



TRIBUNALE DI PORDENONE
Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale:

n° 2 anno: 2022

Giudice Delegato: **Dott.ssa Lucia Dall'Armellina**

Curatore: **Dott. Antonio Piccinini**

lgmi.pordenone@pecliquidazionigiudiziali.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO

Il sottoscritto dott. Antonio Piccinini, dottore commercialista con Studio in Sacile, nominato Curatore della Liquidazione Giudiziale _____, in esecuzione e in conformità del Programma di Liquidazione ex art. 213 CCII, ritualmente approvato,

AVVISA

che presso lo Studio Dott. Antonio Piccinini, viale Della Repubblica n. 74 a Sacile (PN)

> **venerdì 08/11/2024 alle ore 11:00**

(termine presentazione offerte mercoledì 06/11/2024 ore 11:15)

si terrà il primo esperimento di vendita del seguente lotto unico immobiliare.

COMUNE DI CHIARANO (TV) - LOTTO UNICO

CAPANNONE INDUSTRIALE sito in Comune di Chiarano (TV)

via Vittorio Veneto al civico n. 6



PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO
€ 610.000,00

Viste satellitari con indicazione dell'immobile oggetto di valutazione.



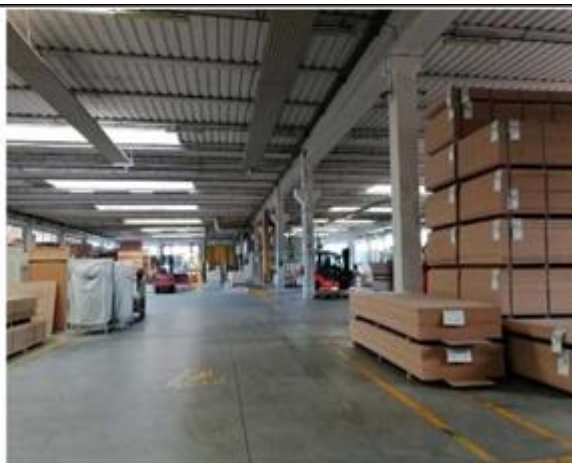
Vista aerea: Comune di Chiarano (TV) - Fonte Google Maps



Vista aerea: Comune di Chiarano (TV) - Fonte Google Maps



Esterno - Vista manufatto uso essiccatoio



Vista locali interni area produttiva



Vista locali interni area produttiva



Vista locali interni area uffici



Vista locali interni area uffici



Vista locali interni area uffici

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: MERCOLEDÌ 06/11/2024 ORE 11:15

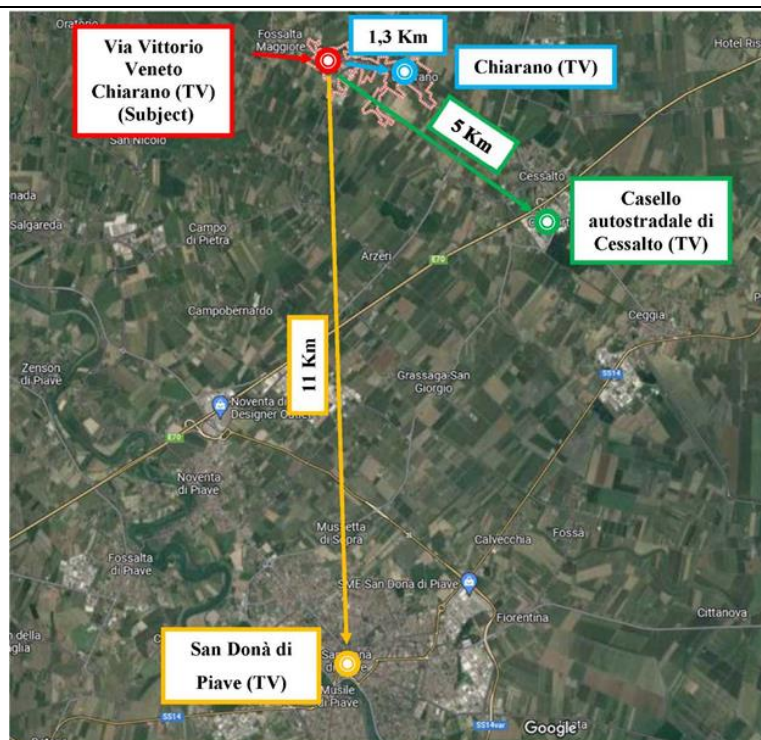
* * * * *

1.1 UBICAZIONE

Il compendio immobiliare è situato nella zona industriale / artigianale del Comune di Chiarano (TV), in zona urbanizzata e accessibile ai servizi.

