

TRIBUNALE DI GORIZIA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 1/2026
CURATORE DOTT. KARIM FATHI
GIUDICE DELEGATO DOTT. RICCARDO MERLUZZI
**DISCIPLINARE E AVVISO DI VENDITA
CON ASTA SINCRONA MISTA**

Il Dott. Karim Fathi, con studio in Via IX Agosto 11, 34170 GORIZIA, curatore (di seguito, il “**Professionista**” o il “**Curatore**”) del Liquidazione Giudiziale n. 1/2026 presso il Tribunale di Gorizia (di seguito, la “**Procedura**” o la “**Liquidazione Giudiziale**”)

PREMESSO CHE

1.1. la Procedura ha ricevuto offerta irrevocabile di acquisto cauzionata di importo pari ad euro 16.000,00, oltre oneri di legge per l’asta n. 10216- lotto 1, ramo aziendale denominato “Ristorante Sempre David” di proprietà del Debitore assoggettato alla Liquidazione Giudiziale, esercitato a Trieste in Via del Teatro n. 2/B in un immobile di terzi (di seguito “**Immobile**”) concesso in locazione sulla base di un contratto di locazione di immobile commerciale con decorrenza il 23.05.2022 e prima scadenza il 22.05.2028 (di seguito il “**Contratto di Locazione Immobiliare**”), alle seguenti principali condizioni e termini:

- a. Perimetro aziendale oggetto di proposta di acquisto: ramo d’azienda comprendente (di seguito “**Ramo d’Azienda**”): a) beni materiali: arredi e attrezzature e giacenze di magazzino di proprietà identificati nella perizia di stima dello stimatore della Liquidazione Giudiziale a cui si rinvia; b) avviamento commerciale e altri beni immateriali quali insegna, licenze, autorizzazioni e comunicazioni amministrative (comunali, sanitarie, eventuali concessioni di suolo pubblico, ecc.) per l’esercizio dell’attività d’impresa; c) il citato Contratto di Locazione Immobiliare;
- b. Prezzo di Acquisto offerto: € 16.000,00 oltre imposte con oneri di trasferimento a carico dell’acquirente;
- c. Deposito cauzionale: pari al 20% del prezzo offerto;
- d. Saldo prezzo: entro 15 giorni successivi alla comunicazione del Curatore di aggiudicazione;
- e. Debiti relativi al Ramo d’Azienda: escluso qualsiasi accollo di passività pregresse del Ramo d’azienda (debiti, oneri fiscali o contributivi) anteriori all’aggiudicazione;
- f. Contratti aziendali: subentro dell’acquirente nel solo Contratto di Locazione Immobiliare alle condizioni indicate nell’Offerta del primo offerente;

1.2. Tale proposta è stata ritenuta congrua ed è stata data informativa agli organi della Procedura.

1.3. La Procedura intende avviare un esperimento di vendita, al fine di raccogliere eventuali offerte migliorative rispetto a quella sopra indicata (prezzo offerto non inferiore ad € 17.000,00 fissato quale prezzo base d’Asta, pari al prezzo indicato nell’Offerta del Primo Offerente per l’acquisto del Ramo d’Azienda, migliorato di € 1.000,00), le cui modalità di svolgimento sono regolate dal presente Disciplinare di gara;

1.4. Il soggetto che ha presentato l’offerta che costituisce la base d’asta è comunque tenuto ad accreditarsi all’asta e a partecipare all’esperimento secondo le indicazioni del presente Disciplinare di Gara e Avviso di Vendita.

