

TRIBUNALE DI TERNI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 25/2025
LIQUIDATORE DOTT.SSA DAMIANA LUCENTINI
GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA CAPRIOLI CLAUDIA

**DISCIPLINARE E AVVISO DI GARA
PER L'AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA
MEDIANTE ASTA TELEMATICA ASINCRONA**

La Dott.ssa Damiana Lucentini, Liquidatore giudiziale (di seguito il "Professionista") della Liquidazione Giudiziale n. 25/2025 (di seguito la "Procedura")

AVVISA

che il **giorno 5 Maggio 2026 dalle ore 10:00** si terrà la gara con modalità **asincrona telematica** sul portale www.venditegiudiziarieitalia.it finalizzata all'individuazione del soggetto con cui la Procedura stipulerà il contratto di affitto del ramo d'azienda, come di seguito descritto.

LOTTO 1- ANNUNCIO N. 10004: affitto del ramo d'azienda avente per oggetto l'attività di ristorazione presso la sede operativa in Narni, Via Ortana n. 975, costituito da tutti i beni strumentali ed attrezzature collocati presso la struttura, così come inventariati.

Nello specifico, il canone come appresso stimato comprende la quota di affitto immobiliare, l'avviamento – trattandosi di attività in funzionamento fino all'apertura della procedura – ed il complesso di beni mobili individuati in sede di inventario e corrispondenti ad arredo sala da pranzo, mobile bar, cucina completa e funzionante, come sommariamente appresso *descritti*:

- n. 2 frigoriferi;
- n. 30 tavoli legno;
- n. 64 sedie legno;
- n. 1 vetrina frigo;
- n. 2 televisori;
- n. 9 tavoli varie tipologie/metrature;
- n. 29 sedie legno;
- n. 3 appendiabiti;
- n. 1 lavapiatti;
- n. 1 bancone cucina;
- n. 1 affettatrice;
- n. 1 friggitrice a cestelli.

Si specifica comunque che l'affitto avviene a corpo e non a misura.

Canone mensile base d'asta (comprensivo della quota di locazione immobiliare pari ad euro 1.200): euro 1.700,00

Rilanci minimi: euro 1.000,00

Per ogni dettaglio relativo allo stato di fatto e di diritto del ramo d'azienda e dei beni che lo compongono si rimanda alla perizia di stima redatta dall'esperto incaricato, che deve intendersi qui integralmente richiamata.

Per quanto riguarda le specifiche del contratto di affitto, si rimanda alla bozza di contratto allegata, che quivi si intende integralmente richiamata ed accettata dai partecipanti all'asta, in ordine alla durata del contratto di affitto, alla sua natura subordinata dell'affitto alle operazioni di liquidazione ed alle relative esigenze della procedura, alla rescissione immediata in caso di mancato pagamento del canone nei termini.

DETTAGLI ASTA

- **TIPOLOGIA DI ASTA: ASINCRONA TELEMATICA** ex art. 24 D.M. 32/2015 (possibilità di invio e ricezione offerte esclusivamente in via telematica).
- **TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 04/05/2026;**

- TIPOLOGIA OFFERTA E MODALITÀ PRESENTAZIONE:
a) Offerta telematica: deposito su PVP secondo le modalità descritte nella sezione dedicata.
- CAUZIONE: l'importo della cauzione è pari almeno al 10% del canone annuo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato all'ordine di Abilio S.p.A., IBAN: "IT70D0339512900052715603622", con specifica della seguente causale: numero della Procedura, data asta, numero annuncio.
- DATA, DURATA ED EVENTUALE PROLUGAMENTO GARA TELEMATICA: **la gara telematica si svolgerà il giorno 05/05/2026 alle ore 10:00.** La gara avrà una durata di 2 ore, salva la presentazione di rilanci presentati nella fase prossima al termine, come meglio sotto specificata. Nel caso in cui pervengano rilanci durante gli ultimi 120 secondi di gara, la stessa verrà prolungata di ulteriori 120 secondi. Quanto descritto si ripeterà fino a che non decorrano almeno 120 secondi dall'ultimo rilancio.
- TERMINE DI PAGAMENTO: entro e non oltre 7 giorni dall'aggiudicazione il soggetto risultato miglior offerente dovrà versare a saldo un importo pari a 3 mensilità del canone annuo offerto, di cui 2 mensilità a titolo di caparra e 1 mensilità a titolo di anticipo sul canone per il mese corrente. Il pagamento del saldo dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario intestato a RISTORANTE ALBERTO S.R.L.
IBAN: IT 25T0707514403000000751749
Banca BCC TOSCANA UMBRIA Filiale di TERNI
- **NON È PREVISTA LA POSSIBILITÀ DI PRESENTARE OFFERTE PER PERSONA DA NOMINARE EX ART. 579 co. 3 c.p.c. L'aggiudicazione sarà definitiva, salvo quanto previsto ai sensi dell'art. 217 comma 1 C.C.I.L., e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento.**