L'area ove è ubicato l'opificio in oggetto è servita da comoda viabilità pubblica e dista circa cinque chilometri dallo svincolo autostradale dell'A4 di Cessalto (VE).

L'immobile dista circa 1,3 km dal centro cittadino di Chiarano, 10 km da Oderzo (a nord), 11 km da San Donà di Piave (a sud) e oltre trenta chilometri da Treviso (ad ovest).



Vista satellitare del Comune di Chiarano (TV) - Fonte Google Maps

* * *

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali.

La Procedura N. 2/202022 intende dare corso alla vendita forzata con procedura competitiva, in lotto unico, dei beni sinteticamente sopra descritti e catastalmente individuati come di seguito:

Comune di Chiarano (TV) - Catasto Fabbricati

Sez	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Sup.cat.	Piano	R.C.	Quota oggetto di vendita
A	7	511	4	D/1		T-1	€ 28.643,00	Piena proprietà 1/1
Comproprietà sull'area scoperta individuata dal sub. 3 (b.n.c. ai subb. 4,6,7 e 8) Ente Urbano fg. 7 mapp. 511 di 27.203 mq risulta comune a più unità immobiliari								

Il fabbricato in oggetto è sito nella zona industriale del Comune di Chiarano (TV) in Via Vittorio Veneto n. 6 con un'area esterna comune al mapp. 511 subb. 8-9-10-11 di terzi, per cui manca una superficie scoperta ad uso esclusivo.



Chiarano (TV), fg. 7 part. 511 - Estratto di mappa (allegato 2.1)

	Sup. esterna lorda
Superficie ad uso produttivo (m ²)	Mq. 5.068,00
Superficie uso uffici (m ²)	Mq. 626,00
Superficie tettoia (m ²)	Mq. 27,00
Sup. archivi e locali tecnici (m ²)	Mq. 88,00
Impianto essiccatoio	Mq. 74

* * *

1.3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni si intendono come indicati e con le precisazioni contenute nel seguente elaborato peritale:

D) “Consulenza tecnico estimativa capannone in via Vittorio Veneto n. 6 Chiarano TV” redatta dal dott. Paolo Berti di Pordenone d.d. 06.04.2024.

La perizia è pubblicata sul portale dei fallimenti di Pordenone e depositata in Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Pordenone

*

Pertanto, i beni oggetto di vendita si intendono come indicati e con le precisazioni contenute nella perizia di stima redatte dal dott. Paolo Berti.

* * *

1.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE D'ASTA

Prezzo base iniziale del compendio immobiliare: Euro 610.000,00 (Euro seicentodicimila/00) oltre imposte di legge.

La valutazione del dott. Paolo Berti non ha riguardato la componente mobiliare di proprietà di terzi.

Ad oggi si adotta il

Valore base d'asta aggiornato € 610.000,00

* * * * *

ASTA: TERMINI E REGOLAMENTO

L'asta si svolgerà venerdì 08/11/2024 a partire dalle ore 11:00 presso lo Studio dello scrivente Curatore a Sacile (PN) in viale Della Repubblica n. 74.

Termini Asta lotti

TERMINE DEPOSITO OFFERTE C/O CANCELLERIA TRIBUNALE DI PORDENONE	APERTURA BUSTE	GARA D'ASTA	PAGAMENTO SALDO (*)	ATTO NOTARILE c/o Studio Notarile dott. Stefano Manzan
Entro Mercoledì 06/11/2024 ore 11:15	Venerdì 08/11/2024 ore 11:00	Venerdì 08/11/2024 ore 11:15	Entro Lunedì 30/12/2024	Entro Venerdì 31/01/2025

(*) Nel caso in cui il versamento del prezzo venga corrisposto direttamente da un istituto bancario concedente mutuo ipotecario, il pagamento del saldo potrà avvenire contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita.

Eventuali variazioni alle date saranno comunicate dal Curatore.