Tutto ciò premesso,

AVVISA

2.1. Che il giorno **31/07/2026 alle ore 11:00** si terrà la vendita sincrona mista sul portale www.venditegiudiziarieitalia.it, alle infradescritte condizioni, del seguente lotto:

LOTTO 1 - ASTA N. 10216: Il ramo d’azienda (di seguito “Ramo d’Azienda”) denominato “Ristorante Sempre David” di proprietà del Debitore assoggettato alla Liquidazione Giudiziale, esercitato a Trieste in Via del Teatro n. 2/B in un immobile di terzi concesso in locazione sulla base di un contratto di locazione di immobile commerciale con decorrenza il 23.05.2022 e prima scadenza il 22.05.2028. Il Ramo d’Azienda comprende:

- a) beni materiali: arredi e attrezzature e giacenze di magazzino di proprietà identificati nella perizia di stima dello stimatore della Liquidazione Giudiziale;**
- b) avviamento commerciale e altri beni immateriali quali insegna, licenze, autorizzazioni e comunicazioni amministrative (comunali, sanitarie, eventuali concessioni di suolo pubblico, ecc.) per l’esercizio dell’attività d’impresa;**
- c) subentro nel citato Contratto di Locazione Immobiliare.**

Si precisa che il Ramo d’Azienda oggetto dell’Offerta di Acquisto del Primo Offerente alla data del presente non ha personale dipendente in forze.

Per una precisa analisi del compendio aziendale si rinvia agli allegati al presente Bando:

- doc.1 Estratto perizia di stima dd. 22.04.2026 con evidenza delle attrezzature, arredi e giacenze di magazzino afferenti al Ramo d’Azienda;

- doc. 2. Estratto perizia di stima dd. 23.04.2026 del valore dell’avviamento del Ramo d’Azienda.

Ulteriori informazioni sui beni e diritti oggetto del presente Bando potranno essere fornite dal Professionista agli interessati, previa richiesta scritta e subordinatamente alla sottoscrizione di un Accordo di Riservatezza NDA.

Prezzo base d'asta: € 17.000,00 oltre imposte e accessori.

In deroga alle disposizioni di cui all'art. 216 c. 7 CCII, non sono ritenute valide Offerte di acquisto con prezzo inferiore al Prezzo Base.

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

2.2. È consentito il deposito di Offerte contenenti la riserva dell'offerente di designare, quale acquirente finale del Ramo d'Azienda, una società da costituire, alle seguenti condizioni inderogabili:

- la società designata dall'offerente dovrà essere neocostituita e da questi controllata con una partecipazione non inferiore al 75% del capitale sociale;
- il nominativo della società designata dovrà essere comunicato per iscritto a mezzo PEC alla Liquidazione Giudiziale entro e non oltre il termine perentorio di 7 giorni successivi alla comunicazione di aggiudicazione del lotto;
- l'offerente Aggiudicatario dovrà rendersi garante, personalmente e in solido con la società designata, nei confronti della Liquidazione Giudiziale, dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni da quest'ultima assunte in conseguenza dell'aggiudicazione del Ramo d'Azienda, ivi compreso l'obbligo di tempestivo pagamento del saldo prezzo e di esatto adempimento di tutte le obbligazioni conseguenti al trasferimento del Contratto di Locazione Immobiliare, tra cui il pagamento delle passività per canoni scaduti e accessori, relativi al periodo precedente l'apertura della Liquidazione Giudiziale.

Nel caso in cui tali condizioni non siano puntualmente soddisfatte, l'offerente Aggiudicatario sarà considerato il cessionario finale del Ramo d'Azienda.

2.3. L'Offerente si impegna, con effetto dalla data di trasferimento del Ramo d'Azienda, a subentrare senza soluzione di continuità nel Contratto di Locazione Immobiliare assumendone integralmente termini, condizioni, obblighi, diritti e oneri ivi previsti. A tal fine, l'Aggiudicatario si obbliga in particolare:

- a prestare in favore del proprietario dell'Immobile le garanzie previste nel contratto.
- a subentrare in tutti gli obblighi relativi alla stipula e al mantenimento delle polizze assicurative contro incendio e danni all'immobile e per la responsabilità civile verso terzi, mantenendole ininterrottamente efficaci per tutta la durata del rapporto locatizio;
- a rispettare integralmente gli ulteriori obblighi del conduttore previsti nel Contratto di Locazione Immobiliare, compreso il pagamento dei canoni di locazione compresi quelli eventualmente insoluti alla data del trasferimento del Ramo d'Azienda.

