capannone ad uso laboratorio, con annessi locali servizi, al piano terra.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Modena, **Foglio 209**, Mappale:  
**41 sub. 10**, Via Silvino Folloni, P. T, Z.C. 3, Cat. D/7, Rendita Euro 2.041,04.

##### Lotto 3)

Piena ed esclusiva proprietà di porzione del fabbricato ad uso civile abitazione posto in Comune di Modena, Via Toscanini n. 289, costituita detta porzione da:

- due autorimesse, formanti unico corpo, al piano interrato.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Modena, **Foglio 128**, Mappali:



**64 sub. 97**, Via Arturo Toscanini n. 289, P. S1, Z.C. 3, Cat. C/6, cl. 8, mq. 24, Superficie Catastale Totale mq. 24, Rendita Euro 83,05;

**64 sub. 107**, Via Arturo Toscanini n. 289, P. S1, Z.C. 3, Cat. C/6, cl. 8, mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 16, Rendita Euro 58,82.

Si segnala convenzione edilizia trascritta a Modena il 15 giugno 1979 al n. 7108 reg. part.

\* \* \* \* \*

**Gli immobili di cui sopra (Lotti 1-2-3) sono occupati in forza di contratto di locazione ultranovennale autenticato nelle firme dal Notaio Enrico Spagnoli in data 31 maggio 2017 Rep. n. 78702/23597, trascritto a Modena il 6 giugno 2017 al n. 9168 reg. part., con scadenza 31 maggio 2037, con precisazione che in data 31 marzo 2026 il Curatore della Liquidazione Giudiziale è stato autorizzato dal Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 172 CCII, a sciogliersi dal suddetto contratto. In data 9 aprile 2026 il Curatore ha comunicato al conduttore il recesso dal citato contratto di locazione e in data 24 aprile 2026 il Giudice Delegato ha autorizzato il Notaio Francesca Marone a trascrivere nei pubblici registri immobiliari la detta risoluzione. Ai sensi dell'art. 185 comma 2 CC.II. tale recesso produrrà i suoi effetti decorsi quattro anni dall'apertura della procedura e cioè alla data del 23 giugno 2029.**

#### **Lotto 4)**

Piena ed esclusiva proprietà di appezzamento di terreno agricolo, senza sovrastanti fabbricati, posto in Comune di Modena, Strada Contrada.

Dati Catastali: Catasto Terreni del Comune di Modena, **Foglio 236**, Mappali:

**127** - seminativo, Cl. 2, Mq. 2.520, R.D. Euro 23,43, R.A. Euro 27,33;

**147** - seminativo, Cl. 2, Mq. 467, R.D. Euro 4,34, R.A. Euro 5,06;

**151** - seminativo, Cl. 2, Mq. 218, R.D. Euro 2,03, R.A. Euro 2,36.

**Per una migliore descrizione degli immobili e per quanto riguarda la conformità catastale ed urbanistica degli stessi, nonché la destinazione urbanistica dei terreni, si rimanda alla relazione di stima redatta dall'Arch. Andrea Buggini data 15 ottobre 2025, con precisazione che è onere dell'interessato all'acquisto verificare che, successivamente alla relazione di stima, non siano intervenute modificazioni dagli strumenti urbanistici.**

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 4 (quattro) 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



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

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 7 luglio 2026 alle ore 16.00 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 73.000,00 per il Lotto 1);
- in Euro 75.000,00 per il Lotto 2);
- in Euro 25.900,00 per il Lotto 3);
- in Euro 26.000,00 per il Lotto 4).

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:

- 54.750,00 per il Lotto 1);
- 56.250,00 per il Lotto 2);
- 19.425,00 per il Lotto 3);
- 19.500,00 per il Lotto 4).

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.



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

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 IT31K0538712900000004510715, intestato a "Liquidazione Giudiziale Immobiliare G4" acceso presso la BPER BANCA SPA, di una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione;**

**c) idonea fideiussione a prima richiesta emessa da primario Istituto bancario/assicurativo a garanzia del versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, compresi quindi i rilanci effettuati durante la gara.**

**Pertanto non verranno accettate offerte, né rilanci durante la gara, di importo complessivo superiore all'importo garantito dalla fideiussione, dedotta la cauzione già versata.**

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



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

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](http://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 5.000,00 ciascuno per i Lotti 1) e 2) e in Euro 2.000,00 ciascuno per i Lotti 3) e 4).**

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.**

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**



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

---

**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](mailto:segreteria.mo@astagiudiziaria.com) con l'indicazione di un recapito telefonico al quale l'utente vorrà essere ricontattato.

Modena, 27 maggio 2026

Istituto Vendite Giudiziarie Srl unipersonale  
(soggetto specializzato ex art. 216 CCII)

Il Direttore  
Alex Manelli