* * * * *

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CONTENUTO

Il bando d'asta verrà pubblicato sui siti www.asteannunci.it e www.fallimentipordenone.com, e, per estratto, sui giornali "Il Gazzettino" di Pordenone e Treviso, "Messaggero Veneto" e "La Nuova Venezia", "La Tribuna" di Treviso nonché sulla rivista "Aste Annunci", oltre alle riviste telematiche a cura di Edicom

Per la gara d'asta verranno adottate le condizioni pubblicitarie previste dall'art. 490 c.p.c.

I succitati elaborati peritali del dott. Paolo Berti con tutti gli allegati costituiscono parte integrante ed indispensabile del bando di gara e ad essi si rinvia per ogni dettaglio.

* * * * *

1) La vendita avverrà mediante raccolta di offerte segrete che gli offerenti dovranno far pervenire in busta chiusa, presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Pordenone (al II° piano) - Piazza Giustiniano, 7, 33170 Pordenone (PN), rispettivamente:

- **entro le ore 11:15 di Mercoledì 06/11/2024**

Alle suddette offerte dovrà essere applicata una marca da bollo da Euro 16,00.

L'offerta si riterrà validamente presentata ai fini dell'ammissione all'asta se:

2) consegnata in busta chiusa in Cancelleria fallimentare posta al II° piano del Tribunale di Pordenone Tribunale di Pordenone - Piazza Giustiniano, 7, 33170 Pordenone (PN). Per ottenere il timbro di presentazione occorre presentare in Cancelleria una fotocopia della busta. L'offerta deve essere consegnata entro il termine perentorio indicato al superiore punto n. 1) a pag.7:

- entro Mercoledì 06/11.2024 entro ore 11:15

La consegna oltre il termine perentorio indicati o con modalità diverse da quella sopra specificate comporterà la nullità insanabile dell'offerta con l'esclusione dell'offerente dalla gara d'asta.

*

La Procedura da atto di aver già ricevuto un'offerta d'acquisto del lotto

* * *

3) La busta dovrà presentare all'esterno la dicitura "Offerta d'acquisto irrevocabile – Procedura Liquidazione Giudiziale N.R.G. 2/2022 – II° bando d'asta" (esternamente alla busta non dovrà essere scritto altro, in particolare non dovrà essere assolutamente indicato il nome della procedura, le generalità dell'offerente/depositante e neppure il prezzo offerto; nessun riferimento al nome della Procedura potrà essere fatto nel rispetto della Legge sulla privacy – Regolamento UE, n.2016/679 (GDPR)).

* * *

4) La busta, oltre l'offerta dichiarata **irrevocabile e incondizionata**, riferita ad uno più lotti che dovranno essere obbligatoriamente indicati distintamente, dovrà contenere un **assegno circolare non trasferibile (la presentazione di un assegno bancario, anche se con avallo, renderà inefficace l'offerta e comporterà l'esclusione dell'offerente dall'eventuale gara d'asta)** pari al 10% del prezzo offerto - a titolo di cauzione - emesso all'ordine di “*in L.G. - N.R.G. 02/2022*”.

E' ammesso il versamento della cauzione anche a mezzo bonifico bancario o postale sul c/c della Procedura acceso presso Banca Prealpi San Biagio Credito Cooperativo-Società Cooperativa, codice IBAN IT72 F089 0464 9900 2200 0002 025; in questo caso l'importo della cauzione dovrà risultare accreditato sul conto della Procedura almeno tre giorni prima del termine stabilito per la presentazione dell'offerta pena la perdita di efficacia della stessa e l'esclusione dell'offerente dalla eventuale gara d'asta; la contabile del bonifico dovrà essere allegata all'offerta. Nella causale del bonifico potrà essere indicata “*cauzione per il lotto unico II° bando d'asta L.G. 2/2022*”

Non sono ammesse altre modalità per il versamento della cauzione: qualsiasi altra modalità, diversa dalla presentazione dell'assegno circolare, al versamento attraverso bonifico bancario o postale, renderà inefficace l'offerta e comporterà l'esclusione dell'offerente dalla gara d'asta.

L'importo versato a titolo di cauzione verrà convertito, all'atto del trasferimento, in conto prezzo e sarà infruttifero di interessi per il versante.

