

TRIBUNALE DI PISA
CONCORDATO PREVENTIVO N. 47/2024
GIUDICE DELEGATO - DOTT. SSA LAURA PASTACALDI
COMMISSARIO GIUDIZIALE - DOTT.SSA LAURA CANOVETTI

DISCIPLINARE DI GARA ED AVVISO DI VENDITA
AI SENSI DELL' ART. 91 C.C.I.I.
CON ASTA ASINCRONA TELEMATICA EX ART. 24 DM 32/2015

La sottoscritta, dott.ssa Laura Canovetti, con studio in Pisa (PI), via Gaetano Malasoma, 24, in qualità di Commissario Giudiziale (di seguito la "Professionista") del Concordato Preventivo n. 47/2024 (di seguito la "Procedura")

PREMESSO CHE

- rilevato che la proposta ed il piano di concordato presentati dalla ricorrente contemplano un'offerta irrevocabile per l'acquisto dell'azienda di proprietà della società concordataria, presentata da soggetto già previamente enucleato;
- con decreto del 01/07/2025, notificato in data 04/07/2025, l'On.le Tribunale di Pisa in composizione collegiale emetteva decreto ai sensi dell'art. 91 CCII disponendo la procedura competitiva sull'offerta citata, presentata in data 17/06/2024 all'interno della proposta di piano concordatario da parte dall'attuale affittuaria d'azienda, per € 250.000,00 (duecentocinquantamila/00);
Tutto ciò premesso, l'On.le Tribunale di Pisa intende avviare un esperimento di vendita, ponendo come base d'asta l'offerta presentata nel piano, le cui modalità di svolgimento sono regolate dal decreto emesso in data 01/07/2025 e dal presente Disciplinare di vendita;

AVVISA

CHE DAL GIORNO 24 SETTEMBRE 2025 DALLE ORE 10:00 AL GIORNO 29 SETTEMBRE 2025 ALLE ORE 17:00 SI TERRÀ LA VENDITA ASINCRONA TELEMATICA SUL PORTALE WWW.VENDITEGIUDIZIARIEITALIA.IT, DEL SEGUENTE BENE:

LOTTO UNICO ASTA n. 9440: COMPENDIO AZIENDALE AVENTE SEDE LEGALE NEL COMUNE DI PECCIOLI (PI), VIA DI MEZZO 67.

L'azienda svolge l'attività di commercio al minuto ed all'ingrosso, anche per corrispondenza, di materiale elettrico, elettronico, elettrodomestici, televisivi, telefonici, casalinghi, materiale fotografico e video, presso i seguenti punti vendita:

- Pisa, via Porta a Mare n.11,
- Firenze, via Panciatichi n. 55,
- Bologna, via Stalingrado n.16/7/A,
- Milano, Viale Vittorio Veneto, 18 angolo Via Lazzaretto.

Nel dettaglio, il compendio aziendale risulta costituito da:

- Il marchio registrato "Il Fotoamatore";
- tutti i beni mobili che arredano e corredano l'azienda, le attrezzature ed i beni strumentali come meglio indicati nell'inventario, oltre al sito internet "www.ilfotoamatore.it", agli account di posta elettronica;
- i contratti di lavoro dipendente. Con riferimento ai dipendenti del compendio aziendale di cui al Lotto Unico si farà luogo ad onere e cura dell'aggiudicatario, all'esperimento della procedura di liberazione del cedente ex artt. 410 e 411 c.p.c. per i debiti anteriori al trasferimento.

Stato occupazione: L'azienda è posta in locali detenuti a titolo di locazione e, con decorrenza dal 8 febbraio 2022, è condotta da terzi a titolo di affitto, in forza di atto stipulato con scrittura privata autenticata dal Notaio dott. Giovanni Cerbioni in Lastra a Signa (repertorio n.14.696, raccolta n.10.156) e registrata a Firenze il 11/02/2022 n. 5369 Serie 1T.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 250.000,00
RILANCI MINIMI: euro 10.000,00
CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto

Ai fini dell'esatta individuazione dell'azienda oggetto di vendita competitiva, preme rilevare che l'unità locale di Milano è stata variata rispetto al complesso aziendale inizialmente ceduto a titolo di affitto. In breve, si osserva che il complesso aziendale si compone di beni mobili, macchinari, attrezzature, ed impianti del valore complessivo di euro 62.930,00; oltre al marchio registrato valutato per differenza complessivi euro 284.474,28.