2.4. In relazione alle condizioni di trasferimento del Contratto di Locazione Immobiliare, si precisa inoltre quanto segue:

- **(i)** il Contratto di Locazione Immobiliare è proseguito dopo l'apertura della Liquidazione Giudiziale ai sensi dell'art. 185 CCII; **(ii)** ai sensi degli artt. 172 e 179 CCII soltanto i canoni di locazione maturati in corso di Liquidazione Giudiziale sono prededucibili; **(iii)** il Debitore risulta inadempiente nel pagamento dei canoni di locazione maturati anteriormente all'apertura della Liquidazione Giudiziale, a decorrere dal mese di aprile 2025, in particolare ha maturato, alla data di apertura della Liquidazione Giudiziale (23.02.2026), una morosità stimata in complessivi € 37.750,00 (di cui circa € 35.000,00 per le mensilità da aprile 2025 a gennaio 2026 compresi e circa € 2.750,00 per il rateo della mensilità di febbraio 2026 fino alla data di apertura della Liquidazione Giudiziale), oltre IVA di legge nella misura del 22%; **(iv)** il Debitore ha effettuato a favore del locatore il deposito cauzionale di stimati € 16.000,00;
- la proposta di acquisto del Ramo d'Azienda formulata con l'Offerta migliorativa presuppone che la Liquidazione Giudiziale abbia corrisposto (ovvero corrisponderà entro la data di trasferimento del Ramo d'Azienda) tutti i canoni di locazione dell'Immobile scaduti successivamente alla data di apertura della Liquidazione Giudiziale (23.02.2026) e fino alla data di trasferimento all'Aggiudicatario del Ramo d'Azienda, in quanto oneri prededucibili e non anche i canoni maturati nel periodo antecedente l'apertura della Liquidazione Giudiziale i quali potranno pertanto risultare ancora insoluti alla data di trasferimento del Ramo d'Azienda;
- l'Offerente prende atto e accetta che: **(i)** alla data di trasferimento del Ramo d'Azienda, risulteranno ancora non pagati i canoni di locazione maturati anteriormente all'apertura della Liquidazione Giudiziale nei termini indicati al precedente alinea; **(ii)** l'Aggiudicatario acquirente del Ramo d'Azienda subentrerà nel Contratto di Locazione Immobiliare con tali passività contrattuali pregresse; **(iii)** nel caso in cui l'Aggiudicatario acquirente del Ramo d'Azienda dovesse provvedere al pagamento diretto a favore del locatore di tali passività contrattuali pregresse - in conseguenza del trasferimento a suo favore del Contratto di Locazione Immobiliare e/o per evitare che, successivamente al trasferimento del Ramo d'Azienda, tale contratto possa essere risolto dal locatore per morosità - tale suo pagamento avviene fuori massa, **senza** che ciò comporti l'assunzione da parte del medesimo di responsabilità ex lege per i debiti del Ramo d'Azienda ai sensi dell'art. 214 CCII oppure la maturazione di un suo diritto di rivalsa, di risarcimento di un danno e/o di riduzione del prezzo di cessione del Ramo d'Azienda nei confronti della Liquidazione Giudiziale o del Debitore; **(iv)** con il trasferimento definitivo del Contratto di Locazione Immobiliare, l'Aggiudicatario acquirente del Ramo d'Azienda subentra nel diritto di credito del Debitore

verso il locatore per la restituzione della cauzione versata. Resta pertanto inteso che, nel caso in cui, quale effetto del trasferimento all'Aggiudicatario del Contratto di Locazione Immobiliare, il proprietario dell'Immobile dovesse eventuale procedere al rimborso alla Liquidazione Giudiziale del deposito cauzionale versato dal Debitore per proprie esigenze contabili o per altro motivo, tale importo verrà riversato dalla Liquidazione Giudiziale all'Aggiudicatario.