* * *

5) L'offerta dovrà contenere le generalità dell'offerente, il nome del legale rappresentante se società, il codice fiscale e l'eventuale partita IVA, la residenza, la sede legale o l'elezione di domicilio, il recapito dell'offerente (numero di telefono e fax, indirizzo di posta elettronica dell'offerente e indirizzo PEC), la fotocopia della carta d'identità e del tesserino con il codice fiscale, l'indicazione del lotto e del prezzo offerto. **L'offerta sarà inefficace se il prezzo offerto risulterà inferiore al prezzo base al prezzo indicato in asta** (prezzo minimo d'asta euro 610.000,00).

*

L'offerta riguarderà il lotto unico e nell'offerta va indicato “lotto unico”.

Più precisamente, con riguardo all'offerente:

A) se persona fisica, le generalità dell'offerente, il codice fiscale, l'eventuale numero di partita IVA, lo stato civile ed il regime patrimoniale (specificando, qualora sia in regime di comunione legale, se intende acquistare a titolo personale o in comunione con il coniuge, in questo secondo caso occorre la fotocopia della carta d'identità e del tesserino di codice fiscale del coniuge); se trattasi di ditta individuale, è previsto anche la produzione di un certificato camerale di epoca recente;

Inoltre:

A.1) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore Dovrà essere allegata alla busta alla busta la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

A.2) in caso di partecipazione di stranieri:

A.2.1) se cittadino comunitario/cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo)/apolide/rifugiato, politico residente da più di tre anni in Italia: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro della carta d'identità valida e/o del passaporto e/o del permesso di soggiorno;

A.2.2) se è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni: alla domanda fa allegata fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;

A.2.3) se è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante n Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo stato di appartenenza con l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente;

B) se persona giuridica o società di persone, le generalità dell'offerente, il codice fiscale, il numero di partita IVA, la fotocopia della carta d'identità del rappresentante partecipante ed un certificato camerale di epoca recente, nonché idonea documentazione attestante i poteri conferiti al partecipante;

C) SE PER PERSONA, ENTE O SOCIETÀ DA NOMINARE, l'offerta per persona da nominare può essere fatta solo da un procuratore legale, munito di specifico mandato. All'asta potrà partecipare il solo legale offerente.

In sede di formulazione dell'offerta il procuratore non è tenuto a precisare se l'offerta sia fatta per una persona singola o per più persone, per persona giuridica o altro soggetto, in quanto tale precisazione va fatta entro tre giorni dall'aggiudicazione, sotto pena dell'aggiudicazione diretta e definitiva al procuratore.

Entro tre giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione dei beni l'offerente/procuratore legale dovrà dichiarare per iscritto al Curatore la persona, l'ente o la società per la quale ha agito e alla quale vanno intestati i beni.

Il procuratore legale effettuerà la dichiarazione di nomina (*electio domini*), esibendo:

- mandato rilasciato da società e visura camerale aggiornata;
- mandato rilasciato dal terzo, documento di identità e codice fiscale, n. di partita IVA, se imprenditore, artista e professionista, visura camerale aggiornata se imprenditore.

Con la dichiarazione di nomina tutti gli obblighi conseguenti all'aggiudicazione passano ai nominati.

Nel caso in cui l'offerente non faccia la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o si dichiari persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata o la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario.

D) ALLORCHÉ UN'OFFERTA SIA PRESENTATA DA PIÙ PERSONE, FISICHE O GIURIDICHE, QUESTE SI INTENDONO SOLIDALMENTE OBBLIGATE NEI CONFRONTI DELLA PROCEDURA, INDIPENDENTEMENTE DALLA CIRCOSTANZA CHE L'OFFERTA RECHI GIÀ UNA RIPARTIZIONE IN QUOTE E/O L'INDIVIDUAZIONE DI SINGOLI BENI ALL'INTERNO DEL LOTTO PER IL QUALE L'OFFERTA È FORMULATA.

La mancata veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione per fatto imputabile all'aggiudicatario e la perdita della cauzione stessa e l'applicazione di quanto previsto dagli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..

Il presente avviso di vendita viene pubblicato sui siti www.asteannunci.it e www.fallimentipordenone.com, e per estratto sui giornali "Il Gazzettino" di Pordenone e Treviso, "Messaggero Veneto" e "La Nuova Venezia" e "La Tribuna" di Treviso, nonché sulla rivista "Aste Annunci"; verranno inoltre adottate le condizioni pubblicitarie previste dall'art. 490 c.p.c..

