

Dott.ssa Margareth Rossi

Dottore Commercialista

Via Bonali, 1 - 47122 FORLÌ

Tel. 0543/29039

E-mail: MARGARETH@STUDIOSANTIROSSI.IT

TRIBUNALE DI FORLÌ'

PROCEDURE CONCURSUALI

* * *

Procedura Liquidazione Giudiziale n. 30/2026

* * *

AVVISO DI GARA COMPETITIVA PER LA VENDITA DI COMPENDIO AZIENDALE DI SOCIETÀ IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

* * *

Il Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 30/2026, Dott.ssa Margareth Rossi, autorizzato dal Giudice Delegato con provvedimento del 02/10/2026,

AVVISA CHE

il **giorno 10 NOVEMBRE 2026 alle ore 15:00** avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio aziendale di seguito indicato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche sul portale del gestore "Gruppo Edicom S.p.A." www.garavirtuale.it alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

* * *

1. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO AZIENDALE – Lotto unico

Il compendio aziendale, di proprietà della società "Venturelli Romolo S.r.l. in liquidazione giudiziale", meglio descritto nella **perizia** redatta dalla Dott.ssa Valentina Carullo che riporta in allegato la perizia dello stimatore Geom. Giampiero Galassi (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte), è costituito dal complesso aziendale appartenente alla società debitrice di beni organizzati per l'attività realizzazione di impianti sportivi e di fabbricazione e installazione di reti

metalliche per le recinzioni con sede in Forlì – Via C. Darwin n. 18.

Il compendio aziendale, attualmente condotto in affitto d'azienda, si compone dai seguenti elementi immateriali e materiali:

- **parte fissa del prezzo** (valutata al valore base d'asta di **€ 325.635,00**) e comprendente:
 - marchio, avviamento/know-how, licenze, autorizzazioni/certificazioni inerenti all'esercizio dell'attività di impresa, dominio internet;
 - contratti di lavoro esistenti al momento dell'alienazione dell'azienda (attualmente n. 13),
 - mobili e arredi;
 - attrezzatura varia ed utile alle lavorazioni; sono in corso le valutazioni per l'eventuale riscatto del fotocopiatore HP e per l'eventuale subentro nel contratto di noleggio del server IBM System X3500M4 con modem e monitor Qbell;
 - mezzi; è in corso il riscatto di n. 3 autoveicoli in leasing;
- **parte variabile del prezzo** (valutata al valore base d'asta di **€ 132.365,00**) e comprendente:
 - **merce di magazzino** (valutata in perizia alla data di apertura della procedura per € 64.887,80 arrotondato in **€ 64.965,00**;
 - **contratti attivi/cantieri/portafoglio commesse** (valutati in perizia alla data di apertura della procedura per **€ 67.400,00**, per un totale di n. 11 cantieri/commesse).

La parte variabile sarà oggetto di aggiornamento da parte dei periti e la differenza di valore (in aumento o in diminuzione) rispetto alle stime di perizia sarà regolata mediante **conguaglio del prezzo di aggiudicazione**.

2. CONTRATTO D'AFFITTO D'AZIENDA E CONTRATTO ESTIMATORIO

Il compendio aziendale è attualmente concesso in affitto a seguito di contratto sottoscritto dalla Curatela con società terza in data 29/07/2026 (decorrenza 01/08/2026), con scadenza 31/12/2026, salvo proroga autorizzata dal G.D., Dott.ssa Maria Cecilia Branca. Il contratto di affitto si intenderà automaticamente ed anticipatamente risolto in caso di cessione in proprietà dell'azienda.

Contestualmente alla sottoscrizione del contratto di affitto d'azienda, è stato sottoscritto un contratto estimatorio ai sensi dell'art. 1556 e ss. c.c., avente ad oggetto la merce di proprietà della società debitrice ed afferente all'azienda alla data di apertura della procedura, giacente sia nel magazzino, sia presso i cantieri avviati. L'affittuaria potrà acquistare i suddetti beni al prezzo indicato nella perizia del Geom. Giampiero Galassi quale valore "in continuità".

