



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 48/2023

“SAVING ENERGY S.R.L. IN LIQUIDAZIONE”

G.D.: Dott.ssa ANTONELLA RIMONDINI

CURATORE: Dott.ssa VERONICA MATTEI

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. LUCA MONTALTI

Il Notaio delegato alla vendita Dott. **Luca Montalti**, con studio in Baricella (BO), Via Roma n. 189, visti:

- gli art. 275 c. 2 e dell'art 216, commi 3 e 4, CCII
- gli artt. 570 e ss c.p.c;
- l'autorizzazione del giudice delegato Dott.ssa Antonella Rimondini in data 18 settembre 2026;

dispone la vendita

del lotto immobiliare compendio della liquidazione in epigrafe per il **giorno:**

11 NOVEMBRE 2026

PER IL LOTTO UNO alle ore 12.10

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo presso apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna;**

2) PREZZO BASE:

Lotto UNO – il prezzo base d'asta è di € 20.000,00

CAUZIONE: 20% del prezzo offerto

Si precisa che non sono ammesse offerte di acquisto inferiori al prezzo sopra stabilito.

LOTTO UNO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena Proprietà relativa a terreni edificabili ubicati in comune di Monzuno (BO), in prossimità della via G. Verga, la via Montana e via Leonardo Da Vinci.”

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se



ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo della divisione.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Terreni del Comune di Monzuno (BO), foglio **29**:

- Map. **336**, Porz -, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Consistenza 0 ha 14 are 34 ca, R.D. 2,59 € e R.A. 5,92 €;
- Map. **380**, Porz -, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Consistenza 0 ha 06 are 46 ca, R.D. 1,17 € e R.A. 2,67 €;
- Map. **382**, Porz -, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Consistenza 0 ha 01 are 10 ca, R.D. 0,20 € e R.A. 0,45 €;
- Map. **1024**, Porz -, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Consistenza 0 ha 05 are 42 ca, R.D. 0,98 € e R.A. 2,24 €;
- Map. **1027**, Porz -, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Consistenza 0 ha 28 are 50 ca, R.D. 5,15 € e R.A. 11,78 €;
- Map. **1031**, Porz -, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Consistenza 0 ha 04 are 15 ca, R.D. 0,75 € e R.A. 1,71 €.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Mario Chiavelli:

“Trattasi di terreni in Comune di Monzuno (BO) e da un’indagine esperita presso la documentazione cartografica messa a disposizione dal Comune di riferimento, risulta che i terreni in oggetto sono classificati come segue:

TERRENI di cui ai MAPPALI 380 e 382 del FOGLIO 29

Da RUE del Comune di Monzuno:

CLASSIFICAZIONE: AC_1° - Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato ad alta densità, disciplinati dall’Art. 38 del RUE

Art. 38:

1. Definizione: Le aree AC_1 comprendono tessuti urbani prevalentemente residenziali ad assetto urbanistico consolidato. Sono aree di impianto non recente, edificate in assenza di una vera e propria pianificazione, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale. In queste aree, per gli edifici esistenti, il RUE prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione degli usi abitativi e delle attività complementari alla residenza e per i lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, ammette l’edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati. Il RUE articola le aree AC_1 in base alla densità edilizia esistente:

- AC_1a - aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato, ad alta densità,*
- AC_1b - aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato, a bassa densità.*

2. Modalità di attuazione: Nelle aree AC_1, gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID). Al fine della riqualificazione del tessuto insediativo esistente e allo scopo di incrementare il patrimonio di dotazioni territoriali carenti (attrezzature di interesse comune, ecc), secondo quanto evidenziato nelle analisi svolte in sede di Quadro Conoscitivo, ovvero necessarie per migliorare la



qualità dei tessuti urbani (spazi per parcheggi e verde pubblico), il PSC individua, nella perequazione urbanistica, il meccanismo per l'acquisizione di aree ancora libere da edificazione ovvero già edificate ma trasformabili a fini collettivi. A tal fine, nelle aree AC_1, il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio pari all'indice UF delle aree AC_1 (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del PSC maggiorata del 50% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato.

L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà applicato sull'area da cedere e darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di atterraggio. Qualora siano individuate particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari oppure sia necessario compensare il maggior valore di un fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) potrà essere straordinariamente incrementato nella misura massima di un ulteriore 0,15 mq/mq e la percentuale di maggiorazione della SU esistente data di adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito ARS di atterraggio.

