

TRIBUNALE DI MODENA

Sezione III civile e procedure concorsuali

Liquidazione giudiziale Lori Costruzioni S.r.l. in Liquidazione n. 38/2025

Giudice delegato: Dott. Carlo Bianconi

Curatore: Dott. Riccardo Bonetti

*** * ***

PRIMO AVVISO DI VENDITA RIGUARDANTE

**UNA PORZIONE DI CORTILE DI PROPRIETÀ DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
LORI COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

*** * ***

La Liquidazione giudiziale Lori Costruzioni S.r.l. in Liquidazione (di seguito anche solo “Lori”) rende noto che intende dare avvio ad un procedimento competitivo finalizzato alla vendita di una porzione di cortile antistante locale magazzino a piano seminterrato di proprietà di terzi ed invita, chiunque fosse interessato a partecipare alla procedura competitiva ai sensi dell’art. 216 CCII, a presentare apposita offerta irrevocabile di acquisto nel rispetto del presente bando di gara, tenendo nondimeno conto delle modalità di seguito descritte.

Si precisa che l’area è situata in Castelvetro di Modena (MO), Via Statale Solignano n. 138 e risulta catastalmente individuata come da prospetto sottostante:

Tipologia	Dati identificativi			Categoria	Consistenza	Piano	Rendita
	Foglio	Particella	Sub				
Fabbricato	4	498	22	F/1	75 mq	T	-

Quanto al valore della porzione posta in vendita, la stessa è stata valutata dal tecnico della Procedura, in Euro 3.000, come si evince dal “Parere sulla commerciabilità di alcune porzioni immobiliari site nel Comune di Castelvetro di Modena (MO)” predisposto dal tecnico medesimo in data 22 luglio 2025.

Si segnala che il prezzo base d’asta del presente primo esperimento di vendita è quindi fissato in Euro 3.000 (tremila/00), importo corrispondente al valore di stima individuato dal perito. Dettò ciò resta fermo il dettato di cui all’art. 216, settimo comma, CCII secondo cui *«le offerte di acquisto sono efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di cui al comma 5 o nell’ordinanza di vendita»*. È quindi possibile per l’interessato formulare un’offerta inferiore di non oltre un quarto al prezzo base d’asta di Euro 3.000 e pertanto pari ad Euro 2.250.

Si comunica che, coerentemente a quanto previsto nel Programma di Liquidazione approvato dagli Organi superiori della Liquidazione giudiziale Lori, il presente Avviso di vendita verrà pubblicato: i) sul

Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia, *ii*) sul sito www.ilcaso.it, nonché *iii*) sul sito www.fallimentimodena.com.

* * *

CONDIZIONI DI VENDITA

A) Presentazione dell'offerta.

Gli interessati a partecipare al procedimento competitivo dovranno far pervenire la propria offerta irrevocabile di acquisto – ferma per almeno 120 giorni – presso lo Studio del Curatore, Dott. Riccardo Bonetti, (situato in Vignola (MO) Via per Spilamberto, n. 1631) entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 1° dicembre 2025. Della data e dell'ora di deposito dell'offerta faranno fede la data e l'ora apposte dal personale di segreteria.

L'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà essere di valore non inferiore alla base d'asta individuata per l'esperimento di vendita, pari, si ricorda, ad Euro 3.000, fermo restando il dettato di cui all'art. 216, settimo comma, CCII. È onere dell'offerente assicurarsi che l'offerta venga recapitata entro il termine tassativo sopra indicato.

Tutte le offerte pervenute oltre tale termine non verranno ritenute valide ai fini della partecipazione alla gara.

La busta dovrà riportare esclusivamente la dicitura “Liquidazione giudiziale Lori Costruzioni S.r.l. in Liquidazione n. 38/2025 Tribunale di Modena, Curatore Dott. Riccardo Bonetti, asta del 1° dicembre 2025 – cortile Via Statale Solignano”, senza nessun'altra indicazione aggiunta.