Preme evidenziare che il complesso aziendale oggetto di affitto non comprende le rimanenze di magazzino.

La descrizione dettagliata del compendio aziendale è contenuta nella relazione tecnica di stima redatta dalla Dott.ssa Francesca Cavaliere, nell'elaborato predisposto dal Rag. Giampaolo Luvisotti, nonché nella relazione di aggiornamento redatta dall'attuale affittuario di azienda, documenti tutti consultabili in allegato alla Scheda di Vendita pubblicata sul portale www.industrialdiscount.it.

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda alla perizia di stima, declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati.

DETTAGLIATA

- 1) **TIPOLOGIA DI ASTA: PROCEDURA DI VENDITA ASINCRONA TELEMATICA** ex art. 24 D.M. 32/2015 (possibilità di invio e ricezione offerte esclusivamente in via telematica).
- 2) **TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 23/09/2025.**
Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare la documentazione ed i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, previa sottoscrizione di uno specifico impegno di riservatezza. Si precisa che le attività pubblicitarie e quelle successive ed eventuali di vendita sono curate dal Commissionario Abilio Spa.
- 3) **TIPOLOGIA OFFERTA E MODALITÀ PRESENTAZIONE: Offerta telematica**, deposito su PVP secondo le modalità descritte nella sezione dedicata.
- 4) **CAUZIONE:** l'importo della cauzione è pari almeno al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato all'ordine del Trib. Pisa n. 47/2024 r.g.p.u IBAN: "IT30A052321400200000030522, con specifica della seguente causale: "Sub-procedimento n. 47/2024 R.G.P.U. del Tribunale Ordinario di Pisa- Concordato Preventivo, versamento cauzione".
- 5) **DATA, DURATA ED EVENTUALE PROLUGAMENTO GARA TELEMATICA:** la gara telematica si svolgerà il giorno 24/09/2025 alle ore 10:00. La gara avrà una durata di 5 giorni, salva la presentazione di rilanci presentati nella fase prossima al termine, come meglio sotto specificata. Nel caso in cui pervengano rilanci durante gli ultimi 10 minuti di gara, la stessa verrà prolungata di ulteriori 10 minuti. Quanto descritto si ripeterà fino a che non decorrano almeno 10 minuti dall'ultimo rilancio.
- 6) **TERMINE DI PAGAMENTO:** il saldo integrale del prezzo dell'immobile aggiudicato dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, mediante:
 - a) **bonifico bancario** intestato Trib. Pisa n. 47/2024 r.g.p.u IBAN: "IT30A052321400200000030522, con specifica della seguente causale: "Sub-procedimento n. 47/2024 R.G.P.U. del Tribunale Ordinario di Pisa- Concordato Preventivo". Si precisa che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.
 - oppure**
 - b) **assegno circolare non trasferibile** intestato al Tribunale di Pisa, con l'indicazione "Sub-procedimento n. 47/2024 R.G.P.U. del Tribunale Ordinario di Pisa- Concordato Preventivo".
- 7) **È PREVISTA LA POSSIBILITÀ DI PRESENTARE OFFERTE PER PERSONA DA NOMINARE EX ART. 579 co. 3 c.p.c.**
- 8) L'aggiudicazione sarà provvisoria, salvo quanto previsto dall'art. 217, comma 1, C.C.I.I., e potranno essere prese in considerazione successive offerte migliorative. Tali offerte potranno riguardare non solo un aumento del prezzo, ma anche condizioni più vantaggiose in termini di tempi di versamento o garanzie offerte. In particolare, qualora l'offerta irrevocabile provvisoriamente aggiudicata in asta riguardi esclusivamente l'affitto dell'azienda, sarà possibile presentare un'offerta migliorativa che preveda anche l'acquisto. Rimangono comunque escluse le offerte che prevedano modalità alternative di estinzione dell'obbligazione di pagamento diverse dall'adempimento diretto, quali novazione, remissione, compensazione, confusione, cessione di crediti, delegazione, espromissione o accollo, salvo che tali condizioni siano già previste nell'offerta originaria.