Il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, ovvero in base a specifiche esigenze di interesse pubblico può inoltre prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo (PUA), anche modificando il perimetro degli ambiti individuati dal presente RUE, per ricomprendere aree destinate a parcheggi o viabilità. Per gli ambiti così individuati saranno applicati parametri urbanistici ed edilizi indicati dal POC, nel rispetto dei parametri definiti dal RUE per le aree AC_1 e delle prescrizioni relative agli edifici di interesse storico-architettonico di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC.

Nelle aree AC_1 contigue agli ambiti AS, il POC può inoltre assumere, ai sensi del comma 8 dell'art. 30 della LR 20/2000, il valore e gli effetti dei Progetti di Valorizzazione Commerciale (PVC) di aree urbane, di cui all'art. 8 della LR 5 luglio 1999, n. 14 recependo specifiche proposte di privati e prevedere l'inserimento, oltre agli esercizi di vicinato e alle strutture commerciali medio-piccole, anche di esercizi delle tipologie di cui al Piano provinciale del commercio – POIC:

- tipologia POIC n. 16 (U.5.2b - medio-grandi strutture di vendita non alimentari). Tali interventi sono attuabili attraverso PUA e contestuale PVC che definisca le linee del progetto di valorizzazione complessivo e l'apporto della nuova struttura al processo di riqualificazione e, in specifico, le misure atte a valorizzare la parte di ambito (piazza, strada, asse commerciale) o subambito oggetto del PVC. Per maggiori dettagli su USI AMMESSI, PARAMETRI URBANISTICI e PRESCRIZIONI, si rimanda alla lettura dell'estratto da NTA, qui di seguito allegato.

TERRENI di cui ai MAPPALI 336, 1024, 1027 e 1031 del FOGLIO 29

Da RUE del Comune di Monzuno:

CLASSIFICAZIONE: AC_2 - Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione, disciplinati dall'Art. 39 del RUE

Art. 39:



1. Nelle aree AC_2, edificabili sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del PSC, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione degli strumenti stessi ovvero dalla convenzione stipulata o dalla legislazione in materia.

2. Allo scadere del termine fissato in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione: - qualora le opere di urbanizzazione non siano completate, fermo restando l'obbligo di cessione delle stesse al Comune, si dovrà procedere alla approvazione di una variante allo strumento urbanistico attuativo che ridefinisca i termini ed i contenuti del piano stesso, con riferimento agli stessi parametri urbanistici ed edilizi fissati dallo strumento urbanistico attuativo originario. Il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi e le superfici delle aree da cedersi non potranno essere inferiori a quanto originariamente definito dallo strumento urbanistico attuativo o dal PRG vigente all'epoca della stipula della relativa convenzione urbanistica, salvo che non vengano proporzionalmente ridotte le capacità edificatorie. Sino alla approvazione di tale variante sarà sospeso il rilascio dei titoli abilitativi volti all'espressione dei diritti edificatori risultanti dallo strumento urbanistico scaduto;

- qualora le opere di urbanizzazione siano state completate, lo strumento urbanistico attuativo potrà ritenersi ultimato, restando comunque validi tutti i parametri urbanistici ed edilizi fissati dallo strumento urbanistico attuativo, facendo per questi riferimento alle medesime modalità di calcolo vigenti all'epoca della stipula della relativa convenzione urbanistica, per il completamento del piano, nei lotti eventualmente ancora liberi o da completare, salvo che per sopravvenute ragioni di pubblico interesse l'Amministrazione non ritenga opportuno dettare una diversa disciplina urbanistica.

3. Modalità di attuazione: Nelle aree AC_2 gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID). Sono ammesse varianti progettuali agli strumenti urbanistici attuativi, mantenendo fermi gli usi ed i parametri urbanistico-edilizi previsti dal PRG in base al quale sono stati originariamente redatti. Per le varianti agli strumenti urbanistici attuativi, il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi e le superfici delle aree da cedersi, non potranno essere inferiori a quanto originariamente definito dallo strumento urbanistico attuativo o dal PRG vigente all'epoca dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, salvo che non vengano proporzionalmente ridotte le capacità edificatorie.

Evidenzio inoltre che i suddetti terreni (specificatamente porzioni dei mappali 1024 e 1027) risultano in parte anche in ambito cosiddetto ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, disciplinati dall'Art. 50 del RUE.

Quanto sopra si riferisce all'analisi della cartografia comunale.