3. PREZZO BASE ED AUMENTO MINIMO

Il compendio aziendale è posto in vendita per il **prezzo base** di:

- **Lotto Unico: € 458.000,00 (euro quattrocentocinquantottomila/00).**

In caso di gara l'**aumento minimo** è determinato in:

- **Lotto Unico: € 5.000,00 (euro cinquemila/00).**

Il **prezzo offerto** non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ (un quarto) rispetto al prezzo base ai sensi dell'art. 216, co. 7, CCII., pertanto, l'**offerta minima** è pari a **€ 343.500,00 (trecentoquarantatre milacinquecento/00).**

4. MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto ad un prezzo non inferiore all'offerta minima sopra indicata.

Ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla partecipazione alla vendita, è ammesso ad offrire per l'acquisto del compendio aziendale. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore (che, qualora non sia anch'esso un co-offerente, deve essere un avvocato). La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, esclusivamente in via telematica mediante il portale del gestore e tramite l'apposito modulo ministeriale, entro le **ore 12 del giorno antecedente** a quello fissato dal Curatore per il loro esame.

Con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita, la perizia di stima, di essere edotto sui

contenuti di tali documenti, di ben conoscere lo stato di fatto dei beni immateriali e materiali oggetto di cessione, di avere preso visione degli stessi, di avere visionato la relativa documentazione e di averla ritenuta esaustiva e di avere richiesto ed ottenuto dal Curatore e/o dai periti ogni esaustivo chiarimento.

Il **“manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”** è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente

comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta

completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del 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 e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. 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.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente:

offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

5. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che **quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare**, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) le generalità dell'offerente complete di: cognome, nome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, oppure, se persona giuridica ragione sociale, partita IVA, sede e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato il compendio aziendale (non sarà possibile intestare il compendio aziendale a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) e indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente. Se l'offerente persona fisica è coniugata in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) l'indicazione della procedura concorsuale cui si riferisce;
- c) l'indicazione che l'offerta viene fatta per il compendio aziendale avente ad oggetto l'attività di realizzazione di impianti sportivi e di fabbricazione e installazione di reti metalliche per le recinzioni, con impegno irrevocabile dell'offerente a stipulare il contratto di cessione d'azienda entro e non oltre il 31/12/2026, con decorrenza degli effetti entro e non oltre il 01/01/2027;
- d) l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore, a pena dell'inefficacia, di un quarto rispetto al prezzo base d'asta);
- e) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo (importo che terrà conto anche del conguaglio) e degli eventuali oneri, che non potrà, comunque, essere inferiore a 32 giorni e superiore a 37 giorni a decorrere dalla data di aggiudicazione; non è consentito il pagamento rateale.

Documenti da allegare all'offerta.

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in

forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

- a) documento di identità e del codice fiscale in corso di validità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia una persona giuridica, copia del documento di identità e del codice fiscale in corso di validità del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta;
- b) attestazione del bonifico della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- c) procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015 (*"Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine"*);
- d) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi prima della data dell'apertura delle buste, copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- e) dichiarazione di aver letto l'avviso di vendita, la perizia di stima, di essere edotto sui contenuti di tali documenti, di ben conoscere lo stato di fatto dei beni immateriali e materiali oggetto di cessione, di avere preso visione degli stessi, di avere visionato la relativa documentazione e di averla ritenuta esaustiva e di avere richiesto ed ottenuto dal Curatore e/o dai periti ogni esaustivo chiarimento;
- f) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. autenticata da pubblico ufficiale; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo.

Deposito cauzionale

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al **10 per cento (10%) del prezzo offerto**, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a **Liquidazione Giudiziale Venturelli Romolo Srl**, acceso presso la Banca La BCC ravennate, forlivese e imolese soc. coop., codice **IBAN IT 22 Q 08542 13200 000000773451** con causale **"L.G. 30/2026 cauzione asta del 10/11/2026"**.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito abbia luogo in tempo utile per consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrata la presenza dell'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Pertanto, al fine di rispettare il suddetto requisito di ammissibilità, in via prudenziale e nell'interesse dell'offerente, **si consiglia di eseguire il bonifico inerente al deposito cauzionale con congruo anticipo** rispetto al termine di scadenza, e comunque, entro il mercoledì della settimana antecedente rispetto alla data fissata per l'avvio delle operazioni di vendita telematica.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita, previa autorizzazione del G.D., mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

In caso di aggiudicazione la somma depositata a titolo di cauzione verrà trattenuta per il pagamento degli oneri conseguenti alla vendita con restituzione dell'eccedenza dopo il rogito; qualora la stessa non fosse sufficiente, il Curatore chiederà l'integrazione da versare entro e non oltre il termine per il versamento del prezzo (importo che terrà conto anche del conguaglio).