* * *

6) L'apertura delle buste contenenti le offerte verrà eseguita nei termini indicati nella tabella "TERMINI ASTA LOTTI" a pag. 6, ossia:

nella **giornata d'asta venerdì 08/11/2024 apertura delle buste alle ore 11:00** presso lo Studio dello scrivente Curatore a Sacile (PN) in viale Della Repubblica n. 74, piano I°, con invito ad assistere ai soggetti ammessi per legge. Eventuali variazioni d'indirizzo o di data saranno rese note dal Curatore a mezzo comunicazione sui siti www.asteannunci.it e www.fallimentipordenone.com.

* * *

7) Se risulterà depositata al Curatore un'unica offerta valida, l'aggiudicazione provvisoria verrà dichiarata a favore del singolo offerente con comunicazione scritta. In caso di pluralità di offerte valide verrà indetta la gara d'asta nella stessa giornata, nella stessa sede, salvo diversa comunicazione da parte del Curatore, come da programma:

- gara d'asta :venerdì 08/11/2024 ore11:15.

La gara d'asta partirà sulla base dell'offerta presentata più alta con rialzi minimi per i primi 3 rilanci come precisato nel seguente prospetto:

LOTTO N.	RIALZO MINIMO PER I PRIMI TRE RILANCI	RIALZO MINIMO PER I RILANCI SUCCESSIVI AL TERZO
UNICO	50.000,00	10.000,00

In presenza di pluralità di offerte a parità di prezzo, alle quali non faccia seguito alcun rilancio, prevale l'offerta anteriore in ordine cronologico.

Il tempo tra un'offerta e l'altra è pari a sessanta secondi, e trascorso un minuto dall'ultimo rilancio, il lotto sarà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato il rilancio più alto.

Al termine della gara d'asta verrà redatta la graduatoria degli offerenti in ordine decrescente per importo offerto.

Si precisa che l'assegnazione provvisoria non costituisce vendita e non comporta il trasferimento della proprietà dei beni assegnati, che potrà avvenire solo dopo dieci giorni dal deposito di cui all'art. 216, comma 9, CCII, da parte del Curatore nel fascicolo informatico della documentazione della vendita, salva, l'applicazione dell'art. 217, comma I, CCII, in base al quale il Giudice Delegato, su istanza del

debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro 10 giorni dal deposito di cui all'articolo 216, comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.

All'offerente non aggiudicatario entro il termine massimo di venti giorni sarà restituita la cauzione, infruttifera di interessi, a mezzo bonifico o a mezzo assegno circolare, secondo la preferenza espressa dall'offerente; a tal proposito si invita ad indicare nell'offerta il codice IBAN per consentire al Curatore una più rapida restituzione della somma posta a cauzione.

* * *

L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore: nel caso di un privato, di un professionista o di un artista, il procuratore dovrà essere munito di procura speciale autenticata da un notaio, viceversa, se trattasi di un imprenditore è alternativamente possibile ricorrere ad un rappresentante i cui poteri risultino da una visura recente ed aggiornata presso la C.C.I.A.A..

* * *

8) Il versamento del saldo (somma del prezzo di aggiudicazione più imposte e tasse di legge, dalla quale andrà detratto l'importo della cauzione versata e null'altro, in quanto alcuna spesa o imposta sarà anticipata a nessun titolo dalla Procedura), dovrà avvenire entro e non oltre il **termine perentorio** (tabella " Termini Asta Lotti" di pag. 06):

➤ **pagamento del saldo entro lunedì 30/12/2024**

Il pagamento potrà essere effettuato solo a mezzo assegno circolare o bonifico bancario o postale: non costituisce valida modalità di pagamento la presentazione di assegno bancario, anche se con avallo, pena l'inadempimento dell'aggiudicatario.

L'assegno circolare dovrà essere emesso all'ordine di " in L.G. - N.R.G. 02/2022 "

L'eventuale versamento a mezzo bonifico bancario dovrà essere effettuato sul c/c bancario sul c/c della Procedura acceso presso Banca Prealpi San Biagio Credito Cooperativo-Società Cooperativa, codice IBAN IT72 F089 0464 9900 2200 0002 025 e il suo importo dovrà risultare accreditato (sul conto della Procedura) entro e non oltre il termine previsto per il pagamento - **termine perentorio**.

Nel caso in cui il pagamento del prezzo venga corrisposto da un istituto bancario concedente mutuo bancario, il versamento del saldo, sempre solo a mezzo assegno circolare, potrà avvenire contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita.