- 2.5. Di quanto precede l'Offerente dovrà tenere conto nella formulazione della propria Offerta migliorativa. Si precisa inoltre che il prezzo offerto deve intendersi oltre imposte di legge ed eventuali oneri accessori al trasferimento, tra cui i costi notarili e i diritti d'asta spettanti all'Ausiliario alla Vendita ABILIO S.p.A, posti integralmente a carico dell'acquirente.
- 2.6. **Il Primo Offerente, che ha presentato l'offerta fuori asta, dovrà prendere visione del presente Disciplinare di gara, accettarne integralmente il contenuto, nonché le condizioni e le modalità di vendita del Ramo d'Azienda ivi indicate senza alcuna riserva, e trasmetterlo debitamente sottoscritto all'indirizzo di posta elettronica della procedura lg1.2026gorizia@pecliquidazionigiudiziali.it, entro le ore 12:00 del 30/07/2026.**
- 2.7. Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto del compendio in vendita si rimanda alle perizie di stima, declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati.

Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni

- 3.1. La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA** (possibilità di ricezione offerte con modalità sia telematiche che analogiche, ex art. 22 D.M. 32/2015).
- 3.2. Alla gara potranno partecipare i soggetti che, alternativamente, avranno presentato la propria offerta con le modalità di cui al punto A (offerta con modalità telematiche) o di cui al punto B (offerta con modalità analogica).

A. OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 30/07/2026** 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.

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.

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". L'accesso al portale ministeriale delle vendite pubbliche, potrà avvenire, inoltre, attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita sul portale del gestore della vendita telematica www.venditegiudiziarieitalia.it.

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 20% del prezzo offerto**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente di ABILIO S.p.A." – IBAN **IT70D0339512900052715603622** – con causale "Deposito cauzionale Liquidazione Giudiziale n. 1/2026 Tribunale Gorizia, asta n. 10216"/ carta di credito. 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.**

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.

L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art.12 DM 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 l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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 l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) **l'indicazione del prezzo offerto** che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al Prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione sul quale sarà restituita la somma relativa nel caso in cui il soggetto non risulti aggiudicatario;
 - i) la dichiarazione che **l'offerta è irrevocabile;**
 - j) **l'indicazione del termine per il relativo pagamento** che non potrà comunque essere superiore a 15 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - k) l'importo versato **a titolo di cauzione** per un ammontare pari **al 20% del prezzo offerto** nonché data, orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - l) l'indirizzo della casella di posta elettronica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente avviso di vendita;
 - m) l'impegno a corrispondere il 4% del prezzo di vendita del complesso aziendale a titolo di commissioni a favore di ABILIO S.p.A.

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.

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.

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.

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.

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

redata 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 redata 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, come descritta ai due punti precedenti, e 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.

L'Offerta presentata è irrevocabile e valida fino al sessantesimo giorno successivo a quello fissato dal presente avviso quale data di verifica delle offerte e della eventuale gara informale tra gli offerenti per migliorare il prezzo. Entro tale termine il Curatore provvederà a comunicare all'offerente Aggiudicatario l'eventuale accettazione dell'Offerta dallo stesso formulata alla Liquidazione Giudiziale in conformità al presente Bando e la conseguente aggiudicazione definitiva del Ramo d'Azienda posta in vendita dalla Liquidazione Giudiziale.

B. OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte "in busta chiusa" è fissato per il **giorno 12:00 del giorno 30.07.2026 presso lo studio del Professionista Dott. Karim Fathi sito in Gorizia in Via IX Agosto n. 11, CAP 34170**. L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità e deve essere depositata a mani, o mezzo raccomandata, presso lo studio del Professionista Dott. Karim Fathi, in busta chiusa anonima con indicazione "Liquidazione Giudiziale n. 1/2026, verifica offerte del giorno 31.07.2026, offerta migliorativa". Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta, presentata nelle modalità di cui al punto precedente, dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

- a) per un ammontare del 20% del prezzo offerto a titolo di cauzione, un assegno circolare emesso da banca operante nel territorio nazionale non trasferibile intestato alla procedura "Liquidazione Giudiziale n. 1/2026 – Tribunale di Gorizia" ovvero Copia del bonifico bancario/copia del pagamento mediante carta di credito, effettuato sul conto bancario intestato di ABILIO S.p.A. – IBAN **IT70D0339512900052715603622** – con causale "Deposito cauzionale Liquidazione Giudiziale n. 1/2026 Tribunale Gorizia, asta n. 10216";
- b) 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**. 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;
- c) se l'offerente è una società, **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante**;
- d) **fotocopia di un documento d'identità dell'offerente**, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società vanno trasmessi: copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
- e) **l'indicazione del bene** per il quale l'offerta è presentata;
- f) **l'indicazione del prezzo** offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al Prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita;
- g) **l'indicazione del termine di pagamento** del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 15 giorni dalla comunicazione del Curatore di aggiudicazione del lotto;
- h) la dichiarazione che **l'offerta è irrevocabile**, l'offerta potrà essere contenuta nel modulo specificamente predisposto "Offerta irrevocabile di acquisto", di cui viene pubblicato un facsimile sul portale on line www.venditegiudiziarieitalia.it;
- i) espressa indicazione di aver preso visione della relazione di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni;

- j) espressa indicazione di aver preso visione del presente avviso di vendita e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità ivi indicate senza riserva alcuna.
- k) **dichiarazione**, in duplice copia, relativa alla **restituzione mediante bonifico della cauzione** al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito; per redigere la dichiarazione l'offerente deve utilizzare l'apposito modulo di seguito riportato (doc. in calce al presente Disciplinare di vendita).

L'offerente che ha depositato l'offerta in busta chiusa, nel giorno fissato per la vendita, è **tenuto a presentarsi in Gorizia in Via IX Agosto n. 11, CAP 34170 presso lo studio del Curatore**; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene potrà essere comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo a una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. **L'Offerta presentata è irrevocabile e valida fino al sessantesimo giorno successivo a quello fissato dal presente avviso quale data di verifica delle offerte e della eventuale gara informale tra gli offerenti per migliorare il prezzo. Entro tale termine il Curatore provvederà a comunicare all'offerente Aggiudicatario l'eventuale accettazione dell'Offerta dallo stesso formulata alla Liquidazione Giudiziale in conformità al presente Bando e la conseguente aggiudicazione definitiva del Ramo d'Azienda posta in vendita dalla Liquidazione Giudiziale.**

Modalità di svolgimento della gara sincrona mista

- 4.1. 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.
- 4.2. Il Professionista almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, apre ed esamina le offerte telematiche unitamente a quelle analogiche. Il giorno per l'esame delle offerte, il Professionista 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 sul portale www.venditegiudiziarieitalia.it.
- 4.3. L'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale www.venditegiudiziarieitalia.it è subordinata al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente e dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente avviso di vendita.
- 4.4. 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).
- 4.5. L'offerente che ha depositato l'offerta in busta chiusa, nel giorno fissato per la vendita, è tenuto a presentarsi in Gorizia in Via IX Agosto n. 11, CAP 34170.
- 4.6. Per coloro che hanno presentato l'offerta in via telematica, il gestore della vendita telematica www.venditegiudiziarieitalia.it, almeno 30 (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 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.
- 4.7. L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata, in tal caso, da una fotocopia del documento d'identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.
- 4.8. In caso di un'unica offerta valida, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche 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, in assenza di ulteriori rilanci, 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 non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, off line, se offerente in via telematica.
- 4.9. La gara, che si svolge **in modalità sincrona mista**, avrà pertanto inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte da parte del Professionista, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