In caso di decadenza dall'aggiudicazione il G.D. dichiarerà la perdita della cauzione, che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa e sarà passibile di condanna.

Qualora il Curatore riscontri il mancato versamento dell'imposta di bollo digitale dovuta per la presentazione dell'offerta telematica, dovrà provvedere alla

regolarizzazione mediante versamento del tributo e della relativa sanzione in sostituzione dell'offerente. Il costo della regolarizzazione è posto a carico dell'offerente e sarà detratta dal deposito cauzionale da questi versato. In alternativa, l'offerente potrà dimostrare il versamento dell'imposta mediante consegna al Curatore, entro 5 giorni dal termine della gara, di marca da bollo emessa anteriormente al deposito dell'offerta. In questo caso il Curatore provvederà al deposito in Cancelleria della marca da bollo indicando l'offerta alla quale essa si riferisce.

Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6. SVOLGIMENTO DELLA GARA

Le buste telematiche saranno aperte dal Curatore nel giorno e nell'ora sopra indicati.

Eventuali ritardi sui tempi indicati o impossibilità di connessione da parte dei soggetti interessati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il Curatore, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In caso di offerta unica

Qualora sia stata proposta un'unica offerta valida (pari o superiore al prezzo base, oppure inferiore entro il limite di un quarto del prezzo base), verificata la regolarità della stessa e della cauzione prestata, il Curatore procede all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del compendio aziendale siano state proposte più offerte

valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, che avrà inizio subito dopo l'esame delle offerte telematiche e **durata** sino alle **ore 19:00 del giorno stesso di apertura della gara**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi **15 minuti** della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori **15 minuti** in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il compendio aziendale verrà **provvisoriamente aggiudicato** dal Curatore, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il Curatore disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per la individuazione della stessa, si terrà conto gradatamente:

- dell'entità del prezzo offerto;
- dell'ammontare della cauzione prestata;
- del minor termine previsto per il versamento del prezzo;
- nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili in base ai criteri sopra indicati il compendio aziendale verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto (a tal fine, farà fede la data con l'orario di deposito telematico dell'offerta).

7. DIRITTO DI PRELAZIONE

Nel contratto di affitto d'azienda del 29/07/2026 è stato espressamente riconosciuto il **diritto di prelazione** in caso di vendita del compendio aziendale a terzi e, dunque, l'affittuaria sarà preferita ai terzi a parità di condizioni.

L'affittuaria potrà esercitare il diritto di prelazione **entro e non oltre 30** (trenta) **giorni dal ricevimento da parte della Curatela** di comunicazione scritta di avvenuta aggiudicazione provvisoria del compendio aziendale a mezzo procedura competitiva. Il Curatore comunicherà all'aggiudicatario l'esito dell'esercizio della prelazione oppure della rinuncia alla stessa.

8. DISPOSIZIONI SPECIALI SULLA COMPONENTE VARIABILE DEL COMPENDIO AZIENDALE (merce di magazzino e contratti attivi/cantieri/portafoglio commesse)

Come noto, il compendio aziendale comprende una **componente variabile**, costituita da **merce di magazzino e contratti attivi/cantieri/portafoglio commesse**.

A seguito della gestione in corso dell'affitto d'azienda e del contratto estimatorio, alla data del **trasferimento definitivo** (rogito di cessione), il valore e la composizione effettiva di tali componenti risulteranno variati rispetto alla stima iniziale dei periti, in particolare:

- il **magazzino** subirà una riduzione in ragione dei prelievi effettuati dall'affittuario;
- il valore complessivo e la composizione dei **contratti attivi/cantieri/portafoglio commesse** subiranno una variazione (in aumento o in diminuzione) in ragione dello stato di avanzamento dei cantieri originari, dell'eventuale chiusura di taluni di essi e del subentro nelle nuove commesse acquisite dall'affittuario.

Conseguentemente, entro 30 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, il Geom. Giampiero Galassi e la Dott.ssa Valentina Carullo procederanno alla revisione e all'aggiornamento delle perizie di stima relativamente alla parte variabile.

