

TRIBUNALE DI MODENA

Sezione III civile e procedure concorsuali

Piano di ristrutturazione soggetto a omologazione *ex art. 64-bis CCII*

“Lori Costruzioni S.r.l. in liquidazione”

Giudice delegato: Dott. Carlo Bianconi

Commissario giudiziale: Dott. Riccardo Bonetti

*** * ***

AVVISO DI VENDITA

RIGUARDANTE IL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI

LORI COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

*** * ***

Il Commissario giudiziale di Lori Costruzioni S.r.l. in liquidazione (d’ora in poi anche solo la “Società” o “Lori”) – società ammessa al Piano di ristrutturazione soggetto a omologazione *ex art. 64-bis CCII* con decreto del Tribunale di Modena del 5 giugno 2024 – rende noto che con provvedimento del 24 luglio 2024 il Giudice delegato alla Procedura Dott. Carlo Bianconi – a seguito di una offerta formulata da parte di un soggetto terzo – ha disposto la vendita competitiva del patrimonio immobiliare della Società (patrimonio che nel prosieguo del presente avviso verrà meglio individuato) demandando al Commissario giudiziale i compiti di liquidazione di detto patrimonio.

Il presente avviso di vendita verrà pubblicato: *i)* sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell’art. 490 c.p.c., *ii)* sul sito www.ilcaso.it; *iii)* sul sito internet www.fallimentimodena.com e *iv)* sui portali del servizio pubblicitario del soggetto specializzato Abilio S.p.a. tra i quali www.industrialdiscount.it, www.quimmo.it, www.fallimenti.it e www.annunciindustriali.it. L’avviso di vendita verrà altresì pubblicato su: www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it.

In ragione di quanto sopra si invita chiunque fosse interessato a presentare una **offerta irrevocabile di acquisto** nel rispetto del presente bando, tenendo nondimeno in considerazione le modalità successivamente descritte.

*** * ***

1. OGGETTO DEL PROCEDIMENTO COMPETITIVO.

1.1 Il presente procedimento competitivo ha per oggetto la cessione al miglior offerente dei beni immobili di proprietà di Lori Costruzioni S.r.l. in liquidazione valutati complessivamente dal tecnico nominato dalla Società in Euro 2.900.000 ⁽¹⁾.

Trattasi in particolare di:

⁽¹⁾ Per una puntuale identificazione dei beni anche sotto il profilo catastale ci si permette di rinviare ai singoli elaborati peritali predisposti dal tecnico nominato dalla Società.

1) capannoni ad uso artigianale ubicati in Castelvetro di Modena (MO), Via Albinelli n.19, composti da due ampi vani ad uso laboratorio, tettoia, ingresso, laboratorio, archivio, bagno, oltre che centrale termica, spogliatoi e bagni al piano terra, scala di collegamento al piano primo con locali ad uso mostra, ripostiglio, bagno, sala attesa disimpegno, bagno e ufficio, oltre che area cortiliva su due lati;

2) compendio immobiliare sito in Castelvetro di Modena, Via Filanda n. 2/8, angolo Via Marconi, composto da: *i)* uffici al piano terra con accessori e n. 2 autorimesse al piano interrato; *ii)* uffici al piano primo con accessori e n. 3 autorimesse al piano interrato; *iii)* ufficio al piano terra in corpo staccato con una autorimessa al piano interrato e *iv)* appartamento con ingresso indipendente composto da soggiorno con angolo cottura al piano terra e con camera, disimpegno, bagno e ripostiglio al piano primo ed autorimessa al piano interrato;

3) due appartamenti posti al piano terra di edificio residenziale situato in Castelvetro di Modena (MO), Via Barini n. 2;

4) negozio con disimpegno e bagno posto al piano terra, oltre a cantina con accesso dall'esterno. Negozio posto al piano terra composto da sala d'attesa, due uffici, due disimpegni e bagno. Due magazzini al piano interrato. Tali beni si trovano in Castelvetro di Modena (MO), località Solignano Nuovo, Via Statale n. 134-136-138;

