

TRIBUNALE DI PORDENONE
CANCELLERIA FALLIMENTARE
Liquidazione giudiziale n. 11/2023

Giudice delegato	Dott.ssa Roberta Bolzoni
Curatore	Dott. Luca Martin

AVVISO DI VENDITA PER
CESSIONE DI IMMOBILE - LOTTO UNICO

Terzo esperimento a prezzo ribassato

Il sottoscritto curatore dott. Luca Martin, dottore commercialista con studio in Pordenone, Vicolo delle Acque n. 2, in esecuzione del programma di liquidazione ex art. 213 CCII, depositato in data 26.10.2023, e giusta autorizzazione del Giudice delegato agli atti esecutivi conformi al programma di liquidazione approvato dal Comitato dei creditori, rilasciata in data 10.11.2023, tenuto conto delle prescrizioni di cui agli art. 214 e 216 CCII,

AVVISA

che il giorno **13.12.2024** alle ore **11.00**, presso il proprio studio sito in Pordenone, Vicolo delle Acque n. 2, si terrà la vendita senza incanto dei beni di seguito indicati, secondo le seguenti modalità e condizioni:

LOTTO UNICO

IMMOBILE:

Unità immobiliare (costituita da un unico corpo) ubicata in **REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA - PROVINCIA DI PORDENONE – COMUNE DI BRUGNERA**, L. Zanussi n. 1, individuata catastalmente come segue:

Catasto fabbricati

- F. 20 mapp. 426 Ctg. D/8 R.C. € 1.884,00 – Opificio Industriale;
- F. 20 mapp. 552 Ctg. D/8 R.C. € 5.436,00 – Opificio Industriale.

Catasto terreni

L'immobile risulta essere così censito al

- F. 20 con la qualità "Ente Urbano" della superficie catastale di are 19.30;
- F. 20 con la qualità "Ente Urbano" della superficie catastale di are 18.85;

La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; l'immobile non è gravato da ipoteche o altre iscrizioni pregiudizievoli, fatta salva l'iscrizione della sentenza di Liquidazione Giudiziale a favore della massa dei creditori.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla perizia di stima dell'immobile redatta dal Geom. Luigi Tonegutti, perito della procedura, depositata agli atti del fascicolo in data 07.09.2023.

Si evidenzia che gli immobili sopra indicati sono inseriti in area P.I.P. - Piano per gli Insediamenti Produttivi del Comune di Brugnera.

Il regime giuridico dell'alienazione e/o locazione dei fabbricati in oggetto è disciplinato dalle norme contenute nella convenzione edilizia di cui all'atto del notaio Simone GERARDI di Pordenone, n. 69117 di rep. del 30.01.1984 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 27.02.1984 ai nn. 2304/1930.

La vendita è perciò subordinata alla preventiva rinuncia alla prelazione da parte del Comune di Brugnera (rinuncia già espressa dal comune in data 29.02.2024).

Parte dell'immobile è attualmente condotta in locazione da una società, come da contratto di locazione stipulato in data 01.01.2022 con scadenza 31.12.2027 (6+6) tra la odierna società in liquidazione e la conduttrice.

La rimanente parte del fabbricato è occupato dalla società che ha acquistato l'azienda la quale, in caso di aggiudicazione da parte di terzi, provvederà a liberare l'immobile entro il termine massimo di 45 giorni dalla data di aggiudicazione.