Come precedentemente accennato, il Lotto di terreni è stato inoltre oggetto di specifica Convenzione Edilizia, stipulata il 30/06/2011, tra il Comune di Monzuno e la Società SAVING ENERGY S.R.L., a ministero del Notaio Dott. VALERIO AURIEMMA e trascritta a Bologna il 06/07/2011 ai N.ri 29113 Reg. Gen. e 18200 Reg. Part. per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "CAMPO DI BELLA", ai sensi ed in attuazione della Delibera del Consiglio Comunale N. 8, pubblicata sull'Albo Pretorio Comunale in data 20/01/2010. Essendo venute meno le tempistiche per l'attuazione di quanto convenzionato, il P.P.I.P. sopra citato e la precedente Convenzione Edilizia, sono quindi da intendersi DECADUTI.

In virtù di quanto sopra riportato, ho fatto specifica richiesta al Comune di Monzuno (Richiesta Prot. N. 15438 del 05/12/2023) con la quale chiedevo un aggiornamento in riferimento all'attuale situazione urbanistica dei terreni in oggetto. Con comunicazione del 08/02/2024, Prot. N. 1864/2024 avente ad oggetto "Risposta Prot. 16157/2023 – Campo di Bella" il Responsabile dell'Ufficio Tecnico scriveva:



- Le particelle o porzioni di esse che risultano da strumentazione urbanistica comunale “AC_1a, Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato” o “ARP, Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico”, rimangono tali.

- Per le particelle o porzioni di esse che risultano “AC_2, Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione” essendo all’interno del territorio urbanizzato ricadono nella seconda casistica sopracitata.

Ovvero: “possono essere attuate le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, ovvero gli interventi di trasformazioni all’interno del territorio urbanizzato di “qualificazione edilizia”, di “ristrutturazione urbanistica” o di “addensamento” o “sostituzione urbana” di cui all’art. 7 della L.R.n. 24/2017” e, punto successivo, “possono essere attuate le previsioni della pianificazione urbanistica vigente (PSC, POC e RUE) di cui è prevista l’attuazione con intervento diretto, cioè gli interventi edilizi che il piano urbanistico, la pianificazione territoriale e la legge consentono di realizzare direttamente attraverso la presentazione di un permesso di costruire, di una SCIA o di una CILA”.

CONFORMITA’ DEGLI IMPIANTI:

L’immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell’aggiudicatario.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Il Lotto è da considerarsi libero da persone e nella piena disponibilità del Commissario Liquidatore.

IL NOTAIO DELEGATO DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

MODALITÀ DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

1 - Contenuto dell’offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un’offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore all’offerta minima sopra indicata.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona telematica come definita dall’art. 21 del DM 32/2015 che prevede che le offerte irrevocabili di acquisto ed i relativi rilanci possono essere formulati soltanto in modalità telematica.

Per depositare l’offerta telematica e partecipare alla gara è necessario utilizzare il sistema ministeriale al quale è possibile alternativamente accedere tramite la funzione “fai un’offerta” presente in ciascun avviso disponibile sui portali del Gestore **Notartel**

<https://astepubbliche.notariato.it/> e <https://venditepubbliche notarili.notariato.it/>.

In tutti i casi è anche possibile utilizzare direttamente la funzione “presenta un’offerta” nei medesimi avvisi replicati nel portale del Ministero di Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/it>.



Il “Manuale utente per la presentazione dell’Offerta Telematica” indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell’offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero della Giustizia all’indirizzo: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567>

I presentatori/offerenti partecipano alle operazioni di vendita, mediante la connessione alla piattaforma del Gestore della vendita Notartel.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli aventi diritto all’accesso alla gara riceveranno, 60 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, all’indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato nella medesima offerta.

Per informazioni di carattere tecnico è possibile contattare il gestore della vendita telematica: all’helpdesk (tel. 06.36.769.500) o inviare una e-mail (gestorenotartel@notariato.it).

Il Notaio Delegato potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l’esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Notaio Delegato al termine dell’apertura delle buste telematiche a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell’offerta sono stabilite a pena d’invalidità della stessa e di esclusione dell’offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

Modalità di richiesta di accesso per ispezione e visita immobile/i

Gli interessati a presentare offerte irrevocabili di acquisto, ai sensi dell’art. 216, comma 6 CCII, formuleranno al curatore tramite il portale delle vendite pubbliche utilizzando l’apposito form di “richiesta prenotazione visita”, la richiesta di accesso all’immobile per verifica ed esame dello stesso. Tutti gli eventuali interessati saranno accompagnati dal curatore per la corretta verifica dello stato dei luoghi dell’immobile di cui al lotto richiesto; l’esame dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell’identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

2- Termine e modalità di deposito dell’offerta e della cauzione

L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **venti per cento (20%) del prezzo offerto**, tramite **Bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, identificato dal seguente codice**

IBAN: IT97 M051 1602 4000 0000 0005 916,

intrattenuto presso Banca Valsabbina, filiale di Bologna Via Giorgio Ercolani, n. 7.