5) *ex* casello ferroviario in disuso, composto da quattro vani ad uso negozio al piano terra, scala di collegamento al piano primo con ingresso, soggiorno, cucinotto, due camere, wc, disimpegno, ripostiglio, oltre che area cortiliva sui quattro lati, il tutto posto in Castelvetro di Modena (MO), località Settecani, Via Modena;

6) fabbricato artigianale ubicato in Castelvetro di Modena (MO), Via C. Albinelli n. 19/A, composto da laboratorio, ampia sala mostra, quattro locali ad uso magazzino, ripostiglio, due servizi igienici con disimpegno, area cortiliva esclusiva su tre lati;

7) complesso artigianale con laboratori, attività ricettive, alloggi ed autorimesse, area cortiliva su più lati situato in Castelvetro di Modena, Via Destra Guerro n. 34;

8) appartamento posto al piano primo composto da sala/cucina, due camere, disimpegno e bagno, altra camera con accesso da lastrico. Altro appartamento al piano primo composto da ingresso, cucina, sala, due camere, bagno. Appartamento posto al piano secondo composto da sala, cucina, cinque camere, ripostiglio, disimpegno e bagno. Tali appartamenti sono posti in Castelvetro di Modena (MO), Via Modena n. 18;

9) terreno edificabile residenziale sito nel Comune di Castelvetro di Modena (MO), via Bacuccola s.n.c.;

10) terreno di 6930 mq di tipo pianeggiante posto in prossimità di area residenziale urbanizzata sito nel Comune di Castelvetro di Modena (MO), Via Silone, angolo Via San Polo;

11) terreno di 5436 mq di tipo pianeggiante posto in prossimità di area residenziale urbanizzata sito nel Comune di Castelvetro di Modena (MO), via Alberto Moravia;

12) fabbricato monofamiliare, territorio rurale, su tre livelli composto da 5 vani e accessori al piano terra oltre a due autorimesse, 7 vani ed accessori al piano primo, 1 vano ed accessori al piano secondo ed area cortiliva di pertinenza sito in Castelvetro di Modena (MO), località Levizzano, Via Guerro di Qua n. 76;

13) quattro locali uso soffitta posti al piano sottotetto, in complesso condominiale denominato “il Gherlo”, con accesso dal piano secondo mediante scala a chiocciola situati in Comune di Castelvetro (MO) Via Sinistra Guerro n. 60/8.

Nel prospetto che segue viene fornito un quadro di sintesi dei diversi immobili rientranti nella presente vendita con indicazione del valore di stima di ciascun bene, precisando tuttavia che per una più puntuale disamina di ciascun immobile, anche sotto il profilo catastale, occorre rimandare alle perizie di stima predisposte dal tecnico nominato dalla Società. Per completezza informativa si dà atto che in riferimento alle valutazioni, il professionista nominato dal Commissario giudiziale ha espresso un parere di congruità sui valori di mercato delineati dal tecnico nominato da Lori.