Il Geom. Galassi procederà ad effettuare un **inventario di chiusura** in contraddittorio tra le parti, per determinare l'esatta consistenza ed il valore effettivo del magazzino residuo e lo stato di avanzamento dei contratti attivi/cantieri/portafoglio commesse e da qual momento (periodo transitorio) l'affittuario dovrà tenere un registro analitico delle movimentazioni delle merci contenente gli scarichi per utilizzo nei cantieri o vendite e dei contratti

attivi/cantieri/portafoglio commesse per SAL, fatture emesse per SAL e incassi percepiti con impegno a consegnarlo al Curatore ed ai periti, in caso di variazioni, con cadenza giornaliera.

Le merci di magazzino ed i contratti attivi/cantieri/portafoglio commesse verranno valutati dai periti in base ai medesimi criteri indicati nelle perizie depositate nel fascicolo della procedura.

L'aggiudicatario o il titolare del diritto di prelazione si obbliga ad acquistare la merce di magazzino e i contratti attivi/cantieri/portafoglio commesse nella consistenza quantitativa e qualitativa effettiva risultante dalle perizie aggiornate del Geom. Giampiero Galassi e della Dott.ssa Valentina Carullo.

Il valore definitivo assegnato dai periti nell'aggiornamento peritale sarà vincolante per l'aggiudicatario o titolare del diritto di prelazione ai fini del calcolo del prezzo.

La differenza di valore (in aumento o in diminuzione) rispetto alle stime di perizia sarà regolata mediante **conguaglio del prezzo di aggiudicazione**.

I periti della procedura forniranno all'aggiudicatario o titolare del diritto di prelazione, entro il 25° giorno dall'aggiudicazione, un pre-rendiconto indicativo del valore delle merci di magazzino e dei contratti attivi/cantieri/portafoglio commesse, fermo restando che l'importo definitivo del conguaglio verrà formalizzato e comunicato via pec entro il 32° giorno dall'aggiudicazione.

9. PAGAMENTO DEL PREZZO COMPRENSIVO DEL CONGUAGLIO PER LA PARTE VARIABILE E DEGLI ONERI ACCESSORI

Il termine per **l'accredito sul conto della procedura dell'intero prezzo di aggiudicazione** (importo comprensivo del conguaglio per la componente variabile) e degli eventuali oneri fiscali, spese e accessori per l'assolvimento delle formalità di trasferimento della proprietà del compendio aziendale sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, comunque **non inferiore a 32 giorni e non superiore a 37 giorni** dalla data dell'aggiudicazione.

Il termine di 37 giorni dalla data di aggiudicazione è un termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale: cfr. Cass. Civ. sez. III, 8 giugno 2022 n. 18421, e Cass. Civ. sez. III, 14 febbraio 2023 n. 4447, in parte

motivata.

Se il prezzo comprensivo del conguaglio sulla parte variabile e gli eventuali oneri fiscali, spese e accessori non sono depositati nel termine sopra stabilito, il G.D. con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario o titolare del diritto di prelazione e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa.

Se il prezzo che si ricava dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'offerta decaduta l'aggiudicatario o titolare del diritto di prelazione inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

Il prezzo di aggiudicazione (comprensivo del conguaglio per la componente variabile) e degli eventuali oneri fiscali, spese e accessori dovrà essere versato mediante **bonifico** sul conto corrente di pertinenza della procedura.

La vendita è soggetta ad imposta di registro secondo le aliquote di legge vigenti al momento di trasferimento del bene.

Le imposte e tasse relative al trasferimento del compendio aziendale, sono a carico dell'aggiudicatario o titolare del diritto di prelazione; per il pagamento dei predetti oneri verrà utilizzato il deposito cauzionale e, qualora lo stesso non fosse sufficiente al relativo pagamento, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario o titolare del diritto di prelazione nel termine previsto per il pagamento del prezzo (comprensivo del conguaglio per la parte variabile); si precisa che ai fini di cui all'art. 1193 c.c. qualunque somma versata verrà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e – quindi – al residuo prezzo (Cass. Civ. sez. III, 14 febbraio 2023 n. 4447).

10. TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ'

La proprietà ed in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario o titolare del diritto di prelazione a far data dalla stipula dell'atto di trasferimento del compendio aziendale, che sarà perfezionato successivamente all'adempimento di ogni obbligo posto a carico dell'aggiudicatario o titolare del diritto di prelazione e, in particolare, dall'integrale pagamento del prezzo (comprensivo del conguaglio per la parte variabile), dell'importo dovuto per imposte e di ogni altro onere e spesa per il trasferimento

della proprietà del compendio aziendale.