VIRTUAL DATA ROOM

Abilio S.p.a si occuperà di predisporre e di gestire una Virtual Data Room finalizzata a caricare documenti riservati inerenti ai 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.

I Partecipanti potranno accedere ai dati, atti e documenti messi a disposizione dalla procedura tramite la Data Room per procedere alla Due Diligence, conformemente a quanto previsto dal Regolamento di Data Room. I partecipanti, previo

appuntamento e compatibilmente con le disponibilità dell'attuale affittuario d'azienda e del Commissario Giudiziale, e con l'esigenza di assicurare un ordinato svolgimento delle attività di Virtual Data Room, potranno altresì chiedere di accedere presso i locali dell'azienda oggetto di procedimento competitivo. Il Commissario Giudiziale si riserva il diritto di interrompere, sospendere o definitivamente escludere l'accesso alla Data Room nell'ipotesi di mancata conformità della documentazione trasmessa o per qualsiasi altro motivo, compreso il mancato rispetto, da parte del Partecipante, del presente avviso di vendita. Tutte le informazioni fornite dalla società concordataria e dal Commissario Giudiziale contenute nella Virtual Data Room dovranno essere esaminate e autonomamente verificate e valutate dai Partecipanti a propria cura, rischi, spese e responsabilità, secondo quanto previsto dal presente Disciplinare. Il Commissario Giudiziale e la società ricorrente, unitamente ai loro dipendenti, consulenti o incaricati a qualsiasi titolo non assumono alcuna responsabilità né forniscono alcuna garanzia circa la completezza, l'accuratezza e la veridicità delle informazioni e della documentazione fornita che è onere dei Partecipanti esaminare, verificare e valutare a loro esclusivo rischio, cura, spese e responsabilità.

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 al quale Abilio S.p.a. farà pervenire autorizzazione scritta per l'accesso alla documentazione.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

- 1) **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO**
 - A. **PRESENTATORE**
 - B. **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**
 - C. **PAGAMENTO DEL BOLLO DIGITALE**
 - D. **CONTENUTO DELL'OFFERTA**
 - E. **DOCUMENTI ALLEGATI ALL'OFFERTA**
- 2) **VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE**
- 3) **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**
- 4) **SALDO PREZZO**
- 5) **TRASFERIMENTO**
- 6) **DISPOSIZIONI FINALI – REGIME DELLE VENDITE COMPETITIVE**

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

1. Le offerte di acquisto possono essere presentate esclusivamente con modalità telematiche, ex art. 12,13 e 24 D.M. 32/2015, tramite il modulo web "Offerta telematica" disponibile sul portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> del Ministero, e dovranno pervenire entro e non oltre le ore 13.00 del 23/09/2025, tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

2. Per partecipare alle aste telematiche, il Presentatore dell'offerta, come meglio sotto identificato, deve essere in possesso di una **casella PEC e della firma digitale o PEC per la vendita telematica** a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 del D.M. 32/2015 e deve preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, www.venditegiudiziarieitalia.it. In alternativa¹, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, 4° comma e dell'art. 13 D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

¹ Si rappresenta agli utenti che la modalità alternativa descritta non risulta ancora attivata dal Ministero alla data di pubblicazione del presente disciplinare ed avviso di vendita.

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

4. 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.

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

6. Si precisa che il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal Ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata concordato.ftdst@procedurepec.com.

7. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

8. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI, sino alla data della vendita stessa e per ulteriori 120 giorni.

1.A PRESENTATORE

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

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

2. In caso di offerta presentata per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, co. 3 c.p.c., la stessa dovrà necessariamente essere presentata come detto tramite avvocato. In caso di successiva aggiudicazione, lo stesso dovrà dichiarare in forma scritta, tramite comunicazione inviata al Professionista, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendo via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità. La dichiarazione effettuata dovrà poi essere comunicata al gestore della vendita in pari data. L'offerente per persona, ente o società da nominare dovrà necessariamente possedere tutti i requisiti necessari ai fini dell'ammissione alla gara.

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

4. L'offerente previsto dal piano e dalla proposta di concordato che intenda partecipare al procedimento competitivo, dovrà presentare congiuntamente la sua offerta conformandola al presente disciplinare.

