

TRIBUNALE DI PISA
CONCORDATO MINORE N. 32/2025
GIUDICE DELEGATO DOTT. MARCO ZINNA
COMMISSARIO GIUDIZIALE RAG. STEFANO STEFANELLI

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

Il Rag. Stefano Stefanelli, con studio in Santa Croce sull'Arno (PI) nella Via G. Verdi, 18, in qualità di Commissario Giudiziale (*di seguito il "Professionista"*) del Concordato Minore n. 32/2025 del Tribunale di Pisa (*di seguito la "Procedura"*).

PREMESSO CHE

- In data 29/07/2025 l'Illustrissimo Giudice Delegato del Tribunale di Pisa Dott. Marco Zinna emetteva Decreto ai sensi dell'art. 91 CCII, disponendo la procedura competitiva sull'offerta presentata in data 20/12/2024 all'interno della proposta di piano concordatario da parte dall'azienda affittuaria per € 75.000,00.
- rilevato che la proposta ed il piano di concordato presentati dalla ricorrente contemplano l'offerta irrevocabile per l'acquisto dell'azienda presentata da soggetto già previamente enucleato, tutto ciò premesso il Tribunale di Pisa intende avviare un esperimento di vendita competitiva, ponendo come base d'asta l'offerta presentata nel piano, le cui modalità di svolgimento sono regolate dal Decreto emesso in data 29/07/2025 e dal presente Disciplinare di vendita.

AVVISA

che **dal giorno 21/01/2026 dalle ore 10:00 al giorno 26/01/2026 alle ore 17:00** si terrà la **vendita asincrona telematica** sul portale www.venditegiudiziarieitalia.it, del seguente bene:

LOTTO UNICO : compendio aziendale avente sede legale nel Comune di Pisa Via San Lorenzo n. 48

L'azienda svolge l'attività di stoccaggio, vinificazione imbottigliamento del vino presso:

- Cantina di Poggibonsi, Loc. Fosci, Via Liguria n. 11,
- Cantina di San Donato, BARBERINO TAVARNELLE Loc. San Giorgio Strada Provinciale Castellina in Chianti 33
- Cantina di San Gimignano, loc. Castagnolino 32 – frazione Pancolle.

Stato occupazione: L'azienda è posta in locazione e, con decorrenza dal 8 Gennaio 2024, è condotta da terzi a titolo di affitto di azienda, in forza di atto stipulato con scrittura privata autenticata dal Notaio Dott. D'Errico in Ponsacco e registrata a Pontedera il 20/01/2024 n. 256 Serie 1T.

Prezzo base d'asta: Euro 75.000,00

Rilancio minimi: Euro 10.000,00

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

La descrizione dettagliata del compendio aziendale è contenuta nella relazione tecnica di stima consultabile 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.

DETTAGLI ASTA

- **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).
- **TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:** entro e non oltre le ore 13:00 del giorno che precede la vendita.
- **TIPOLOGIA OFFERTA E MODALITÀ PRESENTAZIONE:**
 - a) Offerta telematica: deposito su PVP secondo le modalità descritte nella sezione dedicata.
CAUZIONE: l'importo della cauzione è pari almeno al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato all'ordine del **Trib. Pisa n. 32-1/2025 R.G.P.U** IBAN: **IT27 Q06230 71160 000057865082**, con specifica della seguente causale: "Sub-procedimento n. 32-1/2025 R.G.P.U. del Tribunale Ordinario di Pisa- Concordato Minore, versamento cauzione".
 - **DATA, DURATA ED EVENTUALE PROLUGAMENTO GARA TELEMATICA:** la gara telematica si svolgerà il giorno **21/01/2025 alle ore 10:00**. La gara avrà una durata di 5 giorni, salvo 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 decorrono almeno 10 minuti dall'ultimo rilancio.

