

Liquidazione coatta amministrativa n. 195/2026
DISCIPLINARE DI GARA
E CONDIZIONI SPECIFICHE DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA
ASTA N. 10390

Abilio S.p.A., su incarico degli Organi della Procedura **Liquidazione coatta amministrativa n. 195/2026**

AVVISA

che l'individuazione dell'affittuario del ramo d'azienda di seguito descritto avverrà mediante procedura competitiva tramite il Portale www.industrialdiscount.it con le modalità e alle condizioni di seguito riportate.

OGGETTO DELLA GARA, DURATA E PERIMETRO DEI BENI

- i. Oggetto della gara è l'affitto del ramo d'azienda di vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari e bar, in Pozzecco di Bertiole (UD), Piazza Scuole 9, costituito esclusivamente dai beni identificati nella perizia di stima, pubblicata sul Portale e da intendersi qui integralmente richiamata ed alle condizioni previste dall'attuale contratto di affitto.
- ii. Si precisa espressamente che **non tutti i beni attualmente presenti e visibili all'interno dell'esercizio commerciale fanno parte del perimetro oggetto della presente gara**: formano oggetto dell'affitto **SOLO ed ESCLUSIVAMENTE i beni identificati nella Perizia sopra richiamata**. Eventuali ulteriori beni presenti nei locali (a titolo esemplificativo e non esaustivo: beni di terzi, merci, scorte, arredi o attrezzature non ricompresi nella suddetta Perizia) restano esclusi dalla gara, e l'aggiudicatario non potrà vantare su di essi alcun diritto né avanzare alcuna pretesa nei confronti della Procedura o di Abilio S.p.A.
- iii. In caso di difformità tra quanto visionato in sede di sopralluogo, le immagini o le descrizioni pubblicate sul Portale e la Perizia, prevarrà in ogni caso il contenuto della Perizia.
- iv. L'affitto avrà decorrenza dalla data di stipula dell'atto notarile e **durata fino al 30.06.2027**.
- v. L'importo offerto in asta si intende riferito al canone di affitto mensile, oltre IVA se dovuta.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

- *Registrazione e deposito cauzionale*
- i. Per partecipare alle aste è necessaria la preventiva registrazione sul Portale www.industrialdiscount.it con compilazione dei campi obbligatori.
- ii. Per esigenze di trasparenza della vendita competitiva, la registrazione al Portale è consentita esclusivamente al soggetto, persona fisica o giuridica, che intenda partecipare all'asta. Non è ammessa la presentazione di offerte per conto di terzi o per persona da nominare; pertanto, in caso di aggiudicazione, il contratto di affitto sarà stipulato e le note di pagamento e le relative fatture saranno emesse, in ogni caso e senza possibilità di deroga, esclusivamente nei confronti del soggetto che abbia completato con successo la procedura di registrazione ed ottenuto l'abilitazione alla presentazione delle offerte.
- iii. È previsto il versamento di un deposito cauzionale mediante carta di credito o bonifico bancario, il cui importo è indicato nella pagina di copertina dell'asta.
 - *Abilitazione*
- iv. A seguito dell'avvenuta registrazione al Portale e del versamento del deposito cauzionale richiesto, l'utente, per essere abilitato a partecipare alla gara, dovrà accettare le disposizioni contenute nel presente Disciplinare di gara nonché nelle Condizioni Generali pubblicate sul Portale, contrassegnando con un segno di spunta la casella presente sull'interfaccia che appare immediatamente dopo aver inserito l'offerta e selezionando il tasto "conferma". Con l'abilitazione, l'utente potrà presentare le offerte sui beni di proprio interesse.
 - *Irrevocabilità dell'offerta*
- v. L'offerta validamente presentata costituisce proposta irrevocabile ai sensi dell'art. 1329, primo comma, c.c., sino allo scadere dell'esperimento di vendita ed all'eventuale aggiudicazione.
 - *Ispezione dell'azienda e dei beni*
- vi. È fortemente raccomandata la preventiva ed accurata visione dei locali e dei beni compresi nel ramo d'azienda, come identificati nella Perizia.
- vii. Per prendere visione dei beni gli interessati dovranno prenotare un appuntamento almeno 5 giorni lavorativi prima della data di scadenza dell'asta, scegliendo una delle date indicate sul Portale, salvo diverse indicazioni riportate nella pagina

dell'asta. La richiesta di ispezione dovrà essere inoltrata selezionando il pulsante "Prenota sopralluogo" e compilando tutti i dati obbligatori. L'interessato riceverà una comunicazione a mezzo e-mail contenente la data, l'ora e l'indirizzo dell'appuntamento e successivamente dovrà confermare l'appuntamento nelle modalità indicate nella mail, pena l'annullamento della richiesta.