5. Possono presentare le loro offerte anche imprenditori individuali, società di persone, le società di capitali e le società cooperative, anche di nuova costituzione, di qualsiasi nazionalità che:

- non si trovino o non si siano trovate nei 12 (dodici) mesi precedenti la data di pubblicazione di questo decreto in stato di liquidazione e/o in una delle situazioni di cui agli articoli 2446 e 2447 del codice civile e/o in situazioni equivalenti in conformità alla legislazione dello Stato di appartenenza;
- non si trovino o non siano state sottoposte nei 12 (dodici) mesi precedenti la data di pubblicazione del decreto a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che ne denoti lo stato di insolvenza, lo stato di crisi, la cessazione dell'attività o l'assoggettamento a gestione coattiva in conformità alla legislazione dello Stato di appartenenza.

6. Non saranno parimenti prese in considerazione offerte irrevocabili che siano espresse da intermediari, mediatori o da società fiduciarie o per le quali non sia chiaramente identificabile il soggetto offerente.

1.B VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

1. Ciascun presentatore, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento tramite bonifico bancario di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto.
2. Il bonifico dovrà essere accreditato sul conto corrente intestato a "Trib. Pisa n. 47/2024 r.g.p.u", con codice IBAN: "IT30A052321400200000030522.
3. Il bonifico indicato dovrà recare la causale "Sub-procedimento n. 47/2024 R.G.P.U. del Tribunale Ordinario di Pisa-Concordato Preventivo, versamento cauzione" (o equipollente).
4. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.
5. Il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza fissata dal Commissario per il loro esame. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato.
6. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di inammissibilità dell'offerta.

1.C PAGAMENTO DELLA MARCA DA BOLLO DIGITALE

1. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA - Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta
2. Il bollo virtuale non sarà soggetto a restituzione.

1.D CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

a) Generalità e recapiti dell'offerente.

- i. 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 dovendo l'offerta essere effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, recapito telefonico.
- ii. se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non è in possesso di codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;
- iii. se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (salva la facoltà del depositario successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta.
- iv. se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- v. se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione.
- vi. se l'offerente è una società e/o una persona giuridica: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa e partita IVA, indirizzo PEC al quale si elegge il domicilio per ogni comunicazione, recapito telefonico, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del suo legale rappresentante che sottoscrive l'offerta. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, 2° comma, D.M. n. 32/2015.
- vii. se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni): copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la Procedura, ossia il Tribunale di Pisa;

- c) **L'anno e il numero di ruolo generale della procedura** con indicazione anche similare alla seguente: "Sub-procedimento n. 47/2024 R.G.P.U. del Tribunale Ordinario di Pisa - Concordato Preventivo";
- d) **L'indicazione e descrizione del bene** per il quale l'offerta è proposta;
- e) **L'indicazione del Commissario Giudiziale**, dott.ssa Laura Canovetti;
- f) **la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita**, ossia il 24 settembre 2025, ore 10.00;
- g) **il prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore a quello indicato dall'originario offerente e le modalità di pagamento del prezzo;
- h) **le garanzie offerte**;
- i) **il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori** che non potrà essere superiore a quello indicato nell'avviso di vendita (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Commissario o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) **L'importo versato a titolo di cauzione**, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal Commissario o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- k) **la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico** effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
- l) **il codice IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- m) **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata** per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- n) **l'eventuale recapito di mail e telefonia mobile** ove ricevere le comunicazioni previste;
- o) **L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene per il quale viene formulata l'offerta.**

2. Le offerte di acquisto dovranno essere irrevocabili, non sono ammesse offerte in tutto o in parte condizionate o subordinate a qualunque condizione, né parziali o formulate in modo indeterminato o incompleto.

3. L'offerta concorrente potrà presentare condizioni migliorative non solo con riferimento al prezzo ma anche ai tempi del suo versamento od alle garanzie offerte. Laddove l'offerta irrevocabile abbia ad oggetto esclusivamente l'affitto dell'azienda l'offerta concorrente potrà anche prevederne l'acquisto. Salvo che anche l'offerta originaria contempli tali condizioni, saranno dichiarate altresì inammissibili le offerte che prevedono modalità di estinzione dell'obbligazione di pagamento del prezzo diverse dall'adempimento, quali la novazione, la remissione, la compensazione, la confusione, la cessione di crediti, la delegazione, l'espromissione e l'accollo.