Riferimento perizia	Immobile	Valore stime professionista Lori Costruzioni S.r.l.
1	Capannoni ad uso artigianale - Castelvetro di Modena, Via Albinelli n. 19	450.000,00 €
2	Uffici al piano terra con due autorimesse - Castelvetro di Modena, Via Filanda Via Marconi	535.000,00 €
	Uffici al piano primo con tre autorimesse - Castelvetro di Modena, Via Filanda Via Marconi	
	Uffici al piano terra con una autorimessa - Castelvetro di Modena, Via Filanda Via Marconi	
	Appartamento - Castelvetro di Modena, Via Filanda Via Marconi	
3	Appartamento 1 - Castelvetro di Modena, Via Barani n. 2	160.000,00 €
	Appartamento 2 - Castelvetro di Modena, Via Barani n. 2	
4	Negozi 1 - Castelvetro di Modena, località Solignao nuovo Via Statale n. 134-136-138	245.000,00 €
	Negozi 2 - Castelvetro di Modena, località Solignao nuovo Via Statale n. 134-136-138	
	Magazzino 1 - Castelvetro di Modena, località Solignao nuovo Via Statale n. 134-136-138	
	Magazzino 2 - Castelvetro di Modena, località Solignao nuovo Via Statale n. 134-136-138	
5	Ex Casello ad uso ferroviario - Castelvetro di Modena località Settecani, Via Modena	40.000,00 €
6	Fabbricato artigianale - Castelvetro di Modena, Via C. Albinelli n. 19/A	140.000,00 €
7	Complesso artigianale con laboratori, attività ricettive, alloggi e autorimesse - Castelvetro di Modena Via Destra Guerro	500.000,00 €
8	Appartamento al primo piano - Castelvetro di Modena, Via Modena n. 18	140.000,00 €
	Altro appartamento al primo piano - Castelvetro di Modena, Via Modena n. 18	
	Appartamento al secondo piano - Castelvetro di Modena, Via Modena n. 18	
9	Terreno edificabile residenziale - Castelvetro di Modena Via Bacuccola	350.000,00 €
10	Terreno di 6.930 mq in prossimità di area residenziale urbanizzata - Castelvetro di Modena Via Silone/ Via San Polo	50.000,00 €
11	Terreno di 5.436 mq in prossimità di area residenziale urbanizzata - Castelvetro di Modena Via Alberto Moravia	40.000,00 €
12	Fabbricato monofamigliare a Castelvetro di Modena loc. Levizzano Via Guerro di qua	230.000,00 €
13	n. 4 locali ad uso soffitta in complesso condominiale	20.000,00 €
TOTALE		2.900.000,00 €

1.2 Gli immobili sopra delineati sono posti in vendita in un **unico lotto** nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico in cui si trovano, così come descritti nelle perizie di stima predisposte dal tecnico nominato dalla Società, il cui contenuto deve intendersi qui integralmente richiamato. La vendita degli immobili è a corpo e non a misura, con ogni annesso o 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 su ciascun immobile, con gli usi, comunioni, diritti, azioni, ragioni ed oneri ad essa inerenti.

Per l'approfondimento in ordine agli aspetti di ciascun immobile si rinvia agli elaborati di stima allegati dalla Società al proprio Piano di ristrutturazione soggetto a omologazione *ex art. 64-bis CCII*,

declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati; si evidenzia che tali elaborati dovranno essere necessariamente esaminati unitamente all'ulteriore documentazione allegata a ciascuna perizia. Si precisa inoltre che su indicazione dell'Organo Commissariale il Liquidatore volontario di Lori Costruzioni S.r.l. in liquidazione ha predisposto una Relazione in ordine allo stato di occupazione di ciascun immobile rientrante nel perimetro della presente vendita, documento anch'esso a disposizione degli interessati.

Le perizie di stima, unitamente all'ulteriore documentazione, potranno essere scaricate dagli interessati direttamente nell'ambito della pubblicazione del presente procedimento competitivo sul Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia, mentre gli allegati potranno essere richiesti direttamente al Commissario giudiziale all'indirizzo Pec della Procedura: loricostruzioni@pecconcordati.it.

1.3 La vendita oggetto del presente procedimento competitivo deve considerarsi come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità degli immobili oggetto di vendita, oneri di qualsiasi genere (ivi compreso, ad esempio, quelli derivati da eventuale necessità di adeguamento degli impianti, e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle legge vigenti), non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura.

L'aggiudicatario pertanto rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura e/o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Procedura, gli organi di questa e Lori Costruzioni S.r.l. in liquidazione da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi, minusvalenze o perdite di valore degli *asset* immobiliari oggetto della presente vendita.

