



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
Sezione Fallimentare

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 56/2024**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: "QUARTA DIMENSIONE S.R.L."**  
**G.D.: Dott.ssa ANTONELLA RIMONDINI**  
**CURATORE: Dott.ssa CARLOTTA BEVILACQUA**  
**NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. FEDERICO TASSINARI**

Il Notaio delegato alla vendita Dott. **Federico Tassinari**, con studio in Imola (BO), Via Quarto n. 4  
Visti gli artt. 570 e ss c.p.c.

Visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott.ssa Antonella Rimondini  
in data **28/10/2024**, dispone la vendita degli immobili compendio della procedura  
fallimentare/concorsuale in epigrafe fissando all'uopo:

L'udienza del giorno **11 Dicembre 2024**

per il lotto 1 Az alle ore **11,15** per quanto attiene alla vendita senza incanto stabilendo le seguenti  
modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in Bologna, Piazzetta Prendiparte n. 2;

L'alienazione del compendio aziendale avverrà secondo le modalità di vendita senza incanto  
disciplinata dagli artt. 534 bis e 570 c.p.c. e ss.

2) **Per il lotto 1 Az il prezzo base d'asta è di Euro 506.500,00** composto dall'intero complesso  
aziendale ed in particolare da impianti, attrezzature, arredi, l'autocarro IVECO targato  
DK051ED (con le limitazioni e precisazioni meglio descritte nella perizia) ecc, diritto di  
utilizzare l'immobile locato sito in Pederobba (TV), frazione Onigo, Via Feltrina n. 25, tutti i  
software (in proprietà e/o licenza d'uso), nomi di dominio, indirizzi di posta elettronica ecc,  
nonché i rapporti di lavoro subordinato in essere, il tutto come analiticamente indicato nelle  
relazioni peritali e inventariali depositate nel fascicolo della liquidazione giudiziale. Il prezzo  
di aggiudicazione potrà essere saldato parzialmente a mezzo accollo del debito nei confronti dei  
dipendenti, oltre agli oneri conseguenti. L'Accollo, in sede di eventuale aggiudicazione e  
trasferimento a titolo definitivo del complesso aziendale, dei debiti maturati in capo ai  
lavoratori dipendenti alla data di affitto dell'azienda (31.12.2023) potrà avvenire solo  
limitatamente a i lavoratori che provvederanno alla sottoscrizione di specifico verbale di  
conciliazione in sede protetta con cui il singolo lavoratore libererà la società Quarta  
Dimensione s.r.l. in Liquidazione Giudiziale dalla responsabilità solidale verso la stessa, e con  
il contestuale riconoscimento dell'aggiudicataria, quale unico soggetto obbligato alla  
corresponsione di tali somme.

Inoltre si precisa che:

-l'azienda in questione risulta affittata come da scrittura privata autenticata del 19 dicembre  
2023 a rogito Notaio Francesco Leoni con studio in Ferrara, in Via Palestro n. 43, registrato

/



presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara in data 28 dicembre 2023 al n. 9606/1T;  
-con atto del 1 ottobre 2024 redatto dal Notaio Dott. Federico Tassinari registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna in data 7 ottobre 2024 al n. 44503/1T è stata sottoscritta dalle parti modifica al suddetto atto in cui è stato previsto, tra i vari, che la Curatela avrà diritto di recedere unilateralmente dal presente contratto, senza necessità di preavviso e senza obbligo e/o dovere di indennizzo alcuno, con dichiarazione da comunicarsi all'AFFITTUARIA via PEC o lettera raccomandata AR, qualora l'Azienda sia aggiudicata a soggetto diverso dall'AFFITTUARIA all'esito di procedura competitiva esperita nell'ambito della procedura concorsuale, purché sia decorso il termine di sessanta (60) giorni dall'aggiudicazione.

In ogni caso di cessazione del contratto d'Affitto la restituzione, in favore della Concedente, dell'Azienda e dei beni di cui lo stesso si compone dovrà essere effettuata dall'Affittuaria entro e non oltre 15 (quindici) giorni decorrenti dalla data di cessazione del contratto, con contestuale redazione di inventario e di verbale di riconsegna.

**Si precisa altresì** che il prezzo di aggiudicazione del bene dovrà essere comprensivo degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis II co n° 11 c.p.c., dovuti dall'aggiudicatario.

3) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

- Euro 50 per i lotti fino ad Euro 1.000,00
- Euro 500,00 per i lotti da 1001,00 ad Euro 10.000,00
- Euro 1.000,00 per gli i beni da 10.001,00 fino a 50.000,00
- Euro 2.000,00 per i beni valutati oltre i 50.000,00 e fino a 300.000,00
- Euro 5.000,00 per i beni valutati oltre i 300.000,00 e fino a 650.000,00
- Euro 10.000,00 per tutti i beni valutati oltre i 650.000,00.

4) Ulteriori condizioni di vendita:

Si precisa che il complesso aziendale che compone il **lotto n. 1 AZ** verrà trasferito unitamente a tutti i contratti di lavoro esistenti al momento del provvedimento alienativo, salvo i diversi accordi intervenuti tra i lavoratori dipendenti, le Organizzazioni Sindacali e l'aggiudicatario.

Si precisa, inoltre, che la Procedura non assume alcuna garanzia né responsabilità per l'esistenza, la validità di autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'impresa, né per la sussistenza, in capo all'aggiudicatario definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento delle attività aziendali trasferite. Relativamente ai beni mobili, impianti, attrezzature e arredi che compongono il lotto aziendale, si evidenzia, inoltre, che eventuali variazioni nella consistenza quantitativa dei beni, al momento del trasferimento dell'azienda, non potranno dare origine a variazioni di prezzo.

**E' inclusa nella vendita la disponibilità dell'immobile sede operativa di Pederobba (TV), frazione ONIGO, alla Via Feltrina n. 25, sino al 31.12.2025, data di scadenza del contratto di locazione.**

Sono esclusi dal perimetro liquidativo del lotto n. 1 Az i beni componenti il magazzino.

Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere, oltre al versamento degli oneri fiscali calcolati sul prezzo di aggiudicazione, ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento dei beni stessi ed in particolare alla loro registrazione, trascrizione e volturazione, o nei casi previsti la registrazione nel



registro delle imprese;

- 5) Si precisa che con riguardo al furgone targato DK051ED la Curatela ha acquisito la disponibilità da parte dell'affittuario, in caso di mancata aggiudicazione del complesso aziendale dallo stesso, a restituire il mezzo e la licenza con lo scioglimento dell'atto di costituzione di usufrutto;
- 6) Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello delle vendite, presso l'Ufficio di coordinamento per le procedure esecutive, fallimentari e di divisione delegate ai notai il Tribunale di Bologna, Via Farini n. 1, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'asta, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente bancario presso la  
**Banca Solution Bank., filiale di Bologna,**  
**Iban IT 25 Q 03273 02401 000509800747**  
di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto da imputarsi a cauzione;
- 7) Si precisa, inoltre, che sono ritenuti compatibili con le seguenti modalità liquidative, gli art. 585 I co c.p.c. e 587 comma 1 e 2 c.p.c. per quanto attiene al mancato adempimento dell'aggiudicatario al versamento del prezzo o al rispetto delle modalità di versamento indicate con il presente provvedimento, ivi comprese le spese;
- 8) Si rende noto che i beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad Iva, a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario;
- 9) La domanda di partecipazione dovrà riportare, le complete generalità dell'offerente;
- L'indicazione del codice fiscale;
  - Nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
  - In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
  - Per la vendita l'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà essere depositata in busta chiusa presso l'ufficio di coordinamento per le esecuzioni immobiliari delegate ai notai sito presso il Tribunale di Bologna, Via Farini n. 1; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento con le modalità suindicate;
  - L'aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in Bologna ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria
- 10) In presenza di una pluralità di domande il Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti.
- 11) Relativamente alla vendita, l'aggiudicatario, nel termine di 120 gg. dall'aggiudicazione, dovrà depositare il residuo prezzo e/o concludere la procedura di accollo dei debiti nei confronti dei dipendenti ai sensi dell'art. 214 comma 8 CCII e delle procedure di cui all'art. 1 delle premesse, detratto l'importo per cauzione già versato, nel conto corrente bancario sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo prezzo l'Ufficio di Coordinamento dell'Associazione Notarile Bolognese per le esecuzioni immobiliari e per le procedure concorsuali, sito in Via Farini n. 1, nei locali del Tribunale di Bologna. Una volta verificato l'integrale versamento del prezzo,