4. 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.

LE DOCUMENTI ALLEGATI ALL'OFFERTA

1. All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale in corso di validità del soggetto offerente, anche in ipotesi di c.d. Presentatore dell'offerta;
- b) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- c) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- d) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- e) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- f) se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- h) la certificazione o visura del registro delle imprese aggiornata alla data di presentazione dell'offerta da cui risultino i bilanci depositati, gli assetti proprietari e gli organi di amministrazione e controllo dell'offerente;

- i) la copia dello statuto sociale vigente dell'offerente;
- j) la copia degli ultimi tre bilanci di esercizio e consolidati (questi ultimi ove esistenti) approvati e pubblicati;
- k) Nel caso in cui offerente sia una società di nuova costituzione dovrà essere allegata la medesima documentazione anche in riferimento al socio o ai soci che controllano l'offerente e ai rispettivi rappresentanti legali.
- l) se l'offerta è presentata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- m) se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno;
- n) Qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.
- o) Ai sensi dell'art. 585, ult. co., dichiarazione sostitutiva di comunicazione antimafia per assenza di cause di divieto, decadenza o sospensione, di cui all'art. 67 del D.lgs. 159/2011 dei soggetti di cui al Dlgs 159/2011 e s.m.i.;
- p) la dichiarazione sottoscritta per esteso da parte dell'offerente di:
 - (i) assumere a proprio esclusivo carico qualsivoglia pregiudizio, perdita, passività, minusvalenza e/o decremento di valore relativo all'azienda, al ramo d'azienda od al bene oggetto del presente avviso di vendita e alle sue pertinenze, accessori e dotazioni;
 - (ii) assumere a proprio esclusivo carico qualsivoglia pregiudizio, perdita, passività, minusvalenza e/o decremento di valore che sia o possa, anche potenzialmente, essere dipendente e/o ricollegabile per qualsivoglia ragione alla gestione e/o all'utilizzo dell'azienda, al ramo d'azienda od al bene oggetto della presente procedura competitiva;
 - (iii) rinunciare a qualsiasi contestazione, eccezione, azione, domanda, pretesa, diritto, rivendicazione, risarcimento, riduzione di prezzo nei confronti della Società Concordataria e/o della procedura concorsuale e/o dei suoi organi, che sia o possa essere dipendente e/o ricollegabile per qualsivoglia titolo e/o ragione e causale alla procedura competitiva e/o alla vendita di cui al presente Avviso di vendita e/o allo stato di fatto e di diritto dei beni immobili oggetto della presente procedura di vendita competitiva.
 - (iv) Rinunciare alle garanzie per i vizi e i difetti salvo il caso di mala fede del venditore, nonché rinunciare a sollevare eccezioni di qualsiasi natura e/o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Procedura da qualsiasi responsabilità per eventuali minusvalenze e/o perdite di valore del compendio aziendale oggetto di cessione.
- q) la dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione e di essere a conoscenza di tutte le condizioni riportate nel presente decreto e nell'avviso di vendita;
- r) la seguente dichiarazione sottoscritta: *«L'offerente ha eseguito una approfondita due diligence dell'Azienda e ricevuto ogni informazione richiesta. Rinuncia pertanto alle garanzie per i vizi e i difetti salvo il caso di mala fede del venditore. L'offerente nonché futuro aggiudicatario rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura e/o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Procedura da qualsiasi responsabilità per eventuali minusvalenze e/o perdite di valore del compendio aziendale oggetto di cessione».*

2. Qualora l'offerta venga formulata da Presentatore non coincidente con l'offerente, si chiede di allegare anche copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente e redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, recante data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte e la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

3. 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.

4. Una volta completato il processo di composizione dell'offerta tramite procedura guidata si ottiene il file compresso "offerta xxxxxxxxxx.zip.p7m". Una volta generato, tale file non deve assolutamente essere rinominato, aperto o alterato, pena l'invalidazione del file e dell'offerta.

2. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

1. Il Commissario verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni contenute nel presente disciplinare di gara ed avviso di vendita.