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Art. 1) Modalità di presentazione delle offerte

Art. 2) Modalità di svolgimento della gara

Art. 3) Stipula del contratto di affitto del ramo d'azienda

Art. 4) Disposizioni finali

Art. 1) Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte telematiche devono pervenire entro e non oltre la data e ora indicate nella sezione "DETTAGLI ASTA" del presente documento, tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Per partecipare alle aste telematiche, il Presentatore dell'offerta, come meglio sotto identificato, deve essere in possesso di una **casella PEC e della firma digitale o PEC per l'asta telematica** a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e deve preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene in oggetto sul portale del gestore www.venditegiudiziarieitalia.it.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta è inammissibile, e non sarà pertanto accettata, se perviene oltre il termine stabilito alla sezione "DETTAGLI ASTA" e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nella predetta sezione (o se è presentata da un Presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara). Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI, sino alla data dell'asta e per ulteriori 120 giorni.

Presentatore

Il soggetto "Presentatore" dell'offerta telematica potrà appartenere esclusivamente a una delle seguenti categorie:

- l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace);

- uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti);
- un soggetto non coincidente con l'offerente, munito di regolare procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- un avvocato in caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 c.p.c. (quest'ultima ipotesi nel solo caso in cui sia esplicitamente prevista possibilità di presentare offerta per persona da nominare nella sezione "DETTAGLI ASTA").

In caso di offerta presentata per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, co. 3 c.p.c., la stessa dovrà necessariamente essere presentata come detto tramite avvocato. In caso di successiva aggiudicazione, lo stesso dovrà dichiarare in forma scritta, tramite comunicazione inviata al Professionista, entro e non oltre tre giorni dall'asta, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato, depositando regolare procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata; la dichiarazione effettuata dovrà poi essere comunicata al gestore in pari data. L'offerente per persona, ente o società da nominare dovrà necessariamente possedere tutti i requisiti necessari ai fini dell'ammissione alla gara. In caso di mancata dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o in caso di dichiarazione di persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata, o nel caso in cui la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti quale vero ed unico aggiudicatario.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima offerta è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Versamento della cauzione

Ciascun presentatore, per essere ammesso all'asta telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento tramite bonifico bancario di una cauzione a garanzia dell'offerta. Importo della cauzione e codice IBAN a identificazione del conto corrente sul quale effettuare il versamento sono indicati nella sezione "DETTAGLI ASTA" del presente documento.

Il bonifico indicato dovrà recare la causale indicata nella sezione "DETTAGLI ASTA" del presente documento.

Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

Pagamento della marca da bollo digitale

L'offerente 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. Il bollo virtuale non sarà soggetto a restituzione.

Contenuto dell'offerta

L'offerta telematica deve contenere, secondo quanto riportato dall'art. 12 D.M. 32/2015:

- se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, un indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non è in possesso di codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;
- se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Nel caso in cui l'affitto debba essere soltanto a beneficio del coniuge offerente, ai sensi dell'art. 179, lett. f) e ultimo comma c.c., dovrà essere prodotta al Procedura prima della stipula del contratto di affitto del ramo d'azienda la dichiarazione dell'offerente e del suo coniuge, resa nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai sensi dell'art. 2657 c.c.;
- se l'offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, l'offerta deve essere sottoscritta dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice tutelare;
- se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
- se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni): la quota di partecipazione all'offerta;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la Procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della Procedura;
- l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della Procedura;
- la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di gara;

- l’indicazione del canone annuo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d’inefficacia, al canone minimo indicato nella parte iniziale del presente Disciplinare e avviso di gara;
- l’indicazione del termine di pagamento che non potrà comunque essere superiore al termine indicato alla sezione “DETTAGLI ASTA”; il termine si intende non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini;
- l’importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l’orario e il numero di CRO/TRN del bonifico, effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma per la cauzione, cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell’art. 12 lett. M del D.M. 32/2015;
- l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per l’invio dell’offerta firmata digitalmente oppure quello della PEC per la gara telematica utilizzata per trasmettere l’offerta ai sensi dell’art. 12, commi 4 e 5 D.M. 32/2015, funzionale anche alla ricezione delle comunicazioni previste dal presente Disciplinare e avviso di gara;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazione previste dal presente Disciplinare e avviso di gara.