1) PREZZO BASE:

Euro **400.000,00,00** (Quattrocentomila/00);

2) AUMENTO MINIMO (in caso di pluralità di offerenti per il medesimo lotto)

Euro **5.000,00** (cinquemila/00);

3) MODALITA' DI VENDITA

La vendita senza incanto si terrà, avanti il curatore ed avvisato il Comitato dei Creditori, il giorno **13.12.2024** alle **ore 11.00**, presso lo studio del curatore, sito in Pordenone Vicolo delle Acque n. 2, con le seguenti modalità:

- ogni offerente dovrà far pervenire **alla Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Pordenone**, entro e non oltre le **ore 12.00** del giorno antecedente a quello fissato per la vendita (e quindi entro le ore 12.00 del **12.12.2024**), offerta irrevocabile di acquisto in bollo da € 16,00, in busta chiusa recante la dicitura

“Offerta di acquisto relativa lotto unico per l’asta del 13.12.2024, L.G. n. 11/2023, curatore dott. Luca Martin”, senza alcuna indicazione ulteriore;

2. l’offerta dovrà contenere:

- 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), l’indicazione del lotto per il quale viene presentata l’offerta, l’indicazione del prezzo offerto (che comunque non potrà essere inferiore a quello base dell’asta riferito al/ai lotto/lotti cui si riferisce/riferiscono), la fotocopia della Carta di identità e la fotocopia del tesserino del Codice fiscale e, se trattasi di ditta individuale, certificato camerale di vigenza della ditta individuale di epoca non anteriore a 30 giorni rispetto alla data fissata per la vendita;
 - b) se persona giuridica, la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale ed il numero di partita IVA, le generalità del rappresentante partecipante alla vendita, l’indicazione del lotto per il quale viene presentata l’offerta, l’indicazione del prezzo offerto (che comunque non potrà essere inferiore a quello base dell’asta riferito al lotto cui si riferisce), la fotocopia della Carta di identità e la fotocopia del tesserino del Codice fiscale del rappresentante che partecipa alla vendita, certificato camerale di vigenza della società di epoca non anteriore a 30 giorni rispetto alla data fissata per la vendita, nonché idonea documentazione attestante i poteri conferiti al partecipante alla vendita;
3. qualora l’offerente, sia esso persona fisica o giuridica, intenda farsi rappresentare da persona terza (intendendosi, nello specifico caso dell’offerente persona giuridica, persona diversa dal legale rappresentante), quest’ultima dovrà essere munita di procura speciale notarile;
4. unitamente alla domanda deve essere depositata ricevuta di versamento dell’importo richiesto a titolo di cauzione (che dovrà comunque essere **pari al 10% del prezzo base d’asta o del maggior prezzo che si intende offrire**, avvenuto mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura (conto corrente n. 976552, acceso presso la Banca della Marca, intestato a “Liquidazione giudiziale n. 11/2023 Tribunale di Pordenone”, avente il seguente codice **IBAN: IT29A070841250000000976552**), o, in alternativa, assegno circolare non trasferibile intestato a “Liquidazione giudiziale n. 11/2023 - Tribunale di Pordenone”). La vendita è soggetta a IVA e/o ad imposte di registro ed ipocatastali in misura fissa/proporzionale, e dunque il prezzo di aggiudicazione potrà essere maggiorato, in funzione del soggetto acquirente, dell’importo dovuto a tale titolo, secondo le modalità e le aliquote previste dalla legge. Nel caso in cui si intendesse usufruire di particolari trattamenti fiscali, l’interessato dovrà far pervenire idonea documentazione entro il termine previsto per il saldo prezzo.