La stipula del contratto di cessione del compendio aziendale, dovrà effettuarsi presso lo Studio Notarile Associato Maltoni - Scozzoli sito in Forlì - Via Mentana n. 4, Notaio incaricato e scelto dalla procedura, il cui onere è a carico dell'aggiudicatario o titolare del diritto di prelazione.

11. CONTRATTI DI LAVORO DIPENDENTE

L'acquirente subentra nei rapporti di lavoro ai sensi dell'art. 2112 c.c., con la precisazione che tutte le spettanze dei dipendenti (incluso il TFR) maturate fino alla data di iniziale efficacia del contratto di cessione d'azienda, restano in capo alla società debitrice o all'affittuaria, senza assunzione di alcuna obbligazione da parte dell'acquirente.

Sono invece esclusivamente a carico dell'acquirente tutti i costi, spese e spettanze dei dipendenti (incluso il TFR) maturati dopo la data di efficacia del contratto di cessione d'azienda.

12. DEBITI E CREDITI RELATIVI ALL'AZIENDA CEDUTA

Nessun credito o debito, all'infuori di quelli espressamente citati nella perizia, è oggetto di trasferimento. In particolare, non sono ricompresi nella cessione d'azienda:

- a) tutti i rapporti debitori e creditori, inclusi i ratei attivi e passivi, le attività, i diritti, gli obblighi, le responsabilità, i debiti e le passività anche potenziali, compresi quelli relativi a contenziosi, a rapporti con i dipendenti, con i clienti e con i fornitori, nonché a imposte, tasse e costi di qualsiasi tipo, sorti e/o riferentisi al periodo anteriore alla data di iniziale efficacia del contratto di cessione d'azienda, ivi inclusi i debiti e le potenziali passività relativi ai contratti attivi/cantieri/portafoglio commesse eseguiti prima di tale data, anche con riguardo ai contratti di cui all'allegato "A" dell'affitto d'azienda ed ai nuovi contratti sottoscritti dall'affittuaria, per la parte già eseguita;
- b) i crediti esistenti, compresi quelli maturati fino alla data di iniziale efficacia del contratto di cessione d'azienda, sorti e/o riferentisi a contratti attivi/cantieri/portafoglio commesse eseguiti prima di tale data, anche con

riguardo ai contratti di cui all'allegato "A" del contratto d'affitto d'azienda ed ai nuovi contratti sottoscritti dall'affittuaria, per la parte già eseguita;

c) ogni e qualsiasi ulteriore contratto diverso da quelli precedentemente indicati.

Il compendio aziendale oggetto di cessione è immune da oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli.

Ogni passività riferibile all'esercizio e/o a circostanze antecedenti alla data di iniziale efficacia del contratto di cessione d'azienda resterà a carico della Curatela o dell'affittuaria.

Nessun obbligo nei confronti di terzi, ivi compresi i dipendenti addetti alla azienda e/o lavoratori para-subordinati dovrà essere adempiuto dall'acquirente in dipendenza di una (eventuale) responsabilità solidale conseguente alla cessione dell'azienda per fatti antecedenti alla data di iniziale efficacia del contratto di cessione d'azienda.

L'acquirente avrà il pacifico e legittimo godimento e utilizzo di tutto ciò che costituisce bene materiale o immateriale dell'attuale consistenza dell'azienda oggetto di cessione.

Resteranno a carico della Curatela o dell'affittuaria le conseguenze, gli oneri ed i danni derivanti da contestazioni e/o cause relative a responsabilità per la gestione dell'azienda prima della data di iniziale efficacia del contratto di cessione.

I crediti e i debiti aziendali, già maturati sino alla data di iniziale efficacia del contratto di cessione, resteranno rispettivamente a favore e a carico della Curatela o dell'affittuaria.

13. ESCLUSIONE DELLE GARANZIE, STATO DEI BENI E CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA

La presente vendita, che avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio aziendale si trova ed è a corpo e non a misura, deve considerarsi come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni compresi nell'azienda per qualsiasi motivo non considerato, anche se occulto e comunque non evidenziato in perizia, non potrà dar luogo ad alcun

risarcimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del prezzo.

La procedura non assume alcuna garanzia né responsabilità circa l'esistenza, la validità di licenze, autorizzazioni e certificazioni necessarie all'esercizio dell'impresa, né per la sussistenza, in capo all'acquirente, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento dell'attività aziendale trasferita.