Si precisa che non sarà possibile sottoscrivere il contratto di affitto del ramo d’azienda a soggetto diverso dall’offerente aggiudicatario.

L’offerta è redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi mediante il software messo a disposizione da parte del gestore www.venditegiudiziarieitalia.it che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l’offerta telematica.

Documenti allegati all’offerta

Sono da allegarsi all’offerta telematica:

- copia della contabile del versamento della cauzione;
- copia di documento di identità dell’offerente in corso di validità, anche in ipotesi di c.d. Presentatore dell’offerta;
- in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni: copia dell’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;
- se l’offerente intende partecipare in qualità di titolare di impresa individuale: copia della visura e/o certificato camerale dell’impresa non anteriore a tre mesi;
- se l’offerente è minorenne, copia della autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l’offerente è una società: copia della visura e/o certificato camerale dell’impresa non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale;
- qualora l’offerta venga formulata da Presentatore non coincidente con l’offerente, copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall’offerente e redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata, recante data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte e la procura riporterà che lo stesso ha l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento,
- qualora l’offerta venga formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente Presentatore, redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata, recante data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte così come prevede l’art. 12, comma 4, del D.M. 32/2015, che precisi che il procuratore ha l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, dovendo inoltre riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote dei diritti che ciascuno dei co-offerenti intende affittare.
- se l’offerente è un cittadino straniero sarà necessario altresì allegare:
 - a) in caso di cittadino residente, copia di permesso di soggiorno;
 - b) in caso di cittadino non residente, indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l’affitto in Italia di beni come quelli oggetto dell’offerta, ovvero, sempre in caso di offerente cittadino straniero extracomunitario non munito di permesso di soggiorno, la precisazione che, in base alla normativa dello Stato di origine dell’offerente, un cittadino italiano può affittare in tale Stato beni come quello oggetto dell’offerta con le medesime modalità, con indicazione della normativa di riferimento
- il presente Disciplinare e avviso di gara sottoscritto per accettazione in ogni pagina.

I documenti allegati all’offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore www.venditegiudiziarieitalia.it.

Una volta completato il processo di composizione dell’offerta tramite procedura guidata si ottiene il file compresso “*offerta xxxxxxxxxxxx.zip.p7m*”. **Una volta generato, tale file non deve assolutamente essere rinominato, aperto o alterato, pena l’invalidazione del file e dell’offerta.**

Art. 2) Modalità di svolgimento della gara

Sul portale www.venditegiudiziarieitalia.it è attivo un link per richiamare il modulo web offerta telematica che permette di compilare un'offerta e di partecipare alla gara telematica.

L'offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni per l'individuazione dell'aggiudicatario.

Il celebrante invierà all'offerente, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dallo stesso in fase di compilazione dell'offerta, una comunicazione contenente le indicazioni per la creazione dell'account necessario per connettersi alla fase di gara.

Il celebrante, in nome e per conto del Gestore www.venditegiudiziarieitalia.it, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di individuazione dell'aggiudicatario: verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; verifica l'effettivo accredito dell'importo della cauzione; procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale www.venditegiudiziarieitalia.it.

L'ammissione degli offerenti sul portale www.venditegiudiziarieitalia.it è subordinata al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente Disciplinare e avviso di gara.

Il gestore www.venditegiudiziarieitalia.it, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di individuazione dell'aggiudicatario, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica valida, le credenziali per l'accesso alla gara e un **invito a connettersi** ad esso e ad accedere con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara si svolge sul sito www.venditegiudiziarieitalia.it; nella sezione "DETTAGLI ASTA" sono regolarmente indicati data, ora e durata della stessa.