2. PREZZO BASE D'ASTA.

2.1 Il prezzo base d'asta della presente procedura competitiva avente ad oggetto il patrimonio immobiliare di Lori Costruzioni S.r.l. in liquidazione – di cui fanno parte, si ribadisce, gli *asset* meglio individuati nel paragrafo 1.1) del presente avviso di vendita – è pari ad Euro 2.900.000 (duemilioni-novecentomila/00), oltre oneri, spese, imposte e tasse riguardanti l'atto di trasferimento dei suddetti *asset* (tutti interamente a carico della parte acquirente).

3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

3.1 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 Commissario giudiziale, Dott. Riccardo Bonetti, (situato in Vignola (MO) Via per Spilamberto, n. 1631) entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 29 ottobre 2024**.

Sulle buste ricevute, il personale di segreteria dovrà riportare la data, l'ora e il nome di chi procede materialmente al deposito dell'offerta, previa sua identificazione.

L'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà essere di valore non inferiore alla base d'asta individuata per la presente gara in Euro 2.900.000, con esplicita inoperatività della c.d. offerta minima al 75% disciplinata dall'art. 216, settimo comma, CCII.

La busta, priva di qualsiasi segno di riconoscimento, dovrà riportare esclusivamente la dicitura “PRO Lori Costruzioni S.r.l. in liquidazione n. 29-3/2024 Tribunale di Modena, asta del giorno 30 ottobre 2024”, senza nessun'altra indicazione aggiunta.

L'offerta dovrà inderogabilmente contenere, a pena di inammissibilità, le seguenti indicazioni e contenuti:

- 1) l'offerta di acquisto (ferma ed irrevocabile per almeno 120 giorni) per il patrimonio immobiliare di Lori dovrà indicare il prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta di Euro 2.900.000 (duemilioni-novecentomila/00); 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 che verrà pubblicato dal Commissario giudiziale sul Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia; tale modello potrà altresì essere richiesto direttamente al Commissario giudiziale;
- 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, ovvero indirizzo Pec al quale elegge domicilio per ogni comunicazione; 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 e del codice fiscale 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 delle perizie di stima dei diversi immobili oggetto del procedimento competitivo e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto di ciascun immobile rientrante nel perimetro della presente vendita;
- 7) dichiarazione di conoscenza ed accettazione, preventiva ed incondizionata, delle condizioni di vendita, delle regole disciplinari e degli impegni per l'acquirente contenute nel presente Avviso di vendita;
- 8) espressa dichiarazione di aver acquisito, anche da soggetti terzi, tutte le informazioni ritenute necessarie per avere un quadro cognitivo esaustivo delle questioni riguardanti ciascuno dei diversi beni immobili rientranti nel perimetro della presente vendita;
- 9) espressa dichiarazione in ordine al fatto che l'offerta di acquisto non è condizionata all'omologazione definitiva del PRO di Lori Costruzioni S.r.l. in liquidazione;
- 10) copia della contabile di bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato a Lori Costruzioni S.r.l. in liquidazione in persona del Commissario Giudiziale (Iban: IT50W0627012900CC0530317080 – BIC (codice Swift) CRRAIT2RXXX, acceso presso la Filiale di Modena di La Cassa di Ravenna S.p.a.) per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale;
- 11) 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;
- 12) 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.

3.2 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.

3.3 Si evidenzia che il soggetto che ha formulato l'offerta che ha dato impulso alla presente procedura competitiva dovrà conformare la propria offerta al contenuto del presente Avviso di vendita, ciò con particolare riferimento alla cauzione meglio specificata nel paragrafo 3.5 del presente bando.

3.4 Non saranno ammesse offerte presentate con modalità differenti da quelle indicate nel presente avviso di vendita. Non saranno ammesse neppure offerte parziali, nemmeno nel caso di presentazione di offerta congiunta formulata da più soggetti, né offerte in tutto o in parte sottoposte a condizioni o espresse in modo indeterminato o incompleto. Le offerte non conformi a quanto sopra indicato saranno considerate inefficaci e come non pervenute.

