



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

N. 33/2023 -"AZIENDA AGRICOLA NICOLO' RUGGERI"

G.D.: Dott.ssa Antonella Rimondini

CURATORE: Dott.ssa Maria Cristina Bonfiglioli

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Roberto Moscatiello

Il Notaio delegato alla vendita Dott. Roberto Moscatiello, con studio a Bologna (BO) in via dell'Indipendenza n. 54,
vista l'autorizzazione alla vendita del giudice delegato Dott.ssa Antonella Rimondini in data 23 marzo 2026;
visti gli artt. 275 C.C.I.I. e, in quanto compatibili, gli artt. 213 e 216 C.C.I.I.;
visti gli artt. 570 e seguenti c.p.c.;

AVVISA

che il giorno

13 maggio 2026

avrà luogo la vendita mediante **GARA COMPETITIVA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA** dell'azienda sotto descritta, denominata LOTTO "AZIENDA A" alle ore **13:00** per quanto attiene alla vendita senz'incanto, stabilendo di seguito, e in calce al presente avviso, le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni della vendita.

Per il LOTTO "AZIENDA A", costituito dal **solo** ramo dell'AZIENDA AGRICOLA NICOLO' RUGGERI indicato nell'*infra* citata relazione di stima (redatta dal Dott. PASQUALE ASTERITI) come "*Azienda Insetti Parassitati*" e dal compendio immobiliare a servizio dello stesso ramo d'azienda agricola (**escluso, quindi, il ramo d'azienda indicato, nella stessa relazione di stima, come "Azienda BIO"**), il prezzo base d'asta è di euro **750.000,00** di cui:

- euro 600.000,00 imputabili al solo compendio immobiliare ed
- euro 150.000,00 imputabili all'avviamento e a tutti i beni mobili aziendali, compresi quelli registrati.

CAUZIONE: 20% del prezzo offerto.

Ai sensi dell'art. 216, comma 7, C.C.I.I., le offerte d'acquisto saranno ritenute efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo sopra stabilito.



Il LOTTO “AZIENDA A” è costituito dall’intero complesso aziendale avente ad oggetto l’allevamento di insetti e derivati destinati all’uso zootecnico, corrente in comune di Valsamoggia (BO), fraz. Crespellano, alla via Ghiarino n. 6 (ora via Cassola 34), costituita dall’intero complesso organizzato di beni materiali e immateriali utilizzato per tale attività, di pertinenza dell’AZIENDA AGRICOLA NICOLO’ RUGGERI, compresi tutti i beni mobili, puntualmente descritti nell’inventario allegato sotto la lettera “C” dell’*infra* citata relazione di stima e al quale si rimanda per un maggior dettaglio, sinteticamente composti da: arredi, macchine da ufficio, attrezzature, impianti, macchinari, nonché autovettura FIAT 500 L, anno 2016, targa FD841SA e furgone PEUGEOT PARTNER, anno 2014, targa EW281AV;

il tutto nella consistenza risultante dalla perizia di stima aziendale redatta dal perito Dott. PASQUALE ASTERITI il 9 marzo 2026 e depositata nel fascicolo della procedura.

A tale complesso aziendale sono necessariamente annessi i beni immobili in cui l’attività viene esercitata, come accuratamente descritti e nella consistenza risultante dalla perizia immobiliare redatta dall’ing. STEFANO VALENTE il 19 novembre 2024, depositata nel fascicolo della procedura e alla quale si rimanda per un maggior dettaglio.

DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

*“Lotto costituito da abitazione con giardino ed autorimessa interrata, edificio produttivo agricolo con corte pertinenziale e fabbricati accessori, **in parte abusivi**, per allevamento di bestiame di piccola taglia. Gli immobili sono siti nel Comune di Valsamoggia fraz. Crespellano, in Via Ghiarino n. 6.”*

Il compendio immobiliare 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 s’intende integralmente richiamato e trascritto) e dalla perizia immobiliare redatta dal perito stimatore (depositata nel fascicolo della procedura e che qui s’intende integralmente richiamata e trascritta), nonché tutti i vincoli risultanti dagli *infra* citati titoli edilizi.