2. Egli esaminerà le offerte nel giorno indicato nell'avviso di vendita, procedendo secondo le seguenti direttive:

- a) saranno considerate senz'altro inefficaci le offerte pervenute oltre il termine di cui all'avviso di vendita nonché le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate in precedenza;
- b) qualora l'unica offerta presentata gli offerenti enucleati nella proposta e nel piano di concordato, resteranno vincolati nei termini ivi indicati in conformità al disposto dell'art. 91 comma 10 c.c.i.i. secondo le pattuizioni indicate nella proposta e nel piano di concordato;
- c) qualora pervengano più offerte il Commissario, aprirà la gara tra i più offerenti;
- d) Laddove l'offerta concorrente si presenti non comparabile con quella originariamente presentata, in quanto presenti condizioni talmente disomogenee da impedire la gara competitiva in via telematica, il Commissario rimetterà gli atti al Giudice Delegato;
- e) In caso di presentazione di più offerte efficaci il Commissario procederà senz'altro alla gara sull'offerta più alta (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo). Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno; la mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara;
- f) Nel caso in cui, invece, il bene oggetto della presente procedura competitiva venga aggiudicato ad un soggetto diverso dagli originari offerenti, questi e la Società concordataria sono liberati dalle obbligazioni reciprocamente assunte fatto unicamente salvo il rimborso, in favore dei promittenti acquirenti, delle spese e dei costi sostenuti per la formulazione dell'offerta. Per il suddetto caso come disposto ex art. 91, comma 9 C.C.I.I. la società concordataria modifica la proposta ed il piano in conformità all'esito della gara.
- g) Il Commissario giudiziale considererà migliore l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata.

3. Il Commissario provvederà a redigere il verbale relativo alle suddette operazioni e ne depositerà copia informatica nel fascicolo del concordato preventivo insieme agli allegati. Egli dovrà anche ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista ex art. 590-bis c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata dal pubblico ufficiale. All'esito della vendita, ove raggiunta l'aggiudicazione, il Commissario dovrà comunicare il verbale di vendita alla Società concordataria ed ai creditori titolari di garanzie sul bene.

4. Resta salva la possibilità per il Tribunale e/o per il Giudice e il Commissario, di sospendere la gara o di non autorizzare la stipula del contratto di compravendita per i motivi di cui all'art. 217 c.c.i.i.

3. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

1. Laddove pervengano manifestazioni di interesse tradotte in altrettante offerte concorrenti, come indicato, si aprirà la sub fase competitiva per l'esame e la comparazione delle stesse.

2. A tal fine è stabilita la modalità di vendita telematica "asincrona" ex art. 24 del D.M. n. 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura che sarà svolta con le modalità indicate nel prosieguo.

3. L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale www.venditegiudiziarieitalia.it attraverso collegamento operato avanti al Commissario d'intesa con il Gestore della vendita telematica. Su tale portale è attivo un link per richiamare il modulo web offerta telematica che permette di compilare un'offerta e di partecipare alla vendita telematica. La eventuale gara si svolge sul sito www.venditegiudiziarieitalia.it; nella sezione "DETTAGLI ASTA" sono regolarmente indicati data, ora e durata della stessa.

4. Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal Commissario solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita.

5. Gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata indicata nell'offerta. 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.

6. Il Commissario, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, provvede a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione il Commissario, verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, con la collaborazione del Gestore della vendita, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto nel disciplinare di vendita, al presente avviso di vendita e della legge. In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non dovranno essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

7. In caso di unica offerta valida, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente. In caso di presentazione di più offerte il Commissario inviterà gli offerenti alla gara telematica sull'offerta più alta ed il bene sarà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

8. La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata di seguito, nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara. Ai fini dello svolgimento della gara, nel caso in cui tutte le offerte pervenute risultassero di eguale importo e quindi non fosse possibile individuare un miglior offerente, verrà considerata come base d'asta l'offerta associata all'utente che risulterà aver trasmesso per primo l'offerta stessa, in base alle risultanze telematiche acquisite. Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) c.d. extra-time – per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento. In altri termini, per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, l'asta è soggetta alla regola del "Time Extension": ciò significa che la gara verrà temporalmente prolungata, nel caso in cui pervengano rilanci prossimi al termine della stessa, e per tale ragione non è possibile stabilire con certezza un orario di chiusura della gara. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà presentato l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

9. I rilanci sono stabiliti in misura non inferiore ad euro 10.000 (euro diecimila/00).

10. Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS ovvero con altro messaggio telematico. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al Commissario l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

11. Il Commissario Giudiziale procederà, quindi, d'intesa con il gestore delle vendite telematiche, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno lavorativo (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara.