- **TERMINI DI PAGAMENTO:** il saldo integrale del prezzo dell'immobile aggiudicato dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, mediante:
 - **bonifico bancario** intestato al **Trib. Pisa n. 32-1/2025 R.G.P.U** IBAN: **IT 27 Q 06230 71160 000057865082**, con specifica della seguente causale: "*Sub-procedimento n. 32-1/2025 R.G.P.U. del Tribunale Ordinario di Pisa- Concordato Minore, versamento cauzione*". Si precisa che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.
oppure
 - a) **assegno circolare non trasferibile** intestato al **Tribunale di Pisa** con l'indicazione "*Sub-procedimento n. 32-1/2025 R.G.P.U. del Tribunale Ordinario di Pisa - Concordato Minore*".
- È PREVISTA LA POSSIBILITÀ DI PRESENTARE OFFERTE PER PERSONA DA NOMINARE EX ART. 579 co. 3 c.p.c.
- L'aggiudicazione sarà definitiva, salvo quanto previsto dall'art. 217, comma 1, C.C.I.I., e non potranno essere prese in considerazione successive offerte migliorative.

VIRTUAL DATA ROOM

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

Art. 1) Modalità di presentazione delle offerte di acquisto

Art. 2) Modalità di svolgimento della gara

Art. 3) Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Art. 4) Disposizioni finali

Art. 1) Modalità di presentazione delle offerte di acquisto

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

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

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

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

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

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

Presentatore

Il soggetto “Presentatore” dell’offerta telematica potrà appartenere esclusivamente a una delle seguenti categorie:

- l’offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace);
- uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti);
- un soggetto non coincidente con l’offerente, munito di regolare procura, redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- un avvocato in caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell’art. 579 co. 3 c.p.c. (quest’ultima ipotesi nel solo caso in cui sia esplicitamente prevista possibilità di presentare offerta per persona da nominare nella sezione “DETTAGLI ASTA”). In caso di offerta presentata per persona da nominare ai sensi dell’art. 579, co. 3 c.p.c., la stessa dovrà necessariamente essere presentata come detto tramite avvocato. In caso di successiva aggiudicazione, lo stesso dovrà dichiarare in forma scritta, tramite comunicazione inviata al Professionista, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l’immobile deve essere definitivamente intestato, depositando regolare procura, redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata; la dichiarazione effettuata dovrà poi essere comunicata al gestore 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. In caso di mancata dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o in caso di dichiarazione di persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata, o nel caso in cui la persona dichiarata non accetti l’aggiudicazione, l’offerente sarà considerato a tutti gli effetti quale vero ed unico aggiudicatario.

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

Versamento della cauzione

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

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

Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La

copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

Pagamento della marca da bollo digitale

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario. Il bollo virtuale non sarà soggetto a restituzione.

Contenuto dell'offerta

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

- se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, un indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non è in possesso di codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;
- se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Nel caso in cui l'acquisto debba essere soltanto a beneficio del coniuge offerente, ai sensi dell'art. 179, lett. f) e ultimo comma c.c., dovrà essere prodotta al Procedura prima del definitivo trasferimento della proprietà la dichiarazione dell'offerente e del suo coniuge, resa nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai sensi dell'art. 2657 c.c.;
- se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, l'offerta deve essere sottoscritta dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice tutelare;
- se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa 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.
- se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni): la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare, 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
- Dichiarazione sostitutiva di comunicazione antimafia per assenza di cause di divieto, decadenza o sospensione, di cui all'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231;
- la dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione e di essere a conoscenza di tutte le condizioni riportate nel presente nell'avviso di vendita;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la Procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della Procedura;
- l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto; l'indicazione del referente della Procedura;
- la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nella parte iniziale del presente Disciplinare di gara;
- le garanzie offerte;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore al termine indicato alla sezione "DETTAGLI ASTA" (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120); il termine si intende non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO/TRN del bonifico, effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma per la cauzione, cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del D.M. 32/2015;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per l'invio dell'offerta firmata digitalmente oppure quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 D.M. 32/2015, funzionale anche alla ricezione delle comunicazioni previste dal presente Disciplinare di gara;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazione previste dal presente Disciplinare di gara.

- 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.

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.

Documenti allegati all'offerta

Sono da allegarsi all'offerta telematica:

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

il presente Disciplinare e avviso di vendita sottoscritto per accettazione in ogni pagina.

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 rinunzia 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».*

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.

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

Art. 2) Modalità di svolgimento della gara

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

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

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

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

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

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

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara si svolge sul sito www.venditegiudiziarieitalia.it; nella sezione "DETTAGLI ASTA" sono regolarmente indicati data, ora e durata della stessa.

Si precisa che:

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

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

- 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;

- Nel caso in cui 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.