In particolare, come espressamente evidenziato nella citata perizia immobiliare redatta dall’ing. STEFANO VALENTE, il compendio immobiliare in parola risulta gravato da: **“Atto unilaterale d’obbligo ed asservimento per la realizzazione di fabbricato residenziale pertinenziale ad attività artigianale come prescritto dall’art. 112 comma 1 parte II del Regolamento Edilizio Comunale. L’Atto è stato autenticato dal notaio Dott. Natali Cesare e trascritto a Bologna in data 19 ottobre 2004 all’art. 36628 a favore del Comune di Crespellano.**

Con l’Atto sopra descritto l’immobile ad uso residenza è asservito con vincolo pertinenziale al fabbricato artigianale che insiste sullo stesso lotto, identificato al Foglio 39 Mappale 126 del Comune di Crespellano; l’immobile residenziale, che non potrà mutare destinazione d’uso, è di servizio accessorio e complementare all’attività produttiva attigua.

*Con il vincolo costituito dall’Atto Notarile sopra citato la vendita dell’abitazione **non** può essere separata da quella del fabbricato artigianale al quale è legata dal vincolo pertinenziale”.*

Risultano inoltre trascritte:

- **servitù di passaggio con ogni mezzo** trascritta all’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 4 giugno 1999 all’art. 12553, a favore dei



mappali 72 e 259 del foglio 39 e a carico dei mappali 71 e 116;

- **servitù di passaggio con ogni mezzo** trascritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 4 giugno 1999 all'art.12554, a favore dei mappali 261, 258, 73, 88, 78, 74, 76, 69, 70 e 89 del foglio 39 e a carico dei mappali 71 e 116.

Si dà atto:

a) che, secondo quanto risulta dalla scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dalla notaro dottoressa Maria Teresa Benedetti il 31 marzo 1989 rep. 11334, registrata a Bologna – Atti Privati il 18 aprile 1989 al n. 611 e ivi trascritta il 6 aprile 1989 all'art. 6805, *“I beni in oggetto hanno diritto di passaggio con ogni mezzo sul tratto dell'esistente stradello che insiste sul mappale 87 del foglio 39 contraddistinto col colore rosso nella planimetria al presente atto sotto sub A, volendo le parti costituita la relativa servitù a favore e a carico delle proprietà interessate. Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria di tale porzione di stradello gravata dalla servitù sono a carico del fondo dominante e di quello servente in ragione di metà ciascuno”*;

b) se e in quanto esistente, se non estinta per confusione, della servitù di passaggio con ogni mezzo trascritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17 giugno 1996 all'art. 10878, a favore dei mappali 126 subalterno 1, 127 e 125 del foglio 39 e a carico dei mappali 71, 75 e 126.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto **Fabbricati**

Comune di **Valsamoggia**

Sezione di **Crespellano**

Foglio **39**

Mappale **126**, subalterno **7**, via Ghiarino n. 6, P-T, categoria D/10, R.C.E. 324,00;

Mappale **126**, subalterno **9**, via Ghiarino n. 6, P-T, BCNC;

Mappale **126**, subalterno **10**, via Ghiarino n. 6, P-T-1-2-S1, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 10,5, superficie catastale totale mq. 292, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 285, R.C.E. 1.111,67;

Mappale **126**, subalterno **11**, via Ghiarino n. 6, P-S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 26, superficie catastale totale mq. 30, R.C.E. 98,02;

Mappale **126**, subalterno **12**, via Ghiarino n. 6, P-T, BCNC;

Mappale **126**, subalterno **13**, via Ghiarino n. 6, P-T-1, categoria D/10, R.C.E. 8.210,00.

L'area di sedime del complesso immobiliare, unitamente all'area scoperta, è distinta al catasto terreni come segue:

Catasto **Terreni**

Comune di **Valsamoggia**

Sezione di **Crespellano**

Foglio **39**

Mappale **126**, qualità ENTE URBANO, di Ha 1, are 12 e centiare 30.