Si precisa che:

- in caso di unica offerta valida, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente;
- In caso di pluralità di offerte valide prenderà avvio la gara tra tutti gli offerenti, con canone annuo base d'asta pari al valore dell'offerta più alta ricevuta, e con possibilità di effettuare rilanci come quantificati nella parte iniziale del presente Disciplinare e avviso di gara alla voce "Rilanci minimi".

Ai fini dello svolgimento della gara, nel caso in cui tutte le offerte pervenute risultassero di eguale importo e quindi non fosse possibile individuare un miglior offerente, verrà considerata come base d'asta l'offerta associata all'utente che risulterà aver trasmesso per primo l'offerta stessa, in base alle risultanze telematiche acquisite.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, le aste sono soggette alla regola del "Time Extension": ciò significa che la gara verrà temporalmente prolungata, nel caso in cui pervengano rilanci prossimi al termine della stessa, secondo quanto previsto all'interno della sezione "DETTAGLI ASTA". Per tale ragione non è possibile stabilire con certezza un orario di chiusura della gara.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà presentato l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario dell'affitto del ramo d'azienda. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'affitto.

L'effettiva connessione dell'utente al momento dell'avvio delle operazioni non inficia in alcun modo la validità dell'offerta. Pertanto, si precisa che si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente ovvero all'apertura della gara e successiva aggiudicazione al maggiore offerente o al primo offerente, **anche se l'utente risultasse off line al momento dell'avvio delle operazioni.**

All'esito della gara il gestore www.venditegiudiziarieitalia.it invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza, detto termine per il pagamento delle somme indicate nella sezione Dettagli asta dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario a pena di decadenza.

Se il canone annuo offerto è inferiore in misura non superiore ad un quarto rispetto a quello indicato nel presente Disciplinare alla voce "Canone annuo base d'asta", il Giudice Delegato può impedire il perfezionamento dell'affitto in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento possa consentire, con un elevato grado di

probabilità, il conseguimento di un canone annuo perlomeno pari a quello stabilito (quest'ultima ipotesi trova applicazione solo caso in cui nel presente Disciplinare sia esplicitamente prevista possibilità di presentare Offerta Minima).

Art. 3) Stipula del contratto di affitto del ramo d'azienda

i. Pagamenti

L'aggiudicatario dovrà provvedere, entro il termine indicato nella sezione "Dettagli Asta", al versamento:

- del **deposito cauzionale contrattuale**;
- dell'**importo dovuto a titolo di anticipo sui canoni di affitto**.

Solo successivamente al versamento di tali importi la Procedura procederà alla stipula del contratto di affitto del ramo d'azienda. L'aggiudicazione non comporta automaticamente la conclusione del contratto di affitto, che sarà stipulato successivamente alle verifiche di legge e al pagamento degli importi dovuti. La consegna del ramo d'azienda avverrà alla data di sottoscrizione del contratto di affitto del ramo d'azienda, salvo diversa indicazione della Procedura.

Il compenso spettante ad Abilio S.p.A. è costituito da una commissione, pari al 5% del canone annuo di aggiudicazione. Abilio S.p.A. dispone che le proprie commissioni (oltre IVA di legge) vengano versate a mezzo bonifico bancario **entro e non oltre il termine di 10 (dieci) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione.**

Costituisce deroga a quanto sopra il caso in cui la stipula del contratto di affitto in una data precedente alla scadenza dei 10 giorni suindicati: in tal caso le commissioni dovranno essere saldate entro e non oltre 5 (cinque) giorni antecedenti la data del contratto di affitto.

ii. Obblighi dell'affittuario e gestione del ramo d'azienda

L'affittuario, dalla data di sottoscrizione del contratto di affitto del ramo d'azienda e per tutta la durata dello stesso, si obbliga a quanto segue:

i. Mantenimento dell'attività

L'affittuario si impegna a esercitare il ramo d'azienda con continuità, mantenendone la destinazione economica e operando secondo criteri di corretta gestione imprenditoriale, senza compiere atti o operazioni idonei a pregiudicarne l'avviamento o il valore economico, nel rispetto della normativa vigente e delle eventuali autorizzazioni amministrative necessarie allo svolgimento dell'attività.

ii. Conservazione dei beni aziendali

L'affittuario è tenuto a custodire e conservare i beni costituenti il ramo d'azienda con la diligenza del buon imprenditore, provvedendo alla manutenzione ordinaria degli stessi.

Gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Procedura, salvo casi di urgenza.

iii. Divieto di alienazione e subaffitto

È fatto divieto all'affittuario di cedere, concedere in subaffitto, trasferire o comunque concedere a terzi, in tutto o in parte, il ramo d'azienda o i singoli beni che lo compongono, senza il preventivo consenso scritto della Procedura.

iv. Copertura assicurativa

L'affittuario si impegna a stipulare e mantenere per tutta la durata dell'affitto idonee polizze assicurative a copertura dei rischi relativi all'esercizio dell'attività e alla conservazione dei beni aziendali, ivi inclusi, a titolo esemplificativo, i rischi di incendio, furto, danneggiamento e responsabilità civile verso terzi. Tale condizione, richiesta al momento della stipula del contratto e verificabile in ogni momento da parte della curatela a semplice richiesta, deve permanere per tutta la durata del contratto.

v. Diritto di controllo e ispezione

La Procedura, per il tramite dei propri organi o di soggetti incaricati, avrà diritto di accedere ai locali aziendali e di effettuare verifiche sullo stato dei beni e sull'andamento della gestione del ramo d'azienda, previo congruo preavviso, salvo casi di urgenza.

vi. Restituzione del ramo d'azienda

Alla cessazione, per qualsiasi causa, del contratto di affitto, l'affittuario dovrà restituire il ramo d'azienda alla Procedura nello stato in cui lo ha ricevuto, salvo il normale deperimento derivante dall'uso conforme alla destinazione economica dei beni.

Eventuali deterioramenti eccedenti l'ordinario uso o la mancanza di beni saranno posti a carico dell'affittuario, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

vii. Responsabilità gestionale

L'affittuario sarà responsabile di ogni obbligazione derivante dalla gestione del ramo d'azienda durante il periodo di affitto e terrà indenne la Procedura da qualsiasi pretesa di terzi connessa all'attività esercitata.

Stipula del contratto di affitto del ramo d'azienda

Il contratto di affitto del ramo d'azienda sarà stipulato successivamente all'integrale pagamento degli importi dovuti dall'aggiudicatario, come indicati nel presente Disciplinare e avviso di gara, e in particolare:

- del deposito cauzionale contrattuale;
- dell'anticipo sui canoni di affitto previsto.

La stipula del contratto di affitto dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dal versamento dei suddetti importi, presso lo studio del professionista incaricato della Procedura ovvero presso altro luogo indicato dalla Procedura stessa.

Con la sottoscrizione del contratto di affitto del ramo d'azienda l'aggiudicatario assumerà la qualità di affittuario e acquisirà il possesso e il godimento del ramo d'azienda, con decorrenza dalla data di stipula del contratto, salvo diversa indicazione della Procedura.

Ai sensi dell'art. 217 comma 1 del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza, il Giudice Delegato può, fino alla stipula del contratto di affitto, sospendere le operazioni stesse qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito nel fascicolo informatico della documentazione inerente agli esiti della procedura competitiva, impedire il perfezionamento dell'operazione qualora il corrispettivo risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.

iii. Informazioni e dichiarazioni

Il compendio è posto in affitto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet www.industrialdiscount.it.

L'affitto avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il ramo d'azienda si trova, con tutti i beni, rapporti e diritti che lo compongono, come risultanti dalla documentazione messa a disposizione dalla Procedura, senza garanzia alcuna da parte della Procedura, salvo quanto previsto inderogabilmente dalla legge.

Resta inteso che l'affittuario dichiara di aver preso visione della documentazione disponibile e di ritenere il ramo d'azienda idoneo all'uso cui è destinato, assumendosi ogni rischio connesso all'esercizio dell'attività.

iv. Garanzie

Il ramo d'azienda è concesso in affitto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come risultante dalla perizia e dalla documentazione resa disponibile dalla Procedura.

La Procedura non presta alcuna garanzia, espressa o implicita, in relazione:

- alla consistenza dei beni aziendali;
- alla redditività dell'attività;
- alla permanenza dei rapporti contrattuali o commerciali.