* * *

Solo ad avvenuto versamento del saldo prezzo, rispettata l'attività informativa di cui all'art. 216, comma 9, CCII ed in mancanza di provvedimento interdittivo del Giudice Delegato ex art. 217, comma 1, CCII il Curatore provvederà al perfezionamento della vendita mediante stipula dell'atto notarile di cessione del lotto definitivamente aggiudicato.

Con tale atto, da stipularsi entro i termini massimi (tabella " Termini Asta Lotti" di pag. 06):

➤ **termine stipula atto notarile entro venerdì 31/01/2025**

La data di stipula verrà fissata e comunicata dal Curatore avanti al Notaio Dott. Stefano Manzan con studio in Via Argine a Destra, 3, Motta di Livenza (TV), con ogni spesa e imposta a carico dell'aggiudicatario verrà trasferita la proprietà dei beni all'aggiudicatario.

Ulteriore facoltà concessa all'aggiudicatario

D) Viene data facoltà all'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 C.P.C. ultimo comma, di versare il prezzo tramite contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della Procedura con garanzia ipotecaria di primo grado sugli immobili oggetto di vendita.

Nel rogito notarile di vendita verrà indicato tale atto ed il Conservatore dei Registri Immobiliari non potrà eseguire la trascrizione dell'atto di vendita se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

Viene data ulteriore facoltà all'aggiudicatario di indicare entro la data di stipula del rogito notarile di trasferimento della proprietà dei beni, il nominativo di una società di leasing quale acquirente del bene, indicando sé stesso quale utilizzatore nello stipulando contratto di leasing.

* * *

L'immobile, attualmente locato, verrà consegnato all'acquirente solo dopo la stipula dell'atto di trasferimento di proprietà.

* * *

Tutte le spese, fiscali e non solo, e anche tutte le formalità inerenti alla vendita ed al trasferimento della proprietà, alla trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e alle volture catastali saranno eseguite dal notaio rogante con spese a carico dell'acquirente (IMU esclusa fino alla data di stipula del contratto di compravendita), **ivi incluso il rimborso dei costi del certificato di destinazione urbanistica, dell'aggiornamento catastale e degli attestati di prestazione energetica.**

Parimenti sono totalmente a carico dell'aggiudicatario gli oneri professionali e i rimborsi delle visure ipotecarie e catastali relative ad ogni mappale, ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente, che verranno addebitati dal Dott. Stefano Manzan, Notaio individuato dalla Procedura.

La vendita è assoggettata alle imposte previste dalla normativa vigente, per cui il prezzo di cessione sarà maggiorato dell'importo dovuto a tale titolo, secondo le modalità e le aliquote previste per legge.

La liberazione degli immobili da cose e/o persone, anche interposte, avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 217, comma 2, CCII, per i beni immobili, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo (comprensivo delle tasse e delle imposte di legge), il Giudice Delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

* * *

9) In caso di inadempimento dell'aggiudicatario verrà dichiarata la decadenza dello stesso e comminata la perdita della cauzione e l'applicazione di quanto previsto dagli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..

L'aggiudicatario, infatti, oltre a le somme versate a titolo di cauzione, in caso di successiva vendita a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione provvisoria, sarà tenuto al pagamento della differenza.

* * *

10) La vendita è disposta con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili e con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura e la consistenza immobiliare verrà acquistata come vista e piaciuta; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, senza possibilità di contestazione alcuna circa il loro stato manutentivo. **La vendita si deve considerare forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo;** conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni da parte del dott. arch. Giuseppe Fantin nella redazione della perizia.

Si precisano le ulteriori

NOTE INERENTI AGLI ACCERTAMENTI E ALLE CARATTERISTICHE DELLA VENDITA

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree dei diversi compendi immobiliari non sono state eseguite da parte della Procedura analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo/aria né indagini di tipo ambientale, né verifica delle reti impiantistiche, come da prassi.
3. Si rinvia al notaio incaricato di redigere l'atto di vendita ogni controllo più specifico in merito alla titolarità dei beni immobili e degli eventuali gravami acquisendo i relativi titoli.

I dati riportati negli elaborati peritali del dott. Paolo Berti sono stati assunti sulla scorta della documentazione acquisita e risultano di semplice supporto all'attività demandata al notaio rogante.