Le adiacenti e pertinenziali aree di terreno sono distinte al catasto terreni come segue:

Catasto **Terreni**

Comune di **Valsamoggia**

Sezione di **Crespellano**

Foglio **39**



Mappale **71**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, di are 6 e centiare 96, R.D.E. 0,72 e R.A.E. 0,07;
Mappale **115**, qualità SEMINATIVO, classe 2, di centiare 53, R.D.E. 0,55 e R.A.E. 0,40;
Mappale **116**, qualità SEMINATIVO, classe 2, di are 1 e centiare 54, R.D.E. 1,59 e R.A.E. 1,15;
Mappale **124**, qualità AREA RURALE, di centiare 8;
Mappale **280**, qualità RELITTO STRADALE, di are 7 e centiare 38 (porzione di terreno incolto a margine strada).

Catasto **Terreni**

Comune di **Valsamoggia**

Sezione di **Bazzano**

Foglio **17**

Mappale **323**, qualità RELITTO STRADALE, di are 7 e centiare 64 (porzione di terreno incolto a margine strada).

Catasto **Terreni**

Comune di **Valsamoggia**

Sezione di **Montevoglio**

Foglio **5**

Mappale **717**, qualità RELITTO STRADALE, di are 2 e centiare 32 (porzione di terreno incolto a margine strada);

e quindi per una superficie castale complessiva di 13.875 mq. catastali, R.D.E. 2,86 e R.A.E. 1,62.

Il tutto, in un unico corpo, in confine con le vie Ghiarino e Cassola, su più lati, salvo altri.

Eventuali difformità catastali dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Come espressamente evidenziato nella detta perizia immobiliare, *“Si rileva che i confini dei terreni non sono definiti da punti fissi individuabili in loco”*.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA – INDAGINE AMMINISTRATIVA

Come espressamente evidenziato nella detta perizia immobiliare, il complesso immobiliare oggetto della procedura ha **costruzione posteriore** all'1 settembre 1967 e sono presenti i seguenti atti abilitativi negli archivi dell'Ufficio Tecnico dell'attuale Comune di Valsamoggia (già Crespellano):

- a)** concessione di costruzione n. 57 del 13 maggio 1974 per la *“costruzione di un fabbricato ad uso stalla attività zootecnica”*, in via Ghiarino n. 8;
- b)** concessione edilizia n. 70/83 rilasciata il 13 luglio 1983 per *“progetto di piccole modifiche a fabbricato uso stalla costruito con le prescrizioni dettate dalla lic. edilizia n. 57/74 sita in Crespellano, località Muffa”*;
- c)** autorizzazione di agibilità prot. U.T. n. 2121/83 relativa alle pratiche n. 57/74 e 70/83, da adibirsi a *“attività zootecnica stalla”*, in via Ghiarino n. 9;
- d)** concessione di costruzione n. 67/87 rilasciata l'1 febbraio 1988 prot. n. 4925/87 per *“ristrutturazione con cambio d'uso funzionale ed ampliamento di fabbricato rurale ad uso allevamento e lavorazione di camole per la lotta biologica in agricoltura – sito in loc. Muffa Via Ghiarino”*;
- e)** concessione di costruzione n. 3/89 rilasciata il 13 aprile 1990 prot. n. 435/89 per *“variante sostanziale alla ristrutturazione con cambio d'uso funzionale ed ampliamento interno di fabbricato rurale ad uso allevamento di insetti per la lotta biologica in agricoltura – sito in Via Ghiarino”* (variante alla concessione edilizia n. 67/87 prot. n. 4925/87);