- 4.10. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita sopra indicato.
- 4.11. L'asta si svolge sul sito www.venditegiudiziarieitalia.it il **giorno 31.07.2026 dalle ore 11:00 e seguenti** e ha una durata di 5 minuti salvo la presentazione di ulteriori offerte. Tale orario di inizio della gara risulta indicativo in quanto l'apertura delle buste potrebbe subire ritardi.
- 4.12. Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta.
- 4.13. Il rilancio minimo è un importo fisso pari ad € 1.000,00
- 4.14. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- 4.15. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 60 (sessanta) secondi.
- 4.16. 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 60 secondi di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 60 secondi, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.
- 4.17. In caso di offerta analogica in rilancio, il Professionista sospenderà provvisoriamente la gara di qualche minuto al fine di permettere l'inserimento sul portale del rilancio corrispondente. In tale momento gli offerenti non potranno effettuare alcun rilancio e visualizzeranno avviso della sospensione dell'asta per la presentazione di offerte in sala. L'asta riprenderà nell'immediato in seguito all'avvenuto caricamento del rilancio avvenuto in sala.
- 4.18. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche o analogiche 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.
- 4.19. All'esito dell'asta il gestore della vendita telematica www.venditegiudiziarieitalia.it invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione. L'aggiudicazione sarà **definitiva** e quindi **non saranno prese in considerazione** successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 217 CCII.
- 4.20. 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. 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.
- 4.21. 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

- 5.1. L'Aggiudicatario del Ramo d'Azienda avrà l'obbligo di:
- a) provvedere al tempestivo pagamento del Saldo Prezzo, comprensivo di imposte, accessori e i diritti d'Asta spettanti all'Ausiliario alla Vendita ABILIO S.p.A., entro il 15 giorni successivi alla comunicazione del Curatore di aggiudicazione;
 - b) subentrare, contestualmente al perfezionamento della cessione del Ramo d'Azienda, nel Contratto di Locazione Immobiliare assumendo senza condizioni i relativi obblighi e diritti ivi previsti, compreso l'obbligo di pagamento dei canoni di locazione anche quelli eventualmente ancora impagati dal Debitore alla data di trasferimento del contratto.
- Il puntuale adempimento da parte dell'Aggiudicatario di tutto quanto indicato alle precedenti lettere a) e b) è condizione essenziale per il trasferimento del Ramo d'Azienda.
- 5.2. 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 15 giorni dalla comunicazione del Curatore di aggiudicazione del lotto e, in ogni caso, prima del trasferimento del Ramo d'Azienda.
- 5.3. In caso di presenza di ulteriori offerte rispetto a quella già acquisita della procedura, il compenso dell'Ausiliario alla Vendita ABILIO S.p.A. è del **4%** sul prezzo battuto all'asta (oltre iva se dovuta) per l'acquisto del Ramo d'Azienda ed è posto a carico dell'Aggiudicatario. Tale importo dovrà dal medesimo essere versato entro e non oltre 15 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario intestato a ABILIO S.p.A. La corresponsione delle commissioni rappresenta condizione necessaria per il perfezionamento della vendita.
- 5.4. Trattandosi di cessione di complesso aziendale, la vendita avrà tutti gli effetti di legge – salvo buon fine dei pagamenti nei termini sopra indicati – solo a seguito di stipula, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, di atto notarile presso notaio del Collegio della provincia di Gorizia o Trieste.
- 5.5. La cessione del Ramo d'Azienda è soggetta ad imposta di registro 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 del Ramo d'Azienda quali, a mero titolo esemplificativo, onorari e diritti notarili, trascrizioni catastali, trascrizioni nei pubblici registri, diritti camerali, imposta di bollo, imposta

