

TRIBUNALE DI BOLOGNA
DISCIPLINARE E AVVISO DI VENDITA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 122/2025
Giudice Delegato: Dott.ssa Alessandra Mirabelli
Curatore: Dott.ssa Maria Angela Conti

NOTA DI INTEGRAZIONE E PARZIALE RETTIFICA

La Dott.ssa Maria Angela Conti con studio in Bologna (BO) nella via G. Marconi n.28, Curatore della Procedura in epigrafe,

COMUNICA CHE

ad ulteriore chiarimento di quanto indicato nelle perizie mobiliari, immobiliari, ed aziendale, per quanto occorre possa, si specifica che sono esclusi dalla vendita del complesso aziendale eventuali beni mobili, attrezzature movibili, dotazioni sportive nautiche, arredi e piscine fuori terra di proprietà di terzi.

I riferimenti alle piscine e alle attrezzature, hanno valore descrittivo della consistenza immobiliare e dello stato dei luoghi.

Il presente documento va ad integrare il documento che segue, per come già pubblicato in data 20/05/2026.

Bologna, lì 2 Luglio 2026

Dott.ssa Maria Angela Conti



TRIBUNALE DI BOLOGNA
DISCIPLINARE E AVVISO DI VENDITA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 122/2025
Giudice Delegato: Dott.ssa Alessandra Mirabelli
Curatore: Dott.ssa Maria Angela Conti

La Dott.ssa Maria Angela Conti con studio in Bologna (BO) nella via G. Marconi n.28, Curatore (di seguito il "Professionista") della Procedura in epigrafe (di seguito la "Procedura")

AVVISA

che il **giorno 29/07/2026 dalle ore 11:00 alle ore 13:00** si terrà la vendita asincrona telematica sul portale www.venditegiudiziarieitalia.it, alle infradescritte condizioni, del seguente bene:

LOTTO UNCO – ASTA N. 10095: Cessione di complesso aziendale corrente nel Comune di Mondolfo (PU), frazione Marotta, via Ugo Foscolo n. 28, avente ad oggetto l'attività di albergo e ristorante. Il complesso aziendale ricomprende:

- Impianti, attrezzature, mobili e arredi funzionali all'esercizio dell'attività ricettiva;
- Licenze, autorizzazioni, iscrizioni, permessi, certificazioni necessari per la prosecuzione dell'attività imprenditoriale;
- Fabbricato ad uso albergo con terreno adiacente;

Si precisa che il compendio risulta attualmente concesso in godimento giusto contratto d'affitto di azienda con scadenza al 15.12.2029, con previsione di preventiva cessazione del contratto alla data del 31.10.2027 nel caso in cui entro tale termine venga disposto il trasferimento del bene.

Prezzo base d'asta: € 4.380.000,00

Offerta minima accettata: € 4.380.000,00

Rilancio minimo in gara: € 20.000,00

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto del compendio in vendita si rimanda alla documentazione tecnica e, in particolare, alla perizia di stima redatta dal Dr. Domenico D'Amico dell'O.D.C.E.C. di Bologna, declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati.

Le descrizioni di cui sopra sono fornite a fini puramente informativi; gli eventuali interessati potranno constatare personalmente documentazione relativa ai lotti in vendita e chiedendo ad Abilio S.p.A. di poter direttamente prendere visione di quanto sia utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, accedendo agli atti in possesso di Abilio S.p.A., esperendo sopralluoghi presso la sede della società oggetto dell'offerta e raccogliendo le informazioni necessarie, cosicché le offerte presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero del Curatore e di Abilio S.p.A. da ogni responsabilità al riguardo.

I beni oggetto dell'asta si trovano siti nel Comune di Mondolfo (PU), frazione Marotta, via Ugo Foscolo n. 28. Per prenderne visione occorre contattare con congruo anticipo, ovvero almeno 5 giorni lavorativi prima della data di scadenza dell'asta Abilio S.p.A. per fissare un appuntamento, salvo diverse indicazioni in pagina d'asta. A tale scopo gli interessati dovranno inviare una richiesta di ispezione all'indirizzo email info@industrialdiscount.com che dovrà indicare:

- a. Il codice dell'asta di interesse;
- b. il soggetto che effettuerà il sopralluogo (con allegato il relativo documento di riconoscimento);

c. la dichiarazione di effettuare l'ispezione a proprio rischio e pericolo, contestualmente rilasciando manleva nei confronti degli organi della Procedura e di Abilio S.p.a., senza apertura e smontaggio di apparecchiature e/o macchinari e/o impianti;

d. l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale Abilio S.p.a. o la Procedura farà pervenire autorizzazione scritta per l'ispezione, che avverrà sotto la vigilanza del personale di Abilio S.p.a. e/o della Procedura ovvero di un delegato (custode).