- e) domanda prot. n. 7115 dell'11 ottobre 1990 per permesso di abitabilità o agibilità di cui alle concessioni edilizie n. 67/87 e n. 3/89;
- f) diniego al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità prot. n. 3969 del 27 febbraio 2001.
- g) permesso di costruire prot. n. 25459 P.U.T. n. 45/C2004 rilasciato il 28 ottobre 2004 su domanda presentata il 20 maggio 2004 prot. n. 12378 per *“Sanatoria e cambio di destinazione d'uso , da agricolo ad artigianale, di capannone esistente con modifiche interne ed estetiche, nonché nuova costruzione di abitazione a servizio dell'attività artigianale in essere”* nell'allora comune di Crespellano, via Ghiarino 6, nell'area distinta al catasto terreni al Foglio 39 con il Mappale 126. Il permesso di costruire è stato ritirato l'1 dicembre 2004 da Cadoni Giovanna;
- h) permesso di costruire prot. n. 3209 P.U.T. n. 314 rilasciato il 16 febbraio 2009 *“a sanatoria per variante sostanziale relativa a nuovo fabbricato ad uso abitativo a servizio dell'attività artigianale in essere e costruzione di autorimessa al piano interrato”*;
- i) pratica SUAP n. 1866/2015 - Comune di Valsamoggia - Protocollo n. 4426/08 – 04 del 27 gennaio 2017 - variante in corso d'opera per opere di manutenzione straordinaria consistenti in piccole modifiche di cui alla SCIA in differita PG. N. 48435/2015.
- l) richiesta di certificato di conformità edilizia e di agibilità prot. n. 1413 del 21 gennaio 2017.

Lo stesso perito stimatore del compendio immobiliare ing. STEFANO VALENTE precisa quanto segue:

“Tutti gli immobili oggetto di relazione si trovano in zona ARP, come classificata dal RUE vigente, definita AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO - caratterizzati dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo (art.4.6.3).

Si precisa inoltre che:

I mappali 71 - 116 ricadono in fasce di rispetto stradale, assoggettati a normative specifica dall'art. 3.5.2 del RUE vigente.

Il mappale 71 è attraversato da un elettrodotto a media Tensione, assoggettato a normativa specifica dall'art. 3.6.2 del RUE vigente.

Il mappale 126 ricade in fascia di rispetto stradale, assoggettato a normativa specifica dall'art. 3.5.2 del RUE vigente.

Per quanto attiene alle possibilità di intervento sugli edifici esistenti, oltre a quanto richiamato nel capitolo VINCOLI ED ONERI, si faccia riferimento all'art. 16 del PTM (Piano Territoriale Metropolitano)

Per i FABBRICATI oggetto di relazione riassumo quanto segue:

Il fabbricato per abitazione non è conforme al titolo edilizio sopra citato, si rilevano le seguenti difformità:

- Diverse dimensioni delle aperture esterne a piano terra e primo;
- Aumento di superficie accessoria al piano interrato, con la creazione di nuovi ambienti, oltre a partizioni in calcestruzzo armato portanti;
- Creazione di aperture su partizioni portanti sempre al piano interrato.

L'edificio ad uso artigianale non è conforme al titolo edilizio sopra citato, si rilevano le seguenti difformità:

- Creazione di nuovo ambiente ad uso ufficio a piano primo in volume non accessibile;
- Apertura di porte in partizioni interne portanti e non portanti;



- Si rileva inoltre la presenza di alcuni piccoli fabbricati abusivi, edificati parte in muratura, parte in materiali di varia natura, edificati sull'area di corte definita al Foglio 39, mappale 126 sub 7.

La verifica della effettiva sanabilità del bene è a carico dell'aggiudicatario, in funzione degli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'acquisto. Attualmente è in fase di assunzione il PUG (Piano Urbanistico Generale) in forma associata per l'Unione dei Comuni Reno Lavino Samoggia; il periodo delle osservazioni è da poco terminato (05/09/2024)".

Ai sensi della vigente normativa edilizia il compendio immobiliare oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore ing. STEFANO VALENTE, evidenzia alcune **difficoltà che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Gli attestati di prestazione energetica di cui al D.Lg. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 e 8), sono in corso di redazione.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI:

Il compendio immobiliare viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il compendio immobiliare in parola risulta occupato dalla proprietà e dalla ditta insediata.

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 d'acquisto per il LOTTO, come meglio sopra individuato, che intende acquistare a un prezzo non inferiore all'offerta minima sopra indicata.

La gara si svolgerà nella **modalità sincrona telematica** come definita dall'art. 21 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 che prevede che i 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/offendenti partecipano alle operazioni di vendita, mediante la connessione alla piattaforma del Gestore della vendita Notartel.