- viii. L'interessato dovrà sottoscrivere e restituire apposita dichiarazione attestante che l'ispezione sarà effettuata sotto la propria esclusiva responsabilità.
- ix. L'accompagnamento durante l'ispezione avverrà sotto la vigilanza del personale di Abilio S.p.A. e/o della Procedura ovvero di un soggetto delegato da Abilio S.p.A. o dalla Procedura.
 - *Tipologie d'asta*
- x. L'esperimento si svolgerà nella modalità **"asta singola"**: è possibile presentare un'offerta per il lotto unico posto in asta. A conclusione dell'asta, il lotto sarà aggiudicato al maggior offerente, fatto salvo quanto previsto ai punti che seguono.
 - *Prezzo di riserva*
- xi. In copertina d'asta è indicato se l'asta è soggetta a prezzo di riserva. In detto ultimo caso:
 - a) nel caso in cui al termine dell'asta la migliore offerta ricevuta supera il prezzo di riserva, l'offerta sarà ritenuta automaticamente congrua economicamente e il soggetto che avrà presentato la migliore offerta sarà ritenuto vincitore dell'asta.
 - b) nel caso in cui, al termine dell'asta, la migliore offerta non supera il prezzo di riserva, la stessa sarà sottoposta alla Procedura, affinché esprima il proprio esclusivo giudizio sulla congruità economica. In caso di giudizio negativo, l'offerta sarà rigettata, mentre, in caso di giudizio positivo, l'offerente sarà considerato vincitore dell'asta.

Sono fatte salve le disposizioni di cui ai punti che seguono.

 - *Time extension*
- xii. Per garantire la massima competitività, le aste on-line sono soggette alla regola del *"Time Extension"*: se il potenziale acquirente inserisce un'offerta per un lotto durante gli ultimi cinque minuti di gara, la conclusione dell'asta per tale lotto viene prolungata per ulteriori cinque minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. La gara sarà prorogata ulteriormente ogni qualvolta un potenziale acquirente inserirà un'offerta durante gli ultimi cinque minuti di gara, per tale ragione non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le nostre aste. Decorsi gli ultimi cinque minuti della gara online in assenza di ulteriori rilanci, la gara online sarà definitivamente chiusa.
 - *Restituzione del deposito cauzionale*
- xiv. Si provvederà al rilascio a favore dell'offerente non aggiudicatario dell'importo da loro versato a titolo di cauzione nel termine di 10 giorni lavorativi dalla chiusura dell'asta.
- xv. La somma versata a titolo di deposito cauzionale dall'offerente aggiudicatario sarà rilasciata nel termine di 10 giorni lavorativi dalla stipula dell'atto notarile di affitto, previa verifica dell'accredito di tutte le somme dovute a titolo di commissioni d'asta e ulteriori oneri (come meglio indicato nei paragrafi successivi).
- xvi. L'effettivo accredito del deposito cauzionale rilasciato nei termini suindicati dipenderà dal proprio istituto di credito.

MODALITÀ E TERMINI DI PAGAMENTO

- *Termine di pagamento*
- i. L'aggiudicatario si impegna a versare integralmente quanto dovuto a titolo di commissioni d'asta ed eventuali ulteriori oneri indicati nel presente Disciplinare.
- ii. Il pagamento dovrà avvenire entro 3 giorni lavorativi dalla data di chiusura dell'asta e, comunque, dal momento in cui l'aggiudicatario riceverà le note di pagamento.
- iii. All'aggiudicatario, qualora necessario, potrà essere chiesto, a titolo di controprova, la distinta di bonifico ed il numero di CRO.
 - *Canone di affitto*
- iv. Il canone di affitto risultante dall'aggiudicazione dovrà essere corrisposto direttamente alla Procedura secondo le modalità, le scadenze e le garanzie previste dal contratto di affitto, mediante bonifico bancario alle coordinate che saranno comunicate dagli Organi della Procedura. Tutti gli oneri fiscali e legali relativi al contratto di affitto, ivi comprese le imposte di registro, sono a carico dell'aggiudicatario.
 - *Versamento commissioni d'asta*
- v. È previsto, in capo all'aggiudicatario, il versamento di una commissione d'asta pari al 13% del prezzo battuto, oltre IVA. La commissione d'asta dovrà essere corrisposta in favore di Abilio S.p.A. mediante bonifico bancario alle coordinate che saranno comunicate a seguito dell'aggiudicazione.

- *Normativa antiriciclaggio*

- vi. Nel caso in cui l'operazione sia soggetta agli obblighi di adeguata verifica dettati dalla normativa antiriciclaggio, l'aggiudicatario si impegna a fornire tutti i dati e le informazioni che saranno necessari affinché Abilio S.p.A. possa adempiere agli obblighi di legge. Inoltre il pagamento del compenso di Abilio S.p.A. dovrà avvenire da conto corrente intestato all'aggiudicatario e intrattenuto su istituto di credito italiano.