3.5 I partecipanti dovranno, a pena di esclusione dalla procedura competitiva, versare un deposito cauzionale infruttifero pari al 10% del prezzo offerto (che, si ricorda, non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta di Euro 2.900.000 a titolo di deposito cauzionale da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Lori Costruzioni S.r.l. in liquidazione in persona del Commissario Giudiziale (Iban: IT50W0627012900CC0530317080 – BIC (codice Swift) CRRAIT2RXXX, acceso presso la Filiale di Modena di La Cassa di Ravenna S.p.a.).

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 trattenuta dagli Organi della Procedura per il caso di mancata partecipazione alla gara e/o per il caso di mancato versamento del saldo in caso di aggiudicazione.

3.6 Le offerte d'acquisto dovranno essere qualificate come irrevocabili e pertanto non potranno essere prese in considerazione offerte diversamente formulate. Qualora l'offerente dovesse ritirarsi per qualsiasi ragione ciò comporterà l'esclusione dalla gara e la perdita della cauzione salvo il maggior danno.

3.7 Si ribadisce l'esclusione dell'applicabilità 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»*.

4. SVOLGIMENTO DEL PROCEDIMENTO COMPETITIVO.

4.1 Alle ore **16.00 del giorno 30 ottobre 2024**, presso lo Studio del Commissario giudiziale sito in Vignola (MO), Via per Spilamberto n. 1631, saranno aperte dal Commissario giudiziale – in presenza di

un collaboratore o Collega di studio – le buste depositate da ciascun partecipante. Il Commissario 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.

4.2 Conclusa l'apertura delle buste e la valutazione delle offerte pervenute, la vendita competitiva si svolge il giorno **30 ottobre 2024** dalle **ore 16.30** innanzi al Commissario giudiziale ed a un collaboratore o Collega di studio.

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

Ciascun offerente potrà partecipare alla gara, indipendentemente dal prezzo già offerto, e potrà effettuare il primo rilancio minimo.

Il rilancio minimo effettuabile dagli offerenti è pari ad Euro 10.000 (diecimila/00); ciascun rilancio dovrà essere effettuato nel termine massimo di 1 minuto dal rilancio precedente.

Ad ogni rilancio, il prezzo così offerto costituirà il nuovo prezzo base per i rilanci successivi; ciascun offerente ammesso potrà effettuare un nuovo rilancio rispetto al nuovo prezzo base.

4.3 Alla predetta gara dovrà presenziare 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 professionisti, ovvero da un interprete per un soggetto straniero.

4.4 L'aggiudicazione del patrimonio immobiliare di Lori Costruzioni S.r.l. in liquidazione avverrà sulla base del maggior prezzo offerto.

Al termine dell'asta, in assenza di rilanci rispetto alle offerte pervenute, risulterà aggiudicatario del patrimonio immobiliare 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 in caso di offerte di pari ammontare, risulterà aggiudicatario del patrimonio immobiliare il titolare dell'offerta pervenuta per prima presso l'ufficio del Commissario giudiziale.

Una volta individuato l'aggiudicatario della procedura competitiva, il Commissario giudiziale provvederà ad informare degli esiti della gara l'Autorità giudiziaria.

4.5 Il verbale d'asta contenente l'individuazione dell'aggiudicatario non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita.

5. MODALITÀ, TERMINI DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ.

5.1 Entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione – e, in ogni caso prima del trasferimento dei beni ovvero contestualmente allo stesso – dovrà essere versato il prezzo di aggiudicazione (al netto del deposito cauzionale) oltre imposte, tasse, oneri e spese, tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato a Lori Costruzioni S.r.l. in liquidazione in persona del Commissario Giudiziale; il tutto pena la decadenza dall'aggiudicazione. Qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle imposte, tasse, oneri e spese inerenti il trasferimento del bene, poi al prezzo di aggiudicazione ai sensi dell'art. 1194 c.c.

