TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 3/2026

"ED FOOD S.A.S. DI AURORA S.R.L.S. & C. nonché del Socio Illimitatamente Responsabile AURORA S.R.L.S"

G.D. Dott.ssa Alessandra Mirabelli

CURATORE Dott.ssa Carlotta Bevilacqua

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA Dott.ssa Nicoletta Tossani

Il Notaio delegato alla vendita **Dott.ssa Nicoletta Tossani** con studio in Casalecchio di Reno (BO), via Porrettana n. 177,

vista l'autorizzazione alla vendita del giudice delegato Dott.ssa Alessandra Mirabelli in data 12 agosto 2026;

Visti gli artt. 275 c.c.i.i. ed in quanto compatibili gli art. 213 e 216 c.c.i.i.;

Visti gli artt. 570 e ss c.p.c;

AVVISA

che il giorno 20 GENNAIO 2027

avrà luogo la vendita/gara competitiva telematica sincrona del lotto Unico sotto descritto,

per il Lotto Unico alle ore 11.00

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

Lotto Unico prezzo base d'asta € 1.561.741,00

(Di cui €. 1.225.000,00 per il Compendio Immobiliare ed € 336.741,00 per il Compendio Aziendale).

Cauzione: 20% del prezzo offerto

Firmato Da: NICOLETTA TOSSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13c91d03a8453aaf5fc60d32f4d2afb85d8f658

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

Il lotto Unico è composto da:

1) AZIENDA

Composto da: macchine, attrezzature, impianti, arredi, attrezzatura elettronica da ufficio, il marchio d'impresa "La Dispensa del Boscaiolo", il nome e l'insegna Ed Food, licenze software e hardware per la gestione dell'area IT e sistemistica ed i contratti ad esso pertinenti, i rapporti di lavoro subordinato, contratti relativi ad utenze, avviamento e automezzi come di seguito riepilogati:

- Auto AUDI Mod. A4 Avant TDI targa FS653GT, immatricolata in ottobre 2018, km percorsi 272.369 – di proprietà;

- Autocarro IVECO, Mod Daily 35-170, targa FG970AL, immatricolato a dicembre 2016, km percorsi 600.234 – di proprietà;

- Autocarro FIAT, Mod. Ducato, targa EY028DA, immatricolato a febbraio 2015, km percorsi 434.172 – di proprietà;

- Autocarro FIAT, Mod. Ducato, targa FP413BP, immatricolato a marzo 2018, km percorsi 300.068 – in leasing;

- Autocarro FIAT, Mod. Ducato, targa FP941VP, immatricolato a giugno 2018, km percorsi 313.409 – in leasing;

il tutto come riportato nella relazione di stima dei beni mobili redatta dall'Arch. Mario Chiavelli e nella relazione di stima aziendale redatta dalla Dott.ssa Maria Gatta che qui si intendono richiamate integralmente e alle quali si rimanda per un maggior dettaglio. Si precisa che la Procedura non presta alcuna garanzia né assume responsabilità in merito alla presenza, efficacia e regolarità delle autorizzazioni necessarie allo svolgimento dell'attività d'impresa, nonché in ordine al possesso, da parte del soggetto aggiudicatario, di eventuali requisiti specifici richiesti per l'esercizio delle attività aziendali cedute. Con riguardo ai beni mobili, agli impianti, alle attrezzature e agli arredi compresi nel lotto aziendale, si precisa altresì che eventuali scostamenti nella consistenza quantitativa riscontrabili al momento del trasferimento non daranno luogo ad alcuna modifica del corrispettivo.

Si evidenzia altresì che l'Azienda è soggetta ad un contratto di affitto stipulato in data 26 marzo 2025 modificato successivamente in data in data 29 maggio 2026.

2) IMMOBILE

Porzione da cielo a terra del fabbricato posto nel Comune di Zola Predosa (BO), Via Ippolito Nievo n. 4, composto da: un laboratorio industriale al piano terra e primo, un appartamento al primo piano; un appartamento al secondo piano con sovrastante terrazzo al terzo piano, tutti collegati da scala interna, nonché antistanti e restrostanti aree cortilive di pertinenza esclusiva.

Firmato Da: NICOLETTA TOSSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13c91d03a8453aaf5fc60d32f4d2afb85d8f658

il tutto come analiticamente indicato nella relazione inventariale, nella perizia immobiliare e nella perizia aziendale depositate nel fascicolo della Liquidazione Giudiziale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

"Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato ad uso produttivo, con sovrastanti due u.i. a destinazione residenziale, oltre ad ampia area esterna di pertinenza esclusiva. Siti in Zola Predosa (BO), in Via Ippolito Nievo n. 4"