L'interessato riceverà dal referente di zona una mail con indicata la data, l'ora e l'indirizzo dell'appuntamento. Lo stesso dovrà provvedere a confermare l'appuntamento nelle modalità indicate nella mail, pena l'annullamento della richiesta.

L'interessato dovrà anche firmare e restituire la dichiarazione di effettuare l'ispezione sotto la propria personale responsabilità con contestuale manleva nei confronti degli organi della procedura e di Abilio S.p.A., senza apertura e smontaggio di apparecchiature e/o macchinari e/o impianti;

L'accompagnamento avverrà sotto la vigilanza del personale di Abilio S.p.A. e/o della Curatela ovvero di un delegato incaricato da Abilio S.p.A. o dalla Curatela.

Accesso alla Virtual Data Room

La Procedura si occuperà di predisporre e di gestire una Virtual Data Room finalizzata a caricare documenti riservati inerenti i beni in vendita. La Data Room consente l'accesso a documentazione aggiuntiva rispetto a quella caricata sul portale www.industrialdiscount.it ai soggetti interessati all'acquisto del compendio. Tale accesso sarà consentito esclusivamente previa sottoscrizione di un patto di non divulgazione, da inviarsi sottoscritto e corredato dei documenti richiesti all'indirizzo di posta certificata di Abilio S.p.a.

A tale scopo gli interessati dovranno inviare una richiesta tramite comunicazione pec all'indirizzo asset.om@pec.abilio.com.

La richiesta di accesso agli atti relativi ai beni posti in vendita, dovrà indicare:

a) Il codice dell'asta di interesse;

b) il soggetto che chiede il riconoscimento (con allegato il relativo documento di riconoscimento in corso di validità oppure visura camerale della società non anteriore a 3 mesi);

c) l'Accordo di non divulgazione e relativa richiesta di autorizzazione, sottoscritti in ogni pagina e firmati in calce;

d) l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica ordinaria al quale Abilio S.p.a. farà pervenire autorizzazione scritta per l'accesso alla documentazione.

Condizioni di vendita dell'azienda

La cessione avrà luogo a corpo e non a misura e nello stato di fatto o di diritto in cui si trova l'azienda in questione ed i singoli beni che la compongono.

La liquidazione dei singoli beni è disposta quando risulta prevedibile che la vendita dell'intero complesso aziendale, di suoi rami, di beni o rapporti giuridici individuabili in blocco non consenta una maggiore soddisfazione, ai sensi dell'art. 214, co 1 C.C.I.

Eventuali beni strumentali non rispondenti alle normative attualmente vigenti in materia, ove compresi in inventario, verranno considerati oggetto del contratto unicamente quali beni "da rottamare", con esclusione di qualunque responsabilità della Procedura per l'ipotesi di utilizzo degli stessi da parte del cessionario. In particolare, per gli eventuali beni non conformi alle normative sulla sicurezza, privi di marchio CE, è fatto obbligo all'aggiudicatario di procedere, a propria esclusiva cura, onere e rischio, alla loro messa a norma ovvero, nel caso in cui ciò non risulti possibile, al loro smaltimento nelle forme di legge.

Trattandosi di vendita forzata, la stessa avverrà alla condizione “visto e piaciuto” e pertanto non sarà soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo né attribuiranno il diritto alla risoluzione della vendita nei confronti della procedura concorsuale essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Gli oneri connessi all'eventuale necessità di adeguamento di macchinari e impianti alle normative di legge resteranno a carico dell'aggiudicatario.

È esclusa ogni garanzia relativa al buon funzionamento dei beni oggetto della presente cessione.

L'aggiudicatario rinuncia, per la stessa formulazione dell'offerta irrevocabile di acquisto, a far valere in futuro nei confronti della procedura qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni oggetto della presente vendita. La Procedura è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.

L'aggiudicatario esonera il Curatore da qualsiasi responsabilità per danni che si possa provocare all'interno dell'immobile in uso sia a beni che a terzi.

Condizioni di vendita dell'immobile

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella documentazione tecnica (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dallo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del *Disciplinare di gara* e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza, qualora fosse richiesto.

Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva. L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Abilio S.p.A..

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Liquidazione giudiziale, saranno cancellate a cura e a spese dell'aggiudicatario, successivamente all'ordine emesso con decreto del Giudice Delegato. Il Giudice delegato procederà a emettere l'ordine di cancellazione solo eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo.

La vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di abilio S.p.A.. È esclusa qualsiasi responsabilità per abilio S.p.A., per la Procedura e per la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

La vendita avviene alla condizione “visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l’immobile” con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l’aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all’aggiudicazione. La vendita è a corpo e non a misura e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA** (possibilità di ricezione offerte esclusivamente in via telematica, ex art. 24 D.M. 32/2015).

OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

1. Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell’offerta **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 28/07/2026** mediante l’invio all’indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all’interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. 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.
2. **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 è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.**
3. Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell’offerta devono essere in possesso di una **casella PEC e della firma digitale o PEC per la vendita telematica** a termini dell’art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel “Manuale utente”.
4. Il presentatore dell’offerta telematica deve inserire l’offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell’operazione) con cui ha **preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto**, nonché l’IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del compendio in vendita.
5. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **Bastoni Re Srl- L.G. 122/2025 - IBAN: IT12N0342602400CC2050012933**, con la seguente causale: **“Cauzione asta n. ____ del giorno 29/07/2026”**, nonché un “nome di fantasia”. 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.**
6. Il presentatore dell’offerta, prima di concludere la presentazione dell’offerta, deve effettuare il pagamento del **bollo digitale** e quindi **firmare digitalmente** l’offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

In ogni caso, deve intendersi espressamente esclusa alla presente disciplina liquidatoria, l’applicabilità del disposto di cui all’art. 216, co. 7, secondo periodo CCI, nella parte in cui prevede la validità delle offerte inferiori rispetto al prezzo base d’asta nel limite del 25%.

CONTENUTO DELL’OFFERTA

1. L’offerta deve contenere i dati indicati nell’art. 12 D.M. 32/2015:

- a) Se l’offerente è persona fisica: **il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale** (ed obbligatoriamente la partita IVA se l’offerta viene effettuata nell’ambito dell’esercizio di impresa o professione), **la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico** (non sarà possibile intestare il compendio a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta, pur rimanendo valida la possibilità di presentare offerte per persona da nominare, ai sensi dell’art. 579 III comma c.p.c.). Se l’offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l’offerente è minorenne, l’offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- b) se l’offerente è una società, **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell’impresa, il nome del legale rappresentante;**
- c) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- d) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- e) **l'indicazione e descrizione del bene** per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) **l'indicazione del prezzo** offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, **unitamente all'IBAN del conto addebitato** 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 dm 32 del 2015;
- i) la dichiarazione che l'offerta è **irrevocabile**;
- l) **l'indicazione del termine di pagamento** del prezzo che non potrà comunque essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione;
- m) l'importo versato a **titolo di cauzione** per un ammontare del **10%** del prezzo offerto;
- n) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- o) **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica** utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;
- p) il recapito di telefonia mobile ove rivedere comunicazione previste dal presente bando;
2. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
 3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi mediante il software messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica www.venditegiudiziarieitalia.it che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica.
 4. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
 5. Potranno essere accettate offerte di acquisto anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo base d'asta.
 6. 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 della vendita www.venditegiudiziarieitalia.it
 7. L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente bando (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 in modo segreto.

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;
- se l'offerente intende partecipare in qualità di titolare di impresa individuale: copia della visura e/o certificato camerale dell'impresa stessa in corso di validità;
- se l'offerente è minorenne, copia della autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente è una società: copia della visura e/o certificato camerale in corso di validità da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale e di offerta;
- qualora l'offerta venga formulata da Presentatore non coincidente con l'offerente, copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente al Presentatore; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32;
- 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; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, dovendo inoltre riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote dei diritti che ciascuno dei co-offerenti intende acquistare.

- qualora l'offerta venga formulata tramite procuratore legale (Avvocato), copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti 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.

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 della vendita www.venditegiudiziarieitalia.it.

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.

Modalità di svolgimento della gara asincrona

1. 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 vendita telematica.
2. L'offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di 180 (centottanta) e non oltre 120 (centoventi) minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il Professionista, in nome e per conto del Gestore della vendita www.venditegiudiziarieitalia.it, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita: 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.
4. Difatti l'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita 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 avviso di vendita.
5. Il **gestore della vendita telematica** www.venditegiudiziarieitalia.it, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, 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 vendita 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.
6. In caso di un'unica offerta valida, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente**. In caso di pluralità di offerte criptate valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se off line**.
7. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.
8. L'asta asincrona si svolge sul sito www.venditegiudiziarieitalia.it **il giorno 29/07/2026 dalle ore 11:00 e seguenti e avrà una durata di due ore salvo la presentazione di ulteriori rilanci**.
9. Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a **gara** sulla base dell'offerta più alta.
10. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
11. Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, le aste sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 15 minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 15 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.
12. Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente**. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se off line**.