12. All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Commissario al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione mediante disposizione all'istituto di credito presso il quale è aperto il conto della procedura per il riaccredito esclusivamente sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'iban indicato nell'offerta.

13. L'offerta presentata è irrevocabile; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita, quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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

4. SALDO PREZZO

1. Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento e tutte le spese per ogni causale ricollegabile alla procedura competitiva, oltre l'iva e gli accessori se dovuti, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura, dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni

dall'aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007 dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo.

2. Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

a) bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione "Sub-procedimento n.47/2024 R.G.P.U. del Tribunale Ordinario di Pisa - Concordato Preventivo" (o equipollente) indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

oppure:

b) consegna al Commissario di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pisa, con l'indicazione "Sub-procedimento n.47/2024 R.G.P.U. del Tribunale Ordinario di Pisa - Concordato Preventivo" (o equipollente).

3. Il compenso spettante ad Abilio S.p.A. è costituito da una commissione, pari al 1,5% del prezzo di aggiudicazione. Abilio S.p.A. dispone che le proprie commissioni (oltre IVA di legge) vengano versate a mezzo bonifico bancario entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione definitiva. Costituisce deroga a quanto sopra il caso in cui la stipula dell'atto definitivo di compravendita vengano in una data precedente alla scadenza dei 30 giorni suindicati: in tal caso le commissioni dovranno essere saldate entro e non oltre 10 (dieci) giorni antecedenti la data dell'atto definitivo di compravendita.

4. Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché le competenze per il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

5. L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal Commissario da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo.

6. Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini ex l. 742/1969.

7. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice con decreto, su segnalazione del Commissario, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa; il Commissario fisserà quindi una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. Il Commissario, ove riscontri i suddetti presupposti applicativi, dovrà richiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto ex art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c., depositando bozza del provvedimento in formato editabile redatta secondo il modello che verrà pubblicato sul sito del Tribunale. In caso di reiterate decadenze, dovrà richiedere al Giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli eseguiti ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.).

8. Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, resta salvo il diritto di Abilio S.p.A. di richiedere il pagamento delle commissioni maturate.

5. TRASFERIMENTO

1. Il Commissario, d'intesa con le parti, potrà provvedere al trasferimento dell'azienda mediante stipula di rogito notarile. In tal caso l'atto dovrà essere stipulato entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione, presso un Notaio concordato tra le parti.

Tutte le spese, le imposte, le tasse, gli oneri, gli onorari, i compensi inerenti e/o ricollegabili alla stipula e/o all'esecuzione e/o alla trascrizione e/o alla registrazione dell'atto notarile di trasferimento del compendio azienda di cui al presente avviso di vendita, così come in generale tutti i costi e/o i compensi derivanti dalla vendita o ricollegabili alla presente vendita, saranno a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario e dovranno essere corrisposti e pagati da quest'ultimo al più tardi contestualmente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento. A titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese notarili, le spese di trascrizione, di volturazione, le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni sui beni sono poste interamente a carico dell'aggiudicatario. L'imposta di registro, le altre imposte (eccettuate quelle per

legge a carico del venditore), e gli altri oneri fiscali e diritti sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà.

2. Le spese di bollo e tutte le imposte, le tasse e le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni, delle iscrizioni, delle formalità e dei vincoli di qualsiasi genere e specie sono a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere a totale sua cura e spesa ad ogni incombente e attività. Una volta eseguita la vendita e riscosso il prezzo, il Commissario, su istanza da depositarsi a cura e spese dell'aggiudicatario, chiederà al Giudice di ordinare con decreto la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri e di ogni altro vincolo.