l'acquisizione di tutte le somme e l'adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dall'aggiudicazione del bene, il curatore/liquidatore procederà al deposito, nel fascicolo telematico, di una nota informativa in cui si dia atto dei pagamenti effettuati dall'aggiudicatario (allegando prova del pagamento ricevuto) e dell'adempimento delle obbligazioni nascenti dall'aggiudicazione; il curatore/liquidatore, provvederà, altresì, ad informare l'Associazione Notarile per le procedure esecutive e concorsuali, trasmettendo la prova del pagamento e l'attestazione, del curatore/liquidatore, di completo adempimento, da parte dell'aggiudicatario, di tutte le obbligazioni nascenti dall'aggiudicazione. Si precisa che il decreto di trasferimento dell'azienda non potrà avvenire prima che siano decorsi 60 giorni dal pagamento del saldo prezzo, eventualmente anche nelle forme dell'accollo del debito nei confronti dei dipendenti come sopra, per permettere l'adempimento degli obblighi previsti dal contratto di affitto d'azienda in corso, così come modificato dall'atto del 1 ottobre 2024 redatto dal Notaio Dott. Federico Tassinari registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna in data 7 ottobre 2024 al n. 44503/1T. La consegna dell'azienda avverrà compatibilmente con le specifiche previsioni previste dallo stesso in ordine alle modalità di riconsegna.

12) Al momento del versamento del prezzo, eventualmente anche nelle forme dell'accollo del debito nei confronti dei dipendenti come sopra, l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione o registrazione nel registro delle imprese, così come evincibile dagli organi della procedura

13) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, si prevede che il notaio provveda:

- a) all'inserimento dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto sul sito internet [www.intribunale.net](http://www.intribunale.net)
- b) all'attivazione della pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d'informazione e altri giornali COME DA STANDARD DELL'UFFICIO o come da APPOSITO PROGRAMMA PUBBLICITARIO depositato presso la Cancelleria della sezione fallimentare (ivi inclusa la pubblicità sul sito [www.ivgbologna.it](http://www.ivgbologna.it) e, di riflesso, su [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), o da concordarsi con il Giudice ed il Curatore.

Il Notaio dovrà inoltre provvedere:

- al controllo di trascrizioni ostative alla certezza della vendita coattiva, in quanto estranee all'effetto purgativo di cui all'art. 586 c.p.c., rimettendo gli atti a questo giudice nell'ipotesi di riscontro positivo;
- al controllo delle forme di pubblicità come autorizzata da questo giudice con il presente programma di liquidazione.

Il Notaio dovrà inoltre provvedere:

1. all'effettuazione della vendita, nel giorno, nell'ora e nel luogo di udienza che lui vorrà stabilire e di cui all'avviso di vendita ex art. 567 c.p.c., con le modalità di cui agli artt. 573 e 581, come modificato dall'art. 2 della Legge 3 agosto 1998, n. 302, redigendone verbale ai sensi dei commi quinto e sesto dell'art. 591 bis.
2. In caso di diserzione dell'esperimento di vendita, all'abbattimento automatico del prezzo base d'asta fino ad un quarto (ai sensi dell'art. 591 II co c.p.c.), e all'immediata riproposizione in vendita **del lotto** secondo le modalità già stabilite per l'esperimento di



- vendita andato deserto;
3. a dare tempestivo avviso agli organi della procedura del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 del codice e 176 e 177 disp. art. c.p.c.;
  4. a informare immediatamente gli organi della procedura dell'esito negativo della vendita;
  5. a predisporre, effettuato il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585 il decreto di trasferimento, trasmettendolo senza indugio al giudice delegato unitamente al fascicolo; Ai sensi dell'art. 164, disp. art. c.p.c., provvederà inoltre ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
  6. ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento, sulla base di una copia autentica del decreto stesso rilasciata dalla cancelleria che si esonera dalle attività suesposte visto il combinato disposto degli articoli 36 lex 24 novembre 2000 N° 340 e 591 bis II co N°5 c.p.c.;
  7. il notaio dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite se non per ordine del giudice delegato, ovvero di ritardarne la fissazione, e curerà il sollecito versamento di tutte le somme acquisite alla procedura sul conto corrente bancario intestato alla procedura, allegando all'atto della definitiva restituzione del fascicolo in esito alla chiusura della procedura fotocopia dei relativi movimenti e specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del ricavo netto.

L'asta verrà tenuta presso Il Tribunale civile di **Bologna** in apposita sala sita in **Piazzetta Prendiparte n.2 in Bologna** e vi parteciperanno tutti gli offerenti che si sono manifestati interessati all'acquisto dei beni.

Il curatore, provvederà alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita secondo le modalità previste dal Ministero di Giustizia e pubblicate sul relativo sito istituzionale.

**Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al curatore Dr.ssa Carlotta Bevilacqua Tel. 051/4210242.**

Bologna lì 29 ottobre 2024

IL NOTAIO DELEGATO  
Dott. Federico Tassinari