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 procedura**.**

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Comune di Zola Predosa:

o Foglio 28 Part. 270 Sub. 39, Cat. A/3 Classe 2, Superficie 115,00 mq, Rendita € 557,77 - Via Ippolito Nievo snc, Piani P2-P3;

o **Foglio 28 Part. 270 Sub. 43**, Cat. A/3 Classe 2, Superficie 107,00 mq, Rendita € 557,77 - Via Ippolito Nievo n. 4, Piano P1;

o **Foglio 28 Part. 270 Sub. 44 graffato Part 497 Sub 1,** Cat. D/7, Rendita € 7.820,00 - Via Ippolito Nievo n. 4, Piani P1-P2;

o Foglio 28 Part. 270 Sub. 40, BCNC - vano scale;

o **Foglio 28 Part. 493,** Cat. F/1 - Via Ippolito Nievo snc, Piano PT;

o **Foglio 28 Part. 495**, Cat. F/1 - Via Ippolito Nievo snc, Piano PT;

o **Foglio 28 Part. 496**, Cat. F/1 - Via Ippolito Nievo snc, Piano PT,

Catasto Terreni del Comune di Comune di Zola Predosa :

o **Foglio 28** Part. 493, Ente urbano, are 01.69;

o **Foglio 28** Part. 495, Ente urbano, are 00.24;

o **Foglio 28** Part. 496, Ente urbano, are 00.51;

o **Foglio 28** Part. 497, Ente urbano, are 14.10.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Lorenzo Castagnetti: *Lo stato di fatto al momento della liquidazione risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto, ad eccezione delle seguenti difformità:*

o sulla copertura del capannone (Sub 44) è presente un impianto fotovoltaico che non risulta accatastato;

Firmato Da: NICOLETTA TOSSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13c91d03a8453aaff5fc60d32f4d2afb85d8f658

o nel lastrico solare sovrastante l'appartamento al piano secondo (Sub 39) è presente un volume in corrispondenza dello sbarco della scala di collegamento interna, che non risulta correttamente rappresentato negli elaborati.

Per regolarizzare tali difformità sarà quindi necessario depositare apposito atto di aggiornamento e variazione, con oneri e spese interamente a carico del soggetto aggiudicatario.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA – INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il perito stimatore Arch. Lorenzo Castagnetti attesta quanto segue: "Il Lotto oggetto di stima ha costruzione successiva al 1° settembre 1967 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zola Predosa (BO) sono stati riscontrati, tra gli altri, i seguenti Atti Abilitativi:

- Licenza del 10/04/1968, Prot. n. 1415, per la costruzione di fabbricato ad uso industriale;

- Licenza del 24/02/1969, Prot. n. 6584, in variante alla precedente;

- Licenza del 01/12/1970, Prot. n. 6300, per la costruzione di nuovo capannone prefabbricato;

- Concessione Edilizia del 09/11/1979, Prot. n. 7561, per realizzazione di tettoia prefabbricata e modifiche prospettiche;

- Concessione Edilizia del 12/06/1992, Prot. n. 6315, in variante alle precedenti;

- Concessione Edilizia del 09/02/1995, Prot. n. 16221, per modifiche e cambio d'uso;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12 del 12/01/1996, Prot. n. 404, per aumento di superficie utile per ampliamento ad uso abitativo;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 13 del 09/12/1995, Prot. n. 405, per aumento di superficie utile ad uso commerciale;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14 del 09/12/1995, Prot. n. 406, per aumento di superficie utile ad uso abitativo;

- Concessione Edilizia del 09/02/1998, Prot. n. 1900, per traslazione superfici e assentiti volumi in ampliamento;

- D.I.A. del 12/11/2001, Prot. n. 18207, per modifiche interne all'unità abitativa al piano secondo;

- D.I.A. n. 156 del 12/11/2001, Prot. n. 18208, per modifiche interne all'unità abitativa al piano primo;

- Concessione Edilizia n. 158 del 07/03/2002, Prot. n. 18209, per aumento di superficie utile ad uso abitativo;

- Concessione Edilizia n. 78 del 18/07/2002, Prot. n. 8667, in variante alla precedente;

- Certificato di Usabilità ed Abitabilità del 07/05/2003, Prot. n. 1760, per il complesso artigianale ad uso produttivo e civili abitazioni;

- D.I.A. n. 44 del 18/02/2005, Prot. n. 2874, per modifiche interne alla porzione produttiva;

- D.I.A. n. 57 del 26/02/2010, Prot. n. 4569, a sanatoria per modifiche interne alla porzione produttiva;

- CIL n. 144 del 06/06/2013, Prot. n. 14936, per modifiche interne;

- CIL n. 207 del 30/11/2018, Prot. n. 33174, per modifiche interne.

Firmato Da: NICOLETTA TOSSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13c91d03a8453aaf5fc60d32f4d2afb85d8f658

Lo stesso perito stimatore precisa: Da quanto concessionato e quanto rilevato si segnalano le seguenti difformità:

o sulla copertura del capannone è presente un impianto fotovoltaico costituito da 316 moduli per complessivi 515,40 mq di superficie, per la cui installazione non risultano mai presentate domande né rilasciate ribasso. Si segnala inoltre che tra tutti i precedenti edilizi estratti non è stato possibile reperire alcun elaborato grafico relativo alla copertura, per cui risulta impossibile attestarne l'effettiva corrispondenza con lo stato legittimo;

o il vano di accesso al lastrico solare, situato al piano terzo della palazzina servizi in cui sono ubicate le due unità residenziali, presenta dimensioni maggiori rispetto a quanto licenziato, comportando un effettivo aumento di volume da ritenersi non legittimo. Come precisato in precedenza, non è stato possibile reperire alcun elaborato planimetrico relativo alla copertura, ma dalla sovrapposizione della sezione CC' nella versione proposta dalla DIA n. 44/2005, con la medesima sezione CC' riportate nella successiva DIA n. 57/2010, risulta evidente come tale difformità sia stata rilevata dal tecnico incaricato all'epoca. L'aumento di volume non è stato però oggetto di nessun titolo, comprese sanatorie, per cui ad oggi è da considerarsi difforme.