5.2 La stipula dell'atto di vendita dovrà avvenire entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, successivamente o, tutt'al più, contestualmente all'integrale pagamento del saldo prezzo, presso il Notaio individuato dall'Organo commissariale, con Studio nella Provincia di Modena.

5.3 La proprietà, il possesso e il godimento dei cespiti, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto, saranno trasferiti all'aggiudicatario acquirente a far data dal rogito notarile.

5.4. Il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione per il versamento del saldo prezzo è perentorio, non è dunque suscettibile di proroghe.

Il mancato versamento del prezzo di aggiudicazione, delle imposte, delle tasse, degli oneri e delle spese necessarie al trasferimento dei diversi immobili entro il suddetto termine di 90 giorni dall'aggiudicazione darà luogo a provvedimento del Giudice delegato di decadenza dell'aggiudicatario, pronunciando la perdita della cauzione versata, salvo altresì il diritto al maggior danno. Darà altresì luogo alla perdita della cauzione versata – ed al diritto di maggior danno – la mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario.

5.5 Le imposte, le tasse, gli oneri e, più in generale, tutte le spese connesse al trasferimento della proprietà degli immobili posti in vendita 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 degli *asset* dovrà essere interamente sostenuto pertanto dalla parte acquirente. È ricompreso tra le spese a carico della parte acquirente anche il compenso del Notaio che si occuperà della stipula dell'atto di compravendita.

5.6 È fatto divieto per l'acquirente di eccepire in compensazione con il prezzo di vendita degli immobili qualsiasi pretesa o contro credito vantato nei confronti di Lori Costruzioni S.r.l. in liquidazione.

5.7 I diversi *asset* immobiliari rientranti nella presente vendita verranno trasferiti liberi 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. In particolare in forza del citato 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.

6. ULTERIORI PRECISAZIONI.

6.1 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).

6.2 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 degli *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 dei beni immobili dovrà essere interamente sostenuto dalla parte acquirente ivi compreso il compenso professionale del Notaio che si occuperà del trasferimento degli immobili.

6.3 I beni immobili verranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. È comunque onere della parte acquirente verificare l'effettivo stato di occupazione di ciascun immobile rientrante nella presente vendita.

6.4 L'offerente si impegna in via generale a mantenere interamente indenne e a manlevare la Procedura e Lori Costruzioni S.r.l. in liquidazione 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.

6.5 L'aggiudicazione **non comporterà** per Lori, per il Commissario giudiziale e per la Procedura, **alcun obbligo di stipulazione dell'atto** e non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto al risarcimento danni in caso di mancata stipulazione per cause non dipendenti dalla procedura. Inoltre resta salva la possibilità per il Giudice delegato, di sospendere la Gara o di non autorizzare la stipula del contratto di compravendita per i motivi di cui all'art. 217 CCII.

6.6 È espressamente esclusa, una volta conclusosi il procedimento competitivo, la possibilità di formulare offerte migliorative rispetto al prezzo di aggiudicazione volte alla riapertura della gara.

7. ULTERIORI INFORMAZIONI.

7.1 Per informazioni e dettagli in ordine al contenuto del presente avviso di vendita si prega di contattare il Commissario giudiziale all'indirizzo di posta elettronica ordinaria bonetti@studiomandrioli.com, ovvero, ancora, all'indirizzo di posta elettronica certificata della Procedura: loricostruzioni@peconcordati.it.

7.2 I beni oggetto del presente bando potranno essere visionati dagli interessati a partecipare al procedimento competitivo, previa richiesta scritta da far pervenire al Commissario giudiziale all'indirizzo di posta elettronica certificata della Procedura: loricostruzioni@peconcordati.it.

8. PRIVACY.

8.1 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 5 settembre 2024

Il Commissario giudiziale

Dott. Riccardo Bonetti