3. Nel caso in cui l'aggiudicatario non si presenti dinanzi al notaio per la stipula dell'atto di trasferimento del bene oggetto di aggiudicazione entro il termine (perentorio e non prorogabile) indicato all'art. 1 del presente paragrafo del presente avviso, la cauzione versata dall'aggiudicatario inadempiente sarà acquisita dalla procedura concordataria a titolo di multa.

4. La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto eventualmente descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile.

5. Ai sensi dell'art. 217 comma 1 C.C.I.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 agli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.

6. Si dà atto che il compendio aziendale e i beni identificati al Lotto Unico- Asta n. 9440; ove aggiudicati a soggetto diverso dall'attuale affittuario d'azienda, saranno restituiti da quest'ultimo direttamente al soggetto risultato aggiudicatario, a cura e spese di quest'ultimo, sotto il controllo del Commissario Giudiziale, senza alcuna garanzia da parte della società ricorrente, della procedura di concordato e/o dal Commissario Giudiziale in ordine alle eventuali modifiche del valore del compendio aziendale e dei beni e/o minori consistenze intercorse nel periodo fra la redazione dei documenti inseriti nella Data Room e la consegna effettiva.

6. DISPOSIZIONI FINALI - REGIME DELLE PROCEDURE COMPETITIVE

Si rende noto agli offerenti che:

a) hanno facoltà di prendere visione della documentazione a corredo della proposta e del piano relativamente all'azienda, ai suoi rami ed ai beni che essa ha ad oggetto, previo rilascio di un impegno di riservatezza;

b) hanno facoltà di visionare il compendio aziendale prima della vendita in tempi congrui, fissando appuntamento con il Commissario o con il soggetto specializzato alla vendita tramite il PVP o tramite prenotazione direttamente dalla scheda pubblicitaria di vendita, laddove tale diritto non risulti garantito, gli offerenti potranno farne esplicita richiesta al Giudice Delegato;

c) l'offerta presentata nella vendita (senza incanto) è irrevocabile;

d) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);

e) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

f) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, 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..;

h) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

i) il complesso aziendale viene venduto libero da iscrizioni e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura. La cancellazione della trascrizione della sentenza di apertura della procedura sarà disposta 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. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi;

j) l'elaborato peritale relativo alla stima del compendio aziendale sarà disponibile per la consultazione sul portale delle vendite pubbliche e pubblicato anche sul sito internet www.industrialdiscount.it;

k) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire una adeguata due diligence dell'azienda o visure di carattere ipotecario-catastale e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto, nonché dall'effettuare, a loro cura e spese, tutte le verifiche, le ricerche ed i controlli necessari ai fini dell'accertamento della destinazione d'uso dei beni ricompresi nel lotto oggetto di vendita e dei vincoli (o degli oneri) di qualsiasi natura e specie, anche di natura ambientale e urbanistica, gravanti, anche in parte, sui predetti beni con conseguente totale e completo esonero e dispensa della procedura concordataria e/o dei suoi organi e/o in concordato preventivo da ogni e qualsivoglia responsabilità;

l) per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al Commissario o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i suoi recapiti.

Si ricorda che 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. 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 con provvedimento motivato;
- modificare i termini e/o le modalità di ritiro (anche in conseguenza dello stato dei luoghi in cui i beni si trovano);
- sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento.

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

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

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

Qualora le disposizioni contenute nelle indicazioni concernenti le aste on-line e quelle contenute nel presente documento siano in reciproco conflitto, quanto stabilito nel presente documento prevale su quanto stabilito nelle indicazioni concernenti le aste on-line.

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

Abilio S.p.A.:

- garantisce la sicurezza e la riservatezza di tutte le sessioni di asta;
- non sarà in alcun modo responsabile di eventuali mutamenti di prezzi, riduzioni, durata degli esperimenti e di ogni altro cambiamento riguardante le modalità di 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.

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

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dal sito www.industrialdiscount.it indicando il Tribunale Pisa e il numero della procedura di concordato preventivo (n. 47/2024) o richieste via mail all'indirizzo del Commissario Giudiziale l.canovetti@gmail.com oppure presso lo studio del Commissario Giudiziale, Pisa, via Gaetano Malasoma, 24, previo appuntamento (Tel. 050 541198 - mail l.canovetti@gmail.com).

Pisa, li 25/07/2025

Il Commissario Giudiziale

Dott.ssa Laura Canovetti