- di registro, etc., che saranno posti integralmente a carico dell'Aggiudicatario.
- 5.6.** In caso di mancato pagamento nei termini o di mancata tempestiva assunzione degli obblighi previsti nel presente bando di gara per fatto o colpa dell'Aggiudicatario, e/o di mancata stipula della compravendita nei termini prescritti, 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.
- 5.7.** Tenuto conto dell'esigenza della Liquidazione Giudiziale di provvedere al trasferimento tempestivo del Ramo d'Azienda e di evitare comportamenti opportunistici da parte di possibili interessati, si precisa che non saranno valutate dal Curatore offerte migliorative depositate dopo il Termine di Deposito delle Offerte sopra indicato.
- 5.8. In deroga agli art.li 216 c. 8 e 214 c. 8 CCII non sono previste condizioni di pagamento dilazionato del saldo prezzo e neppure la possibilità di pagamento del prezzo mediante accollo dei debiti.**
- 5.9.** Ai sensi dell'art. 214 del CCII, il trasferimento del Ramo d'Azienda non comporta, di regola, il subentro dell'acquirente nei debiti relativi all'esercizio dell'azienda ceduta sorti prima del trasferimento. Resta tuttavia inteso che:
- l'obbligo di pagamento dei canoni relativi al Contratto di Locazione Immobiliare maturati anteriormente all'apertura della Liquidazione Giudiziale nei termini sopra indicati, costituisce esclusivamente un onere contrattuale assunto dall'Aggiudicatario quale condizione per ottenere il trasferimento a sé del Ramo d'Azienda e il suo subentro nel relativo Contratto di Locazione Immobiliare;
 - l'eventuale pagamento di canoni di locazione pregressi da parte dell'Aggiudicatario acquirente del Ramo d'Azienda relativi al Contratto di Locazione Immobiliare sarà da questo effettuato direttamente al locatore, al di fuori della massa attiva della Procedura, e non determinerà in capo al medesimo alcuna responsabilità ex lege per i debiti del Ramo d'Azienda ai sensi del citato art. 214 CCII oppure la maturazione di un suo diritto di rivalsa, di risarcimento di un danno e/o di riduzione del prezzo nei confronti della Liquidazione Giudiziale o del Debitore;
 - i pagamenti effettuati dall'Aggiudicatario a favore del locatore non pregiudica la libertà del locatore di insinuarsi allo stato passivo della Liquidazione Giudiziale per i crediti maturati nei confronti del Debitore e non determina l'assunzione di alcun obbligo da parte delle Liquidazione Giudiziale verso l'Aggiudicatario in relazione a tali pagamenti.
- 5.10.** Al contratto di cessione del Ramo d'Azienda si applicano le disposizioni di cui all'art. 214 CCII e le altre condizioni normalmente in uso nei contratti aventi ad oggetto la cessione di beni e/o di aziende, tra cui la condizione cd. "visto e piaciuto" e l'assenza di garanzia di vizi, in cui il cedente è un imprenditore assoggettato a Liquidazione Giudiziale. Di un tanto l'offerente avrà tenuto conto nella formulazione della propria offerta. È esclusa, ai sensi dell'art. 214 c. 2 CCII, la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio dell'azienda ceduta sorti prima del trasferimento, fatto salvo quanto indicato ai paragrafi 2.4. e 5.1. che precedono in relazione al Contratto di Locazione Immobiliare. Resta inteso che gli obblighi di pagamento dei canoni di locazione di tale contratto maturati anteriormente all'apertura della Liquidazione Giudiziale, come meglio sopra specificato, costituiscono esclusivamente oneri contrattuali assunti dall'Aggiudicatario quale condizione per il trasferimento del Ramo d'Azienda e del relativo Contratto di Locazione Immobiliare e sono adempiuti mediante pagamento diretto in favore del locatore, al di fuori della massa attiva della Liquidazione Giudiziale, senza che ciò determini in capo all'Aggiudicatario alcuna responsabilità ex lege per i debiti dell'azienda ai sensi dell'art. 214 CCII.
- Si applicano le disposizioni di cui all'art. 217 CCII per quanto compatibili.
- 5.11.** L'acquirente del Ramo d'Azienda avrà l'obbligo di concedere alla Liquidazione Giudiziale, per la durata di 30 giorni dal trasferimento del Ramo d'Azienda, l'uso gratuito, all'interno dell'Immobile, di un luogo adeguato al deposito temporaneo di eventuali beni rivendicati di terzi ancora depositati all'interno dell'Immobile in attesa della loro restituzione ai legittimi proprietari.
- 5.12.** Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Disposizioni finali