Per la regolarizzazione di tali difformità sarà quindi necessario depositare apposito titolo in sanatoria, **con oneri e spese interamente a carico dell'aggiudicatario**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), è in corso di redazione.

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

Dalla relazione del perito risulta: "*Relativamente al **capannone identificato al Foglio 28 Part 270 Sub 44:***

attualmente risulta locato in virtù di contratto di locazione registrato in data 02/04/2025 al n. 006310-serie 3T, codice identificativo TGD25T006310000EE e successivamente modificato con atto del10/06/2026 n. 2795 Serie IT. Il contratto decorre dal 26/03/2025 con scadenza fissata al 25/03/2031 e prevede la possibilità di rinnovo tacito a scadenza, alle medesime condizioni. Il canone annuo è stabilito in € 60.000,00 da corrispondere in n. 6 rate bimestrali posticipate da € 10.000,00 ciascuna, da versare entro il mese successivo"

***L'appartamento situato al piano secondo, identificato al Sub 39 della medesima Particella 270,** risulta locato in virtù di contratto di locazione, registrato in data 29/11/2024 al n. 022108-serie 3T identificativo TGD24T022108000ZH. Il contratto decorre dal 01/11/2024 con scadenza fissata al 31/10/2028 e prevede la corresponsione di un canone annuo stabilito in € 4.200,00. A seguito della perdurante morosità del conduttore, in data 24/06/2026 è stato notificato l'Atto di Intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida.*

Firmato Da: NICOLETTA TOSSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13c91d03a8453aaff5fc60d32f4d2afb85d8f658

<u>In merito all'appartamento ubicato al piano primo, identificato al Sub 43 della medesima Particella 270</u>, *si segnala invece che a seguito di recente risoluzione del contratto di locazione, l'immobile è da considerarsi libero al decreto di trasferimento".*

Si rimanda, in ogni caso e per tutte le informazioni non contenute nel presente avviso di vendita all'elaborato peritale, ***redatto dall'Arch. Lorenzo Castagnetti*** *che deve essere consultato dall';offerente ed al quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/) e sui siti internet: www.ivgbologna; www.astagiudiziaria.com.*

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 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://venditepubblichenotarili.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.

Firmato Da: NICOLETTA TOSSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13c91d03a8453aaf5fc60d32f4d2afb85d8f658

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.

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 **IBAN IT 56 W 03426 02400 CC2050014473, intrattenuto presso la Banca TYCHE BANK SPA, filiale di Bologna, Via Farini, n. 6,**

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 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.

Firmato Da: NICOLETTA TOSSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13c91d03a8453aaf5fc60d32f4d2afb85d8f658

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 (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;

Firmato Da: NICOLETTA TOSSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13c91d03a8453aaff5fc60d32f4d2afb85d8f658

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.

È inibito l'accesso alla sala vendite dell'offerente

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).

Firmato Da: NICOLETTA TOSSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13c91d03a8453aaf5fc60d32f4d2afb85d8f658

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 abiliteranno 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).

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.

Modalità di richiesta di accesso per ispezione e visita

Gli interessati a presentare offerte irrevocabili di acquisto, ai sensi dell'art. 216, comma 6 CCII, formuleranno al Liquidatore tramite il portale delle vendite pubbliche utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita", la richiesta di accesso all'immobile e/o al ramo d'azienda per la verifica ed esame dello stesso. Tutti gli eventuali interessati saranno accompagnati dal curatore per la corretta verifica dello stato dei luoghi dell'immobile e del ramo d'azienda di cui al lotto; 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.

Firmato Da: NICOLETTA TOSSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13c91d03a8453aaf5fc60d32f4d2afb85d8f658

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.

Specifica 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 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;

- 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;

- l'azienda e i singoli beni vengono alienati "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 di 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.

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

Firmato Da: NICOLETTA TOSSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13c91d03a8453aaf5fc60d32f4d2afb85d8f658

nella consistenza quantitativa dei beni, al momento del trasferimento dell'azienda, non potranno dare origine a variazioni di prezzo.

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 incombenti 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 Carlotta Bevilacqua con studio in Bologna, Via dei Mille, 5, tel. 051.4210242, e-mail: carlotta.bevilacqua@outlook.it.**

Firmato Da: NICOLETTA TOSSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13c91d03a8453aaf5fc60d32f4d2afb85d8f658

Casalecchio di Reno, lì 1 ottobre 2026

Il Notaio Delegato

Dott.ssa Nicoletta Tossani

Firmato Da: NICOLETTA TOSSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13c91d03a8453aaf5fc60d32f4d2afb85d8f658