13. La **gara asincrona 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 fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.
14. L'aggiudicazione sarà **definitiva**, e quindi **non saranno prese in considerazione** successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 217, co 1, C.C.I. All'esito dell'asta il gestore della vendita telematica www.venditegiudiziarieitalia.it invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione.
15. Ai sensi dell'art. 217 comma 1 C.C.I., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito nel fascicolo informatico della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.
16. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.
17. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.
18. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento.

Adempimenti successivi all'aggiudicazione

Il prezzo di aggiudicazione, oltre oneri di legge collegati – al netto della cauzione versata- dovrà essere versato, per l'intero, alla Procedura **entro e non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione** sul conto corrente intestato a **Bastoni Re Srl- L.G. 122/2025 - IBAN: IT12N0342602400CC2050012933**.

La commissione posta interamente a carico dell'aggiudicatario, è calcolata con metodo regressivo per scaglioni sul valore di aggiudicazione. Il complessivo valore di aggiudicazione verrà frazionato sulla base degli scaglioni (indicati nella tabella sottostante) e su ogni singola frazione del valore verrà applicata la relativa percentuale di compenso Abilio S.p.A., **per un massimo totale di € 25.000 (oltre oneri di legge)**.

Scaglione	Compenso Abilio S.p.A. (oltre oneri di legge)
Oltre € 2.000.001,00	0,5%
Fino a € 2.000.000,00	1%

Il compenso totale spettante ad Abilio S.p.A. sarà dato dalla somma dei singoli importi calcolati per ogni scaglione e **dovrà essere versato ad Abilio S.p.A. entro e non oltre 30 giorni dall'aggiudicazione** e comunque almeno 15 giorni prima del trasferimento della proprietà del compendio venduto. La corresponsione delle commissioni rappresenta condizione necessaria per il perfezionamento della vendita.

La vendita avrà tutti gli effetti di legge – salvo buon fine dei pagamenti nei termini sopra indicati – solo a seguito di stipula di atto notarile a rogito di Notaio Dr. Domenico Damascelli, già designato Notaio della Procedura.

La cessione è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge che dovrà essere versata dall'aggiudicatario in aggiunta al prezzo di aggiudicazione unitamente a tutti gli altri oneri fiscali ed accessori di qualsiasi tipo e genere inerenti e collegati alla cessione dell'azienda quali, a mero titolo esemplificativo, onorari e diritti notarili, trascrizioni catastali, trascrizioni nei pubblici registri, diritti camerati, imposta di bollo, imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, etc., che saranno posti integralmente a carico dell'aggiudicatario.

In caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, e/o di mancata stipula, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e il Professionista procederà all'incameramento della cauzione versata, a titolo di penale, oltre alla condanna al pagamento della differenza tra il prezzo offerto e quello che verrà ricavato dalla vendita successivamente positivamente conclusasi, al netto della cauzione versata, salvo il diritto per Abilio S.p.A. di richiedere il pagamento delle commissioni maturate.

In tal caso, il Professionista potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero, dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

L'aggiudicatario inadempiente verrà cancellato dal sito con impossibilità di partecipare ai successivi esperimenti.

Disposizioni finali

La cessione avverrà con "Clausola degli effetti tipici correlati alle vendite giudiziarie".

La gara e la ricezione di eventuali offerte non comportano per le procedure alcun obbligo di stipula dell'atto nei confronti degli offerenti e per costoro non determineranno alcun affidamento, né diritti, nemmeno risarcimento danni né pretesa contraria a previsioni di legge inderogabili, costituendo l'avviso un mero invito ad offrire e non offerta al pubblico ex art. 1336 c.c.

Nella presente procedura di scelta del contraente, avente natura coattiva a tutti gli effetti, trovano integrale applicazione le disposizioni di cui agli artt. 214,215,216 e 217 C.C.I.I.

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si rinvia alle norme del codice di procedura civile in tema di vendita giudiziaria in quanto compatibili.

Abilio S.p.A. garantisce la sicurezza e la riservatezza di tutte le sessioni di asta.

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 vendita;
- modificare il metodo di vendita, ovvero in blocco o per singoli lotti;
- modificare i termini e/o le modalità di ritiro (anche in conseguenza dello stato dei luoghi in cui i beni si trovano);
- accettare pagamenti pervenuti oltre il termine indicato nel presente documento e, comunque, non oltre 10 giorni lavorativi;
- poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento; quindi, 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 che da Abilio S.p.A.

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

Qualora una o più clausole del presente "Regolamento di vendita" 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. agisce in qualità di mera intermediaria fornendo una piattaforma di commercio che offre ai propri utenti la possibilità di presentare le offerte per le aste qui pubblicate. Abilio S.p.A.:

- non ha il possesso dei beni messi in vendita 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.

Bologna, lì 12 Maggio 2026

Il Professionista

Dott.ssa Maria Angela Conti