L'offerta dovrà contenere:

- 1) l'offerta di acquisto (ferma ed irrevocabile per almeno 120 giorni) per la porzione immobiliare posta in vendita di proprietà della Liquidazione giudiziale, che dovrà indicare il prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta; imposte di legge, costi di trasferimento e qualsiasi altro onere – tutti a carico dell'aggiudicatario – sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d'asta e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto. L'offerta irrevocabile potrà essere predisposta su modello sostanzialmente conforme a quello pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia ovvero potrà essere richiesto direttamente alla Curatela;
- 2) se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo *e-mail* valido ovvero recapito telefonico; se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- 3) se l'offerente è persona fisica: fotocopia di documento di identità e di codice fiscale (e di quelli dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni);
- 4) se l'offerente è una persona giuridica: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata. Infine, ove la società non fosse italiana, eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale;
- 5) se l'offerente è una persona giuridica: visura camerale aggiornata, copia del documento di identità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultano i relativi poteri;
- 6) espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto della porzione di immobile posta in vendita;
- 7) espressa indicazione di aver preso visione del presente Avviso di vendita e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate;
- 8) copia della contabile di bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato al Procedura (Iban: IT50W0627012900CC0530317080 – BIC (codice Swift) CRRAIT2RXXX, acceso presso La Cassa di Ravenna S.p.a. filiale di Modena) per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo base d'asta a titolo di deposito cauzionale. Detto deposito sarà restituito al soggetto partecipante alla procedura competitiva nel caso in cui lo stesso non ne risulti aggiudicatario, mentre sarà da computarsi quale anticipo del corrispettivo di vendita dovuto dall'aggiudicatario, ovvero sarà trattenuto dalla procedura concorsuale in caso di mancato adempimento da parte dell'aggiudicatario;
- 9) se l'offerente è persona fisica, la busta dovrà contenere altresì copia del presente Avviso di vendita, siglato in ogni pagina e sottoscritto con espressa indicazione "per accettazione" per esteso nell'ultima pagina, ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste;
- 10) in caso di offerta presentata da persona giuridica, la busta dovrà contenere copia del presente Avviso di vendita, timbrato e siglato in ogni pagina, e sottoscritto con espressa indicazione "per accettazione" per esteso nell'ultima pagina, da parte del legale rappresentante dell'offerente (o da persona munita di comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta), a integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

Come si è già avuto modo di specificare si applica il dettato di cui all'art. 216, settimo comma, CCII secondo cui *«le offerte di acquisto sono efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di cui al comma 5 o nell'ordinanza di vendita»*. È quindi possibile per l'interessato formulare un'offerta inferiore di non oltre un quarto al prezzo base d'asta di Euro 3.000 e pertanto pari ad Euro 2.250.

B) Svolgimento del procedimento competitivo.

Alle ore 15.00 del giorno 1° dicembre 2025, presso lo Studio del Curatore sito in Vignola (MO), Via per Spilamberto n. 1631, saranno aperte dal Curatore – in presenza di un collaboratore di studio – le buste depositate da ciascun partecipante. Il Curatore verificherà l'identità degli offerenti e la validità delle offerte irrevocabili di acquisto pervenute entro i termini previsti, valutando l'ammissibilità delle stesse alla gara.

Conclusa l'apertura delle buste e la valutazione delle offerte, la vendita competitiva si svolge il giorno 1° dicembre 2025 dalle ore 15.30 innanzi al Curatore ed a un collaboratore di studio.

La gara si apre con un prezzo di partenza pari all'importo dell'offerta più alta fra quelle ricevute.

Il rilancio minimo effettuabile dagli offerenti è pari ad Euro 100 (cento/00); ciascun rilancio dovrà essere effettuato nel termine massimo di 2 minuti dal rilancio precedente.

Alla predetta gara sarà ammesso esclusivamente l'offerente – ovvero il rappresentante qualora si tratti di società o il soggetto dotato di apposita procura speciale a rappresentare il partecipante – e comunque un solo soggetto per ciascun partecipante alla gara, salvo la necessità di farsi assistere da uno o più legali, ovvero da un interprete per un soggetto straniero.

L'aggiudicazione provvisoria dell'immobile avverrà sulla base del maggior prezzo offerto.

Al termine dell'asta, in assenza di rilanci rispetto alle offerte pervenute, risulterà aggiudicatario provvisorio dell'immobile l'offerente che ha presentato l'offerta più alta in busta.

Qualora venga presentata un'unica offerta ritenuta valida, si procederà all'immediata individuazione dell'aggiudicatario del procedimento competitivo.

In caso di assenza di rilanci e di offerte di pari ammontare, risulterà aggiudicatario provvisorio dell'immobile il titolare dell'offerta pervenuta per prima presso l'ufficio della Curatela.