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

Gli aventi diritto all’accesso alla gara riceveranno, 60 (sessanta) minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, all’indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale d’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* (gestorenartel@notariato.it).

Il Notaio Delegato potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica d’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 d’esclusione dell’offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

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 **20% (venti per cento) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura identificato dal seguente **IBAN IT 63 X 05387 02400 00000 3873821, intrattenuto presso la BPER BANCA S.p.A., Filiale di Bologna via Venezian**. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell’aggiudicatario *ex art. 587 c.p.c.*

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.

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.

IMPOSTA DI BOLLO: l’offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per



legge (attualmente pari a euro 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 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 d'offerta - per la restituzione della cauzione - (ovvero l'inserimento nell'apposito campo di restituzione della cauzione d'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.

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 d'avvenuto pagamento);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della documentazione inerente al LOTTO, messa a disposizione dal Curatore, e d'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 d'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 saranno effettuati presso la sala delle vendite giudiziarie dell'Associazione Notarile di Bologna, in Bologna (BO), piazzetta Prendiparte n. 1.

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 citato D.M. n. 32/2015.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal 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 e in base alle istruzioni ricevute almeno 60 (sessanta) 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 d'identico importo).

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

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

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

- € 100,00 per valore di base d'asta da € 000,00 a € 1.000,00
- € 500,00 per valore di base d'asta da € 1000,01 a € 10.000,00
- € 1.000,00 per valore di base d'asta da € 10.000,01 a € 50.000,00
- € 2.000,00 per valore di base d'asta da € 50.000,01 fino a € 300.000,00
- € 5.000,00 per valore di base d'asta da € 300.000,01 fino a € 650.000,00
- € 10.000,00 per valore di base d'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 (sessanta) secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

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 d'ogni offerente d'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, C.C.I.I.,



formularanno al curatore tramite il portale delle vendite pubbliche utilizzando l'apposito *form* di "richiesta prenotazione visita", la richiesta d'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 a impedire che essi abbiano contatti tra loro.

4 - Saldo prezzo

L'aggiudicatario, **nel termine di 120 (centoventi) giorni 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.

Specificativa informativa dovrà essere effettuata al Giudice Delegato mediante deposito di nota nel fascicolo della procedura.

L'importo complessivo di tali oneri (imposta di registro o I.V.A., imposta ipotecaria e catastale) secondo la normativa vigente al momento del trasferimento e in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario e/o della parte venditrice, sarà 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 d'oneri accessori), determinerà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione all'epoca costituita, oltre alla eventuale condanna *ex artt.* 587, comma 2, 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 d'aggiudicazione del bene sarà comprensivo degli oneri notarili previsti dall'art. 591-*bis*, comma 2, n. 11, c.p.c., dovuti dall'aggiudicatario;
- l'azienda e i singoli beni in essa compresa vengono alienati come "visti e piaciuti" nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, e pertanto l'aggiudicatario rinuncia, con la presentazione dell'offerta, a far valere in futuro nei confronti della Procedura e dei suoi Organi qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o consistenza di detti beni anche rispetto ai dati d'inventario;
- l'aggiudicatario accetta l'azienda e i singoli beni ed esonera da ogni responsabilità la Procedura e i suoi Organi per qualsivoglia vizio, con espressa esclusione da parte del cedente di qualsivoglia garanzia per vizi, per mancanza di qualità e/o per non funzionamento di tutti i beni, intendendosi parte alienante liberata da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Il trasferimento del LOTTO a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento. La cancellazione delle iscrizioni, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sui beni oggetto della vendita (ove consentito dalla legge) 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 delle relazioni peritali redatte dal dott. PASQUALE ASTERITI e dall'ing. STEFANO VALENTE 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 alle 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, C.C.I.I. secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione del provvedimento d'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.fallcoaste.it, www.asteivg.fallcoaste.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 artt. 3 e 4 del D.M. del 31 ottobre 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 alla Curatrice della procedura fallimentare **Dott.ssa MARIA CRISTINA BONFIGLIOLI (Tel. 051/550294)**.

Bologna, li 7 aprile 2026.

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Roberto Moscatiello