STIPULA DEL CONTRATTO DI AFFITTO E OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

- i. A seguito del pagamento integrale di quanto dovuto ad Abilio S.p.A., il contratto di affitto di ramo d'azienda sarà stipulato per atto notarile avanti al Notaio indicato dagli Organi della Procedura, entro il giorno 20/11/2026.
- ii. L'aggiudicatario si impegna a **rispettare integralmente l'attuale contratto di affitto** pubblicato sul Portale tra la documentazione d'asta, in ogni sua clausola e condizione, senza riserva né modifica alcuna. La presentazione dell'offerta costituisce integrale accettazione del contratto medesimo.
- iii. L'aggiudicatario si impegna altresì a **sostenere integralmente le spese notarili per l'atto di affitto di azienda**, nonché ogni imposta, tassa, diritto e onere connesso alla stipula, alla registrazione e all'iscrizione dell'atto.
- iv. In caso di mancata stipula dell'atto nel termine indicato per fatto o colpa dell'aggiudicatario, troveranno applicazione le disposizioni previste nel paragrafo "Inadempimento dell'aggiudicatario".
- v. Alla scadenza del 30.06.2027 l'aggiudicatario dovrà riconsegnare l'azienda e i beni identificati nella Perizia secondo quanto previsto dal contratto di affitto.

INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

- i. In caso di mancato pagamento di quanto dovuto nei termini indicati da Abilio S.p.A., ovvero di mancata stipula del contratto di affitto nel termine indicato, per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione.
- ii. Abilio S.p.A. avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di rimborso delle spese di gestione dell'insoluto, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.
- iii. Abilio S.p.A. avrà, inoltre, il diritto di richiedere il pagamento delle commissioni maturate per il servizio svolto.
- iv. L'aggiudicatario inadempiente verrà cancellato dal Portale e gli sarà preclusa la possibilità di partecipare ai successivi esperimenti.
- v. Abilio si riserva la facoltà di applicare le disposizioni che precedono anche qualora l'aggiudicatario provvisorio abbia partecipato all'asta senza il possesso dei requisiti richiesti e/o senza il rispetto delle limitazioni indicate nel presente Disciplinare.
- vi. Nei casi di cui ai punti precedenti, la Procedura 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.

DISPOSIZIONI CONCLUSIVE

- i. L'affitto del ramo d'azienda è da intendersi effettuato alla condizione **"visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui l'azienda e i beni si trovano"** senza alcuna garanzia sulla funzionalità dei beni o possibilità di recesso da parte dell'aggiudicatario insoddisfatto; l'aggiudicatario, pertanto, non potrà muovere obiezione alcuna sull'azienda e sui beni affittati, successivamente all'aggiudicazione.
- ii. La partecipazione all'asta presuppone, in capo all'offerente, il possesso di tutti i requisiti soggettivi, amministrativi e fiscali previsti dalla normativa vigente per la conduzione in affitto dell'azienda e per l'esercizio della relativa attività. È onere esclusivo dell'offerente verificare, prima della presentazione dell'offerta, la sussistenza dei requisiti di legge e la possibilità di ottenere o volturare a proprio nome licenze, autorizzazioni, iscrizioni e titoli abilitativi necessari all'esercizio dell'attività. L'eventuale mancanza, sopravvenuta o originaria, di tali requisiti non potrà in alcun modo essere opposta alla Procedura o ad Abilio S.p.A., né costituire causa di annullamento dell'offerta, risoluzione del contratto o richiesta di restituzione delle somme versate. In caso di impossibilità di stipulare il contratto di affitto per fatto o colpa dell'aggiudicatario connessi al difetto dei requisiti di cui sopra, troveranno applicazione le disposizioni previste nel paragrafo "Inadempimento dell'aggiudicatario".
- iii. Inoltre, ai fini dell'applicazione delle vigenti normative in materia di sicurezza, grava sull'aggiudicatario l'obbligo di procedere, prima dell'utilizzo dei beni compresi nel ramo d'azienda, alla verifica dell'esistenza dei requisiti di sicurezza previsti dalla normativa vigente.

- iv. L'affitto è a corpo e non a misura; eventuali differenze di consistenza o di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del canone.
- v. Abilio S.p.A.:
- garantisce la sicurezza e la riservatezza di tutte le sessioni di asta;
 - non potrà in alcun modo essere ritenuta 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 da parte della Procedura;
 - non ha il possesso dell'azienda né dei beni che la compongono;
 - non è parte del contratto di affitto, che si conclude direttamente tra l'aggiudicatario e gli Organi della Procedura;
 - non è responsabile del contenuto di quanto pubblicato sul portale, in quanto tutte le informazioni e le immagini relative all'azienda e ai beni sono meramente rappresentative ed indicative, essendo sempre consigliato il sopralluogo quale attività prodromica alla presentazione della propria offerta da parte dell'interessato;
 - non potrà essere ritenuta responsabile della mancata e/o ritardata consegna dell'azienda qualora l'impedimento derivi da cause alla stessa non imputabili.
- vi. 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 i termini e/o le modalità di consegna dell'azienda (anche in conseguenza dello stato dei luoghi);
 - accettare pagamenti pervenuti oltre il termine indicato nel presente documento e, comunque, non oltre 10 giorni lavorativi;
 - 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.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente documento potranno essere richiesti alla Procedura o ai riferimenti indicati sul Portale.

Faenza, 20/10/2026

Abilio S.p.A.