Quanto ai contratti attivi/cantieri/portafoglio commesse oggetto di cessione saranno trasferiti senza alcuna garanzia di fruttuosità, eseguibilità, permanenza nel tempo e potenzialità futura, accettando l'acquirente la verifica della loro consistenza e redditività ovvero quella minore che potrà emergere in futuro. L'acquirente, pertanto, rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura e/o per qualsiasi ragione 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 difformità, vizi o minusvalenze.

Eventuali beni strumentali non rispondenti alle normative vigenti alla data di cessione in materia sono considerati oggetto di cessione unicamente quali beni "da rottamare" o da accantonare; ciò, con esclusione di qualunque responsabilità della Curatela per l'ipotesi di utilizzo degli stessi da parte dell'acquirente. In particolare, per gli eventuali beni non conformi alle normative sulla sicurezza, privi di marchio CE, è fatto obbligo all'acquirente di procedere, a propria esclusiva cura, onere e rischio, solo se intenda utilizzarli, alla loro messa a norma.

Gli oneri connessi all'eventuale necessità di adeguamento di macchinari e impianti alle normative di legge -ove utilizzati dall'acquirente- resteranno a carico dello stesso.

E' esclusa qualsivoglia garanzia relativa al buon funzionamento dei beni oggetto della presente cessione. L'acquirente rinuncia a far valere in futuro, nei confronti della procedura concorsuale, qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni oggetto della presente cessione d'azienda.

La procedura è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.

14. BENI MOBILI REGISTRATI

Per i beni mobili registrati compresi nel compendio aziendale, le pratiche amministrative relative al passaggio di proprietà e alla trascrizione al PRA o altro registro competente restano ad esclusivo carico e cura dell'acquirente, il quale si obbliga a provvedere alla relativa trascrizione entro il termine prescritto dalla legge, tenendo indenne la Curatela da qualsiasi responsabilità o spesa; la materiale consegna dei beni mobili registrati resta subordinata all'esibizione, da parte dell'acquirente, dell'avvenuta registrazione presso il PRA competente.

15. CANCELLAZIONE GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI

La cancellazione delle eventuali iscrizioni relative ai diritti di prelazione (ipoteche, ecc..), nonché delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi, dei fermi amministrativi, della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale e di ogni altro vincolo esistente sui beni mobili e sui beni mobili registrati rientranti nel compendio aziendale avverrà ai sensi dell'art. 217, co. 2, CCII, successivamente all'atto di cessione con adempimenti a cura del Notaio Rogante. Non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), ancorché inopponibili alla procedura.

Le spese di registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione di tutte le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sono a carico dell'acquirente.

* * *

Il Curatore precisa altresì che:

- grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita;
- la partecipazione alla vendita implica l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Pubblicità.

Il Curatore provvederà alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sul sito internet del Tribunale, del provvedimento di autorizzazione alla vendita, dell'avviso di vendita, di copia della perizia e degli allegati. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 30 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto.

Le società incaricate provvederanno alla pubblicazione della suddetta documentazione sui siti www.asteannunci.it, www.ivgforli.it, www.astagiudiziaria.com.

Inoltre, si

INFORMA CHE

- gli offerenti possono ottenere dal Curatore delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 0543/29039;
- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal medesimo soggetto nonché dal gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale www.garavirtuale.it oppure contattando direttamente il Gestore Gruppo Edicom S.p.a. (tel.: 041/8622235 - email: venditetelematiche@edicomsrl.it);
- nella sezione "DOCUMENTI" del sito www.professionistidelegatific.it è scaricabile una guida pratica alla presentazione dell'offerta telematica redatta a cura dell'Associazione dei Professionisti delegati del Tribunale di Forlì;
- gli interessati possono chiedere al Curatore Dott.ssa Margareth Rossi di poter visionare i contratti attivi/cantieri/portafoglio commesse in essere alla data di apertura della presente procedura, la lista dei dipendenti (senza nome e cognome) con indicazione delle qualifiche, della data di nascita, della data di assunzione e del luogo di residenza e di effettuare un sopralluogo presso i locali aziendali, previa sottoscrizione del Regolamento con impegno alla riservatezza, mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) oppure a mezzo



pec:lg30.2026forli@pecliquidazionigiudiziali.it entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e tutte le condizioni della vendita sono regolate dalle condizioni generali in materia delle vendite telematiche.

Forlì, 07 ottobre 2026

Il Curatore

Dott.ssa Margareth Rossi