La vendita è a corpo per cui qualche differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.

6. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto nello stato in cui si trova oggi, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili sia occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica delle unità oggetto di valutazione, limitandosi ad acquisire la documentazione disponibile presso gli enti preposti. Ogni ulteriore attività di verifica del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, catastale, impiantistico, strutturale, ambientale, amministrativo ecc, compete all'aggiudicatario.

7. Risultano a totale carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" relativi:

- a. alla regolarizzazione delle eventuali difformità edilizie e/o integrazione della documentazione richiesta in futuro dal Comune per una qualsiasi ragione;
- b. all'adeguamento impiantistico e funzionale delle unità ivi incluso l'intervento futuro sulla caldaia condominiale;
- c. all'aggiornamento dell'APE e delle schede catastali entro e non oltre il rogito, laddove necessario, ecc.

Di quanto sopra si è tenuto conto nella formulazione dei valori a base d'asta.

* * *

11) Contratti di locazione in essere

L'immobile industriale, completo di uffici e di piazzali in comune con terzi, è oggetto di **una locazione sottoscritta in data 18 aprile 2024** con durata di anni 1 dal 1 maggio 2024 sino al 30 aprile 2025 con registrazione in data 14 maggio 2024 al n. 003602 serie 3 T.

4) Durata

La locazione avrà la durata di anni 1 (uno), con effetti a decorrere dal giorno 1 maggio 2024 e termine al giorno 30 aprile 2025.

Il presente contratto, come da premesse, ha la sola validità di un anno e non si intende rinnovabile sul tacito assenso.

Entro il suddetto termine del 30 aprile 2025 è fatto obbligo al Conduttore (che accetta) di lasciare libero l'immobile entro il suddetto termine di scadenza del contratto, senza eccezioni di sorta.

Il Conduttore potrà esercitare diritto di recesso anticipato in qualsiasi momento e senza l'addebito di penali; tale diritto deve essere esercitato con almeno 1 (un) mese di preavviso rispetto alla data in cui il recesso deve avere esecuzione, da comunicarsi al Locatore con lettera raccomandata o a mezzo p.e.c. all'indirizzo della Procedura lgmi.pordenone@pecliquidazionigiudiziali.it.

In caso di mancato preavviso verrà trattenuto a titolo di penale l'intero deposito cauzionale versato dal Conduttore.

È fatto divieto di sublocazione, anche parzialmente, di cessione del contratto senza l'autorizzazione scritta del locatore.

6) Canone di locazione, ritardati pagamenti

Il canone di locazione annuale viene stabilito in euro 84.000,00 (ottantaquattromila/00) oltre IVA, che le parti ritengono congruo in relazione allo stato dell'immobile, da pagarsi in rate mensili di euro 7.000,00 (settemila/00) oltre IVA, entro il giorno 20 di ogni mese, a mezzo bonifico bancario.

Per tutto il periodo della locazione, salvo diversa comunicazione del Locatore, il canone dovrà essere corrisposto mediante bonifico bancario nel conto corrente acceso presso Banca Prealpi San Biagio Credito Cooperativo-Società Cooperativa, IBAN IT72 F089 0464 9900 2200 0002 025.

Il Locatore rilascerà i relativi documenti contabili e fiscali nei modi e nei termini di Legge.

Il pagamento del canone non potrà, in alcun caso, essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore. Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione, produrrà di diritto la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore decorsi giorni 30 (trenta) dalla scadenza, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del Locatore, a norma dell'art. 1456 del Codice Civile. In ogni caso il ritardato pagamento del canone comporterà, per il Conduttore, il pagamento di un interesse che, ai sensi del D.lgs. 231/2002, viene concordemente determinato nella misura pari al Tasso di riferimento B.C.E. (ex Tasso Ufficiale di Sconto) maggiorato di 8 (otto) punti percentuali e, comunque, non oltre il tasso soglia fissato dalla Legge 108/1996.

* * *

12) La vendita riguarda le consistenze immobiliari. Gli arredi e i beni che potrebbero presenti, non di proprietà del conduttore, vengono acquistati dall'assegnatario dell'immobile.

Dovranno essere smaltiti a totale cura e spese dell'acquirente i rifiuti vari, di qualsiasi natura e specie (compreso "eternit" o materiali con amianto), presenti negli immobili e la Procedura non contribuirà in alcun modo alle spese di recupero e smaltimento dei suddetti rifiuti..

