

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

*** * ***

**AVVISO DI VENDITA AFFERENTE UNA SERIE DI CONTRATTI DI LOCAZIONE E
SUBLOCAZIONE SUSSISTENTI IN CAPO ALLA 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 al trasferimento a terzi interessati di una serie di contratti di locazione e sublocazione sussistenti in capo alla Procedura medesima.

Con riguardo ai menzionati contratti – che verranno nel prosieguo meglio delineati – la Liquidazione giudiziale ha ricevuto un’offerta irrevocabile di acquisto per la somma di Euro 10.000 importo che viene posto quale base d’asta del presente procedimento competitivo ai sensi degli artt. 214 e 216 CCII. Si invita chiunque fosse interessato a partecipare alla procedura competitiva, a presentare apposita offerta irrevocabile di acquisto nel rispetto del presente bando di gara, tenendo nondimeno conto delle modalità di seguito descritte.

*** * ***

In via preliminare si evidenzia che la vendita ha ad oggetto una serie di contratti di locazione e sublocazione di seguito rappresentati in sintesi ⁽¹⁾.

Quanto ai contratti di locazione sottoscritti tra Lori (conduttore) e i terzi proprietari degli immobili trattasi in particolare di due contratti afferenti nello specifico:

- 1) un appartamento posto al piano terra in Castelvetro di Modena (MO), via Martiri della Libertà, n. 10 di proprietà di un soggetto terzo e locato a Lori;
- 2) n. 3 appartamenti siti in Castelvetro di Modena (MO), Via XX settembre n. 29-31, di proprietà di un terzo e locati a Lori.

A sua volta Lori, con riguardo ai n. 4 appartamenti complessivamente considerati, ha sottoscritto una serie di contratti di sublocazione di seguito indicati:

⁽¹⁾ Chiunque fosse interessato al presente procedimento competitivo è pregato di inviare apposita richiesta alla Pec della Procedura (lg38.2025modena@pecliquidazionigiudiziali.it) allo scopo di poter esaminare, in via integrale, il contenuto dei contratti posti in vendita.

- iii) Contratto di sublocazione dell'immobile sito in Castelvetro di Modena (MO), Via XX Settembre n. 29, Foglio 28, particella 222, sub. 17-30, concluso con un sub-conduttore per un canone annuo di Euro 6.600 , oltre rivalutazione Istat;
- iv) Contratto di sublocazione dell'immobile sito in Castelvetro di Modena (MO), Via XX Settembre n. 29, Foglio 28, particella 222, sub. 18-31, concluso con un sub-conduttore per un canone annuo pari ad Euro 5.640 , oltre rivalutazione Istat;
- v) Contratto di sublocazione di natura transitoria dell'immobile sito in Castelvetro di Modena (MO), Via XX Settembre n. 29, Foglio 28, particella 222, sub. 19-29, concluso con un sub-conduttore per un canone annuo pattuito di Euro 3.000;
- vi) Contratto di sublocazione dell'immobile sito in Castelvetro di Modena (MO), Via Martiri della Libertà n. 10, Foglio 19, particella 178, sub. 33-5, concluso con un sub-conduttore per un canone annuo pattuito di Euro 7.200, oltre rivalutazione Istat.

Con riguardo ai summenzionati contratti il prezzo base d'asta del presente esperimento di vendita è fissato in Euro 10.000 (diecimila/00), importo corrispondente all'offerta irrevocabile di acquisto per detti contratti pervenuta alla Curatela.

Essendo già stata ricevuta una offerta del summenzionato importo di Euro 10.000 resta esplicitamente esclusa l'applicazione del 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»*.

Si comunica che, coerentemente a quanto previsto nel Primo Supplemento del Programma di Liquidazione approvato dagli Organi superiori della Liquidazione giudiziale Lori, il presente Avviso di vendita verrà pubblicizzato mediante: *i)* pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia, *ii)* sul sito www.ilcaso.it, *iii)* trasmissione al ceto creditorio di Lori e *iv)* invio ad una serie di imprenditori aventi sede legale nella zona limitrofa a quella di Castelvetro di Modena.

* * *

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 14 settembre 2026. 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 10.000.

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 14 settembre 2026 – contratti", senza nessun'altra indicazione aggiunta.

L'offerta dovrà contenere:

- 1) l'offerta di acquisto (ferma ed irrevocabile per almeno 120 giorni) per i contratti di cui in premessa riconducibili alla Liquidazione giudiziale Lori, 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 dei contratti e di ben conoscere le condizioni degli stessi;
- 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. L'Originario offerente dovrà limitarsi ad allegare la contabile del pagamento già eseguita sul conto corrente della Procedura;
- 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.

B) Svolgimento del procedimento competitivo.

Alle ore 15.00 del giorno 14 settembre 2026, 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 14 settembre 2026 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 500 (cinquecento/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 dei contratti avverrà sulla base del maggior prezzo offerto.

Al termine dell'asta, in assenza di rilanci rispetto alle offerte pervenute, risulterà aggiudicatario provvisorio dei contratti 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 dei contratti

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 7 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva dei contratti, tramite bonifico bancario intestato alla Procedura pena la decadenza dell'aggiudicazione.

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.

Trasferimento dei contratti

La titolarità dei contratti, e, in genere, ogni diritto attivo e passivo derivante dagli stessi, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal momento del trasferimento dei contratti medesimi.

Inadempimento dell'aggiudicatario

Il termine per il versamento del saldo prezzo è perentorio, non è dunque suscettibile di proroghe 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 contratti 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.

Altre disposizioni

È onere dell'interessato verificare l'effettiva pendenza dei contratti alla data di presentazione dell'offerta e di espletamento del procedimento competitivo, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo nei confronti della Procedura qualora lo stato dei contratti rientranti nel perimetro del presente procedimento competitivo dovesse variare.

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 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

Tutte le spese, imposte, gli altri oneri e diritti e, più in generale, tutte le spese connesse al trasferimento della titolarità dei contratti sono a completo ed esclusivo 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.

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 agli immobili oggetto dei contratti di locazione posti in essere 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@pecliquidazionigiudiziali.it* n. tel: 059-776925.

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 22 luglio 2026

Il Curatore

Dott. Riccardo Bonetti