5. Gli offerenti non aggiudicatari otterranno la restituzione della/delle cauzione/cauzioni versata/e, mediante emissione di assegno circolare da parte della procedura (nel caso la cauzione si stia versata con bonifico bancario) o con immediata restituzione dell'assegno/i circolare/i depositato/i;
6. l'aggiudicazione avverrà con la clausola "visto e piaciuto" e, dunque, nella condizione di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
7. la vendita è a corpo e non a misura, ragion per cui eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita, soggetta alle norme della vendita forzata (artt. 2919 e segg. Cod. civ.), non è soggetta alla normativa concernente la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, irriconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, i quali non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
8. **Nel caso di unico offerente**, potrà farsi luogo alla aggiudicazione in suo favore, sulla base dell'offerta presentata, salvo quanto previsto dall'art. 217 CCII.
9. **Nel caso di più offerenti per il medesimo lotto**, il curatore inviterà gli stessi ad una gara con **rialzo minimo prestabilito nella misura di euro:**
 - **LOTTO UNICO: rialzo minimo euro 5.000,00 (cinquemila/00) e tempo di 60 (sessanta) secondi tra un'offerta e l'altra**; la gara verrà effettuata immediatamente dopo l'apertura delle buste contenenti le offerte. I beni verranno aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 217 CCII.
10. l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo, al netto della cauzione già versata, e maggiorato delle spese di trasferimento entro il termine massimo di giorni 30 (trenta) dalla aggiudicazione (quindi, entro il 13.01.2025, essendo il 12 festivo).
11. È espressamente prevista la possibilità che il maggior offerente/aggiudicatario, ancorché in veste diversa da quella del procuratore legale prevista dall'art. 583 C.p.c., possa, sino al 6° (sesto) giorno precedente alla data prevista per il saldo del prezzo (quindi fino al 07.01.2025), procedere alla indicazione della persona fisica o giuridica che intende nominare per la stipula dell'atto di vendita avanti il notaio. Ciò anche al fine di agevolare eventuali aggiudicatari per persona da nominare che intendessero accedere al finanziamento tramite società di Leasing. Resta inteso che l'aggiudicatario per persona fisica o giuridica da nominare, in mancanza di indicazione dell'effettivo aggiudicatario nel

termine di cui sopra, ovvero in caso di nomina di persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata o la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente/aggiudicatario sarà considerato a tutti gli effetti quale vero ed unico aggiudicatario.

12. L'aggiudicazione non costituisce vendita e non comporta il trasferimento della proprietà dei beni assegnati, dovendosi procedere a tutti gli adempimenti di legge, fatto salvo quanto previsto dall'art. 217 CCII;
13. Sono ammessi rilanci da parte di terzi successivamente alla aggiudicazione, nel termine massimo di giorni 10 dalla stessa, con maggiorazione di almeno il 10% del prezzo di aggiudicazione (in questa ipotesi il curatore, in accordo con l'aggiudicatario ed il rilanciante, fisserà un nuovo incanto avanti a sé, all'esito del quale l'aggiudicazione sarà definitiva);
14. Dopo il versamento del saldo prezzo (al netto della cauzione già versata), sarà eseguita la vendita avanti al notaio che sarà indicato dall'aggiudicatario, e il Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 217 2° comma Legge fallimentare, ordinerà con Decreto la cancellazione delle ipoteche e delle altre iscrizioni, trascrizioni e di ogni altro vincolo.
15. Gli oneri della cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono posti a carico dell'acquirente, così come ogni altra spesa conseguente all'aggiudicazione, ancorché collegata a sanatorie edilizie di cui alla Legge 471/83, nonché eventuali oneri che fossero derivanti da domande di sanatoria presentate ante liquidazione giudiziale.
16. La presentazione di domanda di partecipazione presuppone la presa visione degli immobili e la conoscenza integrale della perizia di stima dei beni immobili depositata presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Pordenone in data 07.09.2023 dal geom. Luigi Tonegutti, cosicché non saranno accolte eventuali contestazioni al momento o successivamente all'aggiudicazione.
17. Un estratto del presente avviso di vendita viene pubblicato sui quotidiani Messaggero Veneto edizione regionale ed edizione di Pordenone, sul giornale La Nuova Venezia, sul quotidiano Il Gazzettino e sul sito www.astegiudiziarie.it, oltreché sulla *data-room* del sito www.fallimentipordenone.com. Maggiori informazioni potranno essere ottenute dagli interessati presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Pordenone o presso il curatore del fallimento dott. Luca Martin, con studio in Pordenone vicolo delle Acque, 2 (tel. 0434/247490– e-mail martin@studioarma.it).

Pordenone, 16.09.2024

IL CURATORE
(dott. Luca Martin)