* * *

Nella determinazione del prezzo si tiene conto che **sono a totale cura e spese dell'aggiudicatario:**

- la verifica della provenienza di ogni singolo mappale con le relative formalità pregiudizievoli,
- il perfezionamento di eventuali pratiche edilizie pendenti;
- l'adeguamento delle strutture esistenti in termini impiantistici, strutturali, etc.;
- lo smaltimento di ogni rifiuto riscontrabile in loco;
- l'eventuale regolarizzazione urbanistico-edilizia avanti al Comune ove è situato l'immobile secondo quanto emerge dalla perizia del dott. arch. Giuseppe Fantin nonché la regolarizzazione catastale;
- per le eventuali difformità edilizie che dovessero essere riscontrate l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipula dell'atto notarile di compravendita. E' fatto obbligo all'aggiudicatario verificare preventivamente ogni aspetto edilizio-urbanistico.

* * *

È onere dell'offerente verificare con congruo anticipo la regolarità degli immobili sotto i profili sopra esposti e la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale delle sopra elencate condizioni di vendita indicate dal Curatore, degli elaborati peritali redatti dal perito della Procedura dott. Paolo Berti, nonché la presa visione dei beni, cosicché, come già precisato, non saranno accolte contestazioni al momento o successivamente all'aggiudicazione.

Ad ogni interessato, previa richiesta, viene rilasciata dal Curatore apposita delega per l'accesso agli atti presso i diversi enti pubblici preposti, per acquisire ogni informazione ritenuta necessaria.

L'offerente avendo ricevuto elaborato peritale "Consulenza tecnico estimativa capannone in via Vittorio Veneto n. 6 Chiarano TV", redatta dal dott. Paolo Berti di Pordenone d.d. 06.04.2024, parte integrante del presente avviso di vendita, dichiara di essere a conoscenza:

- ✓ della problematica strutturale (Perizia Paolo Berti par. 2.3)
- ✓ della conformità catastale ed edilizia (Perizia Paolo Berti par. 4.).

ovvero:

- dell'abbassamento del terreno sul lato retrostante del capannone con problematiche di carattere strutturale;
- della circostanza che il fabbricato è stato costruito prima che il Comune di Chiarano entrasse in zona sismica di qui la necessità di eseguire interventi di adeguamento dei collegamenti tra gli elementi strutturali verticali ed orizzontali;
- della necessità di verifica strutturale della scala che conduce alla copertura;
- della presenza di superfetazioni (es. tettoia di collegamento con il capannone limitrofo di terzi identificato con il mappale 137, tendone esterno, silos presenti sul lato retrostante dal lato del mappale 137 di terzi, ecc.);
- della mancanza di agibilità per la parte del capannone, essendo stata rilasciata un'agibilità parziale per la destinazione direzionale;

- del fatto che le pratiche di prevenzione incendi e/o di carattere ambientale sono a totale propria cura e carico in relazione alla propria attività e operatività impegnandosi a mantenere indenne la Procedura da ogni danno ed effetti pregiudizievoli con accorgimenti e soluzioni idonee conformi alla legge.

* * *

Per quanto non indicato o precisato nel presente bando ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, l'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamate trascritta è visionabile sui siti indicati in narrativa. Infine, per quanto non disciplinato nel bando, si applicheranno le norme della CCII, e in subordine ed in quanto compatibili, le norme dettate dal c.p.c. in tema di vendita senza incanto.

* * *

12) I beni posti in vendita potranno essere visionati dagli interessati, prenotando la visita, previo accordo con il Curatore Dott. Antonio Piccinini con studio a Sacile (PN) in Viale della Repubblica n. 74, tel. 0434 737088, indirizzo e-mail: info@studiopiccininiantonio.it
indirizzo PEC Procedura: Igmi. pordenone@pecliquidazionigiudiziali.it.

Le visite potranno essere prenotate entro e non oltre:

- **giovedì 31/10/2024** (compatibilmente alle disponibilità dei conduttori) **ultimo termine prenotazione lunedì 28/10/2024**

* * *

13) **La presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione delle condizioni contenute nel presente bando di vendita e darà atto della definitiva presa visione dei beni e degli elaborati peritali del dott. Paolo Berti senza possibilità di successive contestazioni.**

Il Curatore
(dott. Antonio Piccinini)