Tale importo sarà trattenuto dell’aggiudicatario ex art. 587 c.p.c. in caso di decadenza.

Qualora il giorno fissato per la vendita non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l’offerta sarà considerata inammissibile.



Il termine ultimo per il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro le ore 12:00 del giorno precedente la data di vendita.

Il bonifico, con causale “nome offerente, n. procedura____, versamento cauzione per vendita giudiziaria”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente alla vendita.

IMPOSTA DI BOLLO: L'offerente telematico deve procedere **al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali",** tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancato pagamento dell'imposta di bollo ai sensi dell'art. 19 D.P.R. 26/10/1972, n. 642 (disciplina dell'imposta di bollo) come sostituito dall'art. 16, D.P.R. 30/12/1982, n. 955 il Notaio Delegato, ai sensi dell'art. 31 (decreto predetto) dovrà inviare gli atti al competente ufficio del registro entro 30 giorni dalla ricezione dell'offerta per la regolarizzazione fiscale – è escluso che l'irregolarità fiscale possa in qualche modo inficiare la validità dell'offerta o pregiudicare la partecipazione dell'offerente alla gara competitiva -.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari direttamente con bonifico allo stesso IBAN dal quale è stato effettuato l'accredito.

Le eventuali diverse indicazioni contenute nel modulo ministeriale di offerta - per la restituzione della cauzione - (ovvero l'inserimento nell'apposito campo di restituzione della cauzione di un conto corrente diverso da quello utilizzato per effettuare il pagamento della cauzione) saranno considerate come non apposte.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Soggetti legittimati alla presentazione dell'offerta telematica (offerenti)

Al fine di scongiurare il rischio che un medesimo presentatore possa depositare più offerte d'acquisto firmate digitalmente dai singoli offerenti, inviandole con la propria pec, con la conseguenza che il medesimo presentatore possa accedere alla gara di acquisto per il medesimo bene per plurimi offerenti e comunque al fine di evitare il rischio che alla gara partecipino soggetti diversi da quelli previsti nel disposto di cui all'art. 573 c.p.c., si stabilisce quanto segue:

- ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della persona giuridica o altro ente dotato di soggettività giuridica) o dal procuratore legale anche ai sensi dell'art. 579 ultimo capoverso, munito di procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio;
- saranno per l'effetto ritenute inammissibili le offerte telematiche pervenute da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerente, co-offerente o procuratore legale);
- a pena di inammissibilità l'offerta telematica dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata dall'offerente o dal suo procuratore legale munito di procura speciale;



- non saranno ammessi alla gara ex art. 573 c.p.c. soggetti diversi dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della persona giuridica o altro ente dotato di soggettività giuridica o dal procuratore legale anche ai sensi dell'art. 579 ultimo capoverso, munito di procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio.

Pertanto, è esclusa la partecipazione a mezzo di mandatario munito di procura speciale.

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile bancaria di avvenuto pagamento);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della documentazione inerente al Lotto, messa a disposizione dal Curatore, e di averla ritenuta esaustiva ai fini della eventuale due diligence prodromica all'offerta;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese o visura camerale) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e copia del documento di identità e del codice fiscale della persona fisica che sottoscrive l'offerta – legale rappresentante, etc -;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine o in formato P7M della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio in favore dell'offerente/presentatore;
- se l'offerta è formulata dal procuratore legale, copia per immagine o in formato P7M della procura speciale rilasciata dall'offerente o dagli offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio in favore dell'offerente/presentatore;

3- Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuata presso la sala delle vendite giudiziarie dell'Associazione Notarile di Bologna, in Bologna (BO), Piazzetta Prendiparte n. 2.