- 6.1.** La cessione avverrà con "Clausola degli effetti tipici correlati alle vendite giudiziarie".
- 6.2.** 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..

- 6.3. 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 CCII.
- 6.4. 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.
- 6.5. Gli organi della Liquidazione Giudiziale 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.
- 6.6. 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".
- 6.7. 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. e le società partecipate dalla stessa:

- 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 vendita e/o di pagamento effettuato a insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione della Procedura;
- 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.

Maggiori informazioni potranno essere richieste all'Ausiliario alla Vendita ABILIO S.p.A. al Tel. 05461912424 e al Curatore Tel. 0481.533537

Gorizia, lì 24.06.2026

Il Curatore

Dott. Karim FATHI

FIRMA DELL'OFFERENTE DI PRESA VISIONE E ACCETTAZIONE DELLE CONDIZIONI E TERMINI DEL PRESENTE BANDO

_____, Li _____

L'Offerente:

(Timbro e firma dell'Offerente)

TRIBUNALE DI GORIZIA

DICHIARAZIONE IN ORDINE ALLE MODALITA' DI RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

Il sottoscritto _____ nato a _____
_____ in data ___/___/___ residente in _____
 quale offerente
 quale procuratore dell'offerente _____ nato a _____ in data
___/___/___
 quale legale rappresentante/ procuratore della società offerente _____ con sede
in _____

CHIEDE

Che la **cauzione** dell'importo di € _____ relativa all'offerta di acquisto per il
Ramo d'Azienda posto in vendita dalla Liquidazione Giudiziale n. 1/2026 presso il Tribunale di Gorizia **versata**
mediante bonifico effettuato tramite la BANCA _____ **e identificato con**
N.CRO _____ (**)

Sia restituita mediante:

bonifico bancario a favore del conto corrente intestato a:
_____ e identificato con IBAN:
IT _____

Sottoscrizione

.....

(*) L'offerente deve sempre compilare e sottoscrivere la dichiarazione in due copie (denominate: 1° originale, 2° originale).

(**) Se al momento dell'invio della dichiarazione non si conosce ancora il numero di CRO esso può essere aggiunto dopo lo svolgimento della gara (prima della presentazione dell'ordine alla banca)

TRIBUNALE DI GORIZIA

DICHIARAZIONE IN ORDINE ALLE MODALITA' DI RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

Il sottoscritto _____ nato a _____
_____ in data ___/___/___ residente in _____
 quale offerente
 quale procuratore dell'offerente _____ nato a _____ in data
___/___/___
 quale legale rappresentante/ procuratore della società offerente _____ con sede
in _____

CHIEDE

Che la **cauzione** dell'importo di € _____ relativa all'offerta di acquisto per il
Ramo d'Azienda posto in vendita dalla Liquidazione Giudiziale n. 1/2026 presso il Tribunale di Gorizia **versata**
mediante bonifico effettuato tramite la BANCA _____ **e identificato con**
N.CRO _____ (**)

Sia restituita mediante:

bonifico bancario a favore del conto corrente intestato a:
_____ e identificato con IBAN:
IT _____

Sottoscrizione

.....

(*) L'offerente deve sempre compilare e sottoscrivere la dichiarazione in due copie (denominate: 1° originale, 2° originale).

(**) Se al momento dell'invio della dichiarazione non si conosce ancora il numero di CRO esso può essere aggiunto dopo lo svolgimento della gara (prima della presentazione dell'ordine alla banca)