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

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

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

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

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

Se il prezzo offerto è inferiore in misura non superiore ad un quarto rispetto a quello indicato nel presente Disciplinare alla voce "Prezzo base d'asta", il Giudice Delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita possa consentire, con un elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito (quest'ultima ipotesi trova applicazione solo caso in cui nel presente Disciplinare sia esplicitamente prevista possibilità di presentare Offerta Minima).

La proprietà del bene sarà trasferita a favore dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento.

Art. 3) Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

i. Pagamenti

Il pagamento del prezzo battuto all'asta dovrà essere effettuato entro il termine massimo e con le modalità indicate alla sezione "DETTAGLI ASTA".

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali e legali inerenti e collegati alla cessione del compendio oggetto di vendita quali, a mero titolo esemplificativo, onorari e diritti notarili, trascrizioni catastali, trascrizioni nei pubblici registri, diritti camerale, imposta di bollo, imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, etc., che saranno posti integralmente a carico dell'aggiudicatario.

L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito e comunicato entro 30 giorni dall'aggiudicazione dal Commissario Giudiziale, in via provvisoria e salvo conguaglio, da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione.

Il compenso spettante ad Abilio S.p.A. è costituito da una commissione, pari al 2,5% 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.

ii. Trasferimento di proprietà

Il trasferimento della proprietà dell'immobile avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo e degli oneri conseguenti e collegati alla vendita, come specificati nell'ambito del presente Disciplinare di gara e avviso di vendita, con stipula di rogito notarile entro e non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione presso il Notaio sarà individuato dagli organi della procedura.

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 cespote), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile.

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 ricorrono 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.

iii. Informazioni e dichiarazioni

Il compendio è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet www.industrialdiscount.it; La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

iv. Cancellazione iscrizioni e trascrizioni

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

v. Garanzie

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

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.

vi. Spese di trasferimento, accessorie e tributi

Le spese notarili e le spese di trascrizione e di volturazione sono poste interamente a carico dell'aggiudicatario.

Le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile rimangono a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale IVA, l'imposta di registro, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), e gli altri oneri fiscali e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accastastamento dei singoli lotti, ecc.) sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà.

vii. Consegnna

Si precisa che, con riferimento al compendio aziendale e ai beni ricompresi nel Lotto Unico, l'aggiudicatario, a seguito dell'aggiudicazione, subentrerà nei contratti di locazione in essere relativi all'azienda oggetto di trasferimento.

Il trasferimento avverrà sotto il controllo del Commissario Giudiziale, senza alcuna garanzia da parte della società, della procedura di concordato e/o del Commissario Giudiziale in ordine a eventuali modifiche del valore del compendio aziendale, dei beni e/o a eventuali minori consistenze intervenute nel periodo intercorrente tra la redazione della documentazione contenuta nella Data Room e la data effettiva di messa a disposizione.

L'azienda sarà messa a disposizione dell'aggiudicatario a decorrere dalla scadenza naturale dell'affitto di azienda.

viii. Inadempimento dell'aggiudicatario

Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione, salvo il diritto di Abilio S.p.A. di richiedere il pagamento delle commissioni maturate; la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore,

sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. In tal caso, 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.

Art. 4) Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggio, ovvero, dei singoli beni posti in vendita nonché di tutta la documentazione pertinente, così come indicati negli atti messi a disposizione dalla Procedura.

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

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

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

- prorogare, anche in corso d'asta, il termine di scadenza dell'esperimento di 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 indicati sul portale.

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

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

Abilio S.p.A.:

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

Consultazione della documentazione

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dal sito www.industrialdiscount.it compresa la relazione di stima - indicando il Tribunale Pisa e il numero della procedura di concordato minore (n. 32/2025) o richieste via mail all'indirizzo del Commissario Giudiziale stefanelli@studioruglioni.it oppure presso lo studio del Commissario Giudiziale, in Santa Croce sull'Arno (PI) nella Via G. Verdi, 18, previo appuntamento (Tel. 0571366242 Cel.. 3382649690). Si rende noto altresì che gli interessati possono, previo appuntamento, visitare l'azienda posta in vendita.

Santa Croce sull'Arno, li 19/12/2025

Il Commissario Giudiziale

Rag. Stefano Stefanelli