Una volta individuato l'aggiudicatario provvisorio della procedura competitiva, il Curatore provvederà ad informare gli Organi superiori della Procedura nel rispetto del disposto di cui all'art. 216, nono comma, CCII. L'aggiudicazione diverrà definitiva secondo le disposizioni dettate dall'art. 217, primo comma, CCII.

C) Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Termini di pagamento

Il pagamento del prezzo battuto all'asta, al netto della cauzione oltre alle spese a carico dell'aggiudicatario, dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 30 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva del bene, tramite bonifico bancario intestato alla Procedura pena la decadenza dell'aggiudicazione.

Entro il medesimo termine massimo di 30 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere un anticipo delle spese di trasferimento (quali registrazione, trascrizione, voltura e più in generale tutte le altre spese previste a carico dell'aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale a cura degli Organi della Procedura, in ragione del 20% del prezzo di aggiudicazione con le stesse modalità previste per il versamento del saldo prezzo.

Sospensione della vendita ai sensi dell'art. 217, primo comma, CCII

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.

Stipula dell'atto di vendita

La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del saldo prezzo e dell'importo dovuto per imposte, presso il Notaio individuato dalla Curatela, con Studio nella Provincia di Modena.

Trasferimento della proprietà

La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Il complesso immobiliare è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi e altre formalità pregiudizievoli che saranno cancellati a spese dell'aggiudicatario.

Nel rispetto del dettato di cui all'art. 217, secondo comma, CCII, la cancellazione potrà essere effettuare solamente a seguito dell'ordine emesso dal Giudice delegato – a mezzo di decreto – e solo a seguito dell'eseguita vendita e della riscossione integrale del prezzo. La cancellazione avrà ad oggetto le

iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

Inadempimento dell'aggiudicatario

Il termine per il versamento del saldo prezzo è perentorio, non è dunque suscettibile di proroghe, ma solo di sospensione feriale, e in difetto di tempestivo versamento del saldo prezzo si procederà alla declaratoria di “decadenza” dell’aggiudicazione e all’incameramento della cauzione *ex* artt. 586 e 587 c.p.c., norme compatibili con la vendita competitiva in sede concorsuale.

D) Ulteriori precisazioni

Natura della vendita

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all’art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

Regolarità urbanistica e altre disposizioni

Per quanto riguarda la situazione urbanistica del complesso immobiliare si avverte l’aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell’art. 46, quinto comma, DPR n. 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva. L’onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell’aggiudicatario. È parimenti a carico dell’aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell’atmosfera, delle acque e del territorio dall’inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura.

Garanzie

La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non

evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, e dei suoi organi.

Spese ed onorari per trasferimento, spese ed onorari per cancellazioni, accessori e tributi

Le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e, più in generale, tutte le spese connesse al trasferimento della proprietà dell'*asset* oggetto del presente procedimento competitivo sono a completo carico dell'aggiudicatario, come pure le eventuali spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. n. 192/2005 come modificato dal d.lgs. n. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni. Ogni onere ed ogni costo relativo al trasferimento dell'*asset* dovrà essere interamente sostenuto dalla parte acquirente ivi compreso il compenso professionale del Notaio che si occuperà del trasferimento del bene.

Sanatorie

L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

Imposte ed altri oneri, documenti da consegnare

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del D.p.r. n. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale.

Consegna

La porzione immobiliare verrà consegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Precisazioni finali

L'offerente si impegna in via generale a mantenere interamente indenne e a manlevare la Procedura da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata nei suoi confronti da soggetti terzi

(pubblici o privati), relativamente ai beni posti in vendita, nonché agli oneri conseguenti al rispetto delle regole in materia ambientale.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura che dai suoi organi.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate all'immobile fino a tre giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto. A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di vendita* potranno essere richiesti al Curatore all'indirizzo di posta elettronica ordinaria: bonetti@studiomandrioli.com; all'indirizzo PEC: lg38.2025modena@pecliquidazioniigudiziali.it n. tel: 059-776925 fax: 059-7520153.

E) Privacy

I dati forniti dai partecipanti saranno trattati nel rispetto del d. lgs n. 101/2018, esclusivamente nell'ambito e per le finalità della presente procedura competitiva.

* * *

Vignola (MO), lì 27 ottobre 2025

Il Curatore

Dott. Riccardo Bonetti