Resta in ogni caso esclusa qualsiasi garanzia per vizi o mancanza di qualità, nonché ogni responsabilità della Procedura per eventuali difformità o irregolarità, salvo quanto inderogabilmente previsto dalla legge.

v. Spese di trasferimento, accessorie e tributi

Tutte le spese relative alla stipula del contratto di affitto del ramo d'azienda, ivi incluse:

- eventuali spese notarili, ove la stipula avvenga per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- spese di registrazione del contratto;
- imposta di registro, IVA ove dovuta, e ogni altro onere fiscale;

saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario/affittuario, senza diritto di rivalsa nei confronti della Procedura.

vi. Inadempimento dell'aggiudicatario

Nel caso di mancato pagamento entro il termine indicato nell'offerta irrevocabile per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione. In tale ipotesi la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione versata in sede di partecipazione alla gara, a titolo di penale, fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

Qualora, invece, l'aggiudicatario provveda al pagamento degli importi dovuti ma non si presenti alla stipula del contratto di affitto nel termine stabilito, la Procedura avrà diritto di trattenere gli importi già versati a titolo di anticipo sui canoni, salvo il risarcimento del maggior danno.

In entrambi i casi:

- la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di gara ovvero procedere all'aggiudicazione in favore del soggetto che abbia presentato la seconda migliore offerta
- Resta salvo il diritto di Abilio S.p.A. di richiedere il pagamento delle commissioni maturate.

Art. 4) Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del ramo d'azienda e della documentazione messa a disposizione dalla Procedura, inclusa la perizia di stima, le planimetrie e ogni altra informazione relativa ai beni aziendali.

L'affitto del ramo d'azienda avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, con tutti i beni, rapporti e diritti che lo compongono, come risultanti dalla documentazione resa disponibile dalla Procedura. L'aggiudicatario non potrà sollevare contestazioni successivamente all'aggiudicazione in relazione allo stato del ramo d'azienda o alla sua consistenza.

Dopo il termine della gara, in ogni caso di mancata aggiudicazione, verranno restituite le cauzioni, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari, sullo stesso conto corrente da cui la cauzione è pervenuta, salvo diversa indicazione.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di:

- prorogare, anche in corso d'asta, il termine di scadenza dell'esperimento di gara con provvedimento motivato;
- modificare i termini e/o le modalità di ritiro (anche in conseguenza dello stato dei luoghi in cui i beni si trovano)
- sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento.

Pertanto, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi, nonché dalla Abilio S.p.A.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Disciplinare e avviso di gara, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare, potranno essere richiesti alla società Abilio S.p.A. tramite i recapiti indicati sul portale.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile, contattando Abilio S.p.A. con congruo anticipo per fissare un appuntamento. A tale scopo, occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando l'apposito form di richiesta nella scheda sul portale, oppure tramite il sito di pubblicità legale Portale delle Vendite Pubbliche. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegando il relativo documento di riconoscimento) e il proprio indirizzo di posta elettronica, al quale Abilio S.p.A. o la Procedura faranno pervenire risposta. La richiesta di visite potrà pervenire come indicato anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Qualora le disposizioni contenute nelle "Condizioni generali di vendita per le aste on-line" e quelle contenute nel presente documento siano in reciproco conflitto, quanto stabilito nel presente documento prevale su quanto stabilito nelle "Condizioni generali di vendita per le aste on-line".

Qualora una o più clausole del presente documento siano dichiarate o siano da considerarsi invalide o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

Abilio S.p.A.:

- garantisce la sicurezza e la riservatezza di tutte le sessioni di asta;
- non sarà in alcun modo responsabile di eventuali mutamenti di prezzi, riduzioni, durata degli esperimenti e di ogni altro cambiamento riguardante le modalità di gara e/o di pagamento effettuato a insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione della Procedura;
- non ha il possesso dei beni messi in vendita/affitto o venduti attraverso la piattaforma;
- non trasferisce la proprietà degli oggetti dalla Procedura all'acquirente;
- non è responsabile del contenuto di quanto pubblicato sul portale, in quanto tutte le informazioni e le immagini relative ai beni oggetto di vendita sono meramente rappresentative ed indicative essendo sempre consigliato il sopralluogo quale attività prodromica alla presentazione della propria offerta da parte dell'interessato;
- non è coinvolta nella compravendita, che si svolge esclusivamente tra venditori e acquirenti: Il contratto di compravendita si conclude, quindi, direttamente tra gli acquirenti e gli Organi della Procedura.

Del presente Disciplinare e avviso di gara è stata data pubblicità legale sul Portale delle Vendite Pubbliche nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dalla normativa vigente.

Terni, 20/04/2026

Il Professionista

~~Dott.ssa Damiana Lucentini~~