Il Notaio Delegato per l'apertura delle buste telematiche utilizzerà il <https://astepubbliche.notariato.it/> del gestore Notartel S.p.A. S.B. abilitato ai sensi del D.M. 32/2015. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte da delegato solo nella data ed all'orario fissati per la vendita, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alle operazioni di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore delle vendite, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 60 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente,**



l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma del gestore della vendita sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a:

- € 100,00 per valore di base di asta da € 000,00 ad € 1.000,00
- € 500,00 per valore di base di asta da € 1000,01 ad € 10.000,00
- € 1.000,00 per valore di base di asta da € 10.000,01 ad € 50.000,00
- € 2.000,00 per valore di base di asta da € 50.000,01 fino ad € 300.000,00
- € 5.000,00 per valore di base di asta da € 300.000,01 fino ad e 650.000,00
- € 10.000,00 per valore di base di asta oltre i 650.000,01

in caso di gara tra gli offerenti, l'aggiudicazione verrà disposta in favore del maggiore offerente (allorché siano trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

Con specifico riferimento all'azienda ceduta, si ribadisce che la Procedura non assume alcuna garanzia né responsabilità per l'esistenza, la validità di autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'impresa, né per la sussistenza, in capo all'aggiudicatario definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento delle attività aziendali trasferite. Relativamente ai beni mobili, impianti, attrezzature e arredi che compongono il lotto aziendale, si evidenzia, inoltre, che eventuali variazioni nella consistenza quantitativa dei beni, al momento del trasferimento dell'azienda, non potranno dare origini a variazioni di prezzo.

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, **Il Notaio Delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati a presentare offerte irrevocabili di acquisto, ai sensi dell'art. 216, comma 6 CCII, formuleranno al curatore tramite il portale delle vendite pubbliche utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita", la richiesta di accesso al singolo ramo d'azienda per la verifica ed esame dello stesso. Tutti gli eventuali interessati saranno accompagnati dal curatore per la corretta verifica dello stato del ramo d'azienda richiesto; l'esame dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

4- Saldo Prezzo

L'aggiudicatario, **nel termine di 120 gg dall'aggiudicazione**, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel conto corrente bancario intestato alla procedura come



sopra già individuato.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, unitamente al saldo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene. Il Curatore darà pronto riscontro al Notaio Delegato dell'avvenuto saldo del prezzo.

Specifiche informative dovranno essere effettuate al Giudice delegato mediante deposito di nota nel fascicolo della procedura.

L'importo complessivo di tali oneri (imposta di registro o IVA, imposta ipotecaria e catastale) secondo la normativa vigente al momento del trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario e/o della parte venditrice, sarà tempestivamente comunicato dal Notaio Delegato all'acquirente, acquisita tutta la documentazione necessaria per il calcolo.

Il mancato versamento del saldo del prezzo unitamente alle imposte afferenti al trasferimento entro il termine sopra indicato (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori), determinerà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione all'epoca costituita, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

5- Ulteriori Condizioni di Vendita

Alla vendita saranno applicate le seguenti ulteriori condizioni:

- il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis II co. n. 11 c.p.c., dovuti dall'aggiudicatario;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della procedura di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate ex art. 217, comma 2, CCII con ordine di cancellazione contenuto nel Decreto di Trasferimento;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della Liquidazione Giudiziaria;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente;
- sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente).

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento.

La cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sui beni oggetto della vendita sarà eventualmente ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".



6 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Bologna.

7 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 216, comma 5, CCII secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione del provvedimento di autorizzazione alla vendita, dell'avviso di vendita, della perizia e degli allegati, a cura del curatore sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- il curatore procederà a implementare sul PVP, le apposite sezioni del gestore della pubblicità e del gestore della vendita;
- Il Notaio Delegato provvederà agli incombeni afferenti all'invio della documentazione relativa alle pubblicazioni legali secondo gli standard autorizzati dal Tribunale di Bologna – sezione procedure concorsuali nei seguenti siti internet: www.astagiudiziaria.com; www.ivgbologna.it; www.intribunale.net Siti di cui all'elenco A del Ministero della Giustizia di proprietà e/o gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali e tecnici previsti dagli articoli 3 e 4 del D.M. 31/10/2016 e per estratto sulle testate di CAIRORCS Media S.p.A. e altre testate eventualmente individuate dal Curatore.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Per maggiori informazioni relative alle modalità di partecipazione alle vendite rivolgersi al curatore della procedura fallimentare **Dott.ssa Veronica Mattei Tel. 051.435576 - dottssaveronicamattei@gmail.com**.

Baricella lì 5 ottobre 2026

Il Notaio Delegato
Dott. Domenico Damascelli

