



## TRIBUNALE DI PORDENONE

**Liquidazione del Patrimonio R.G. N. 03/2021**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Roberta Bolzoni**

**Liquidatore: Avv. Susanna Geremia**

\*\*\*

### **AVVISO DI VENDITA A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ART. 216 CCII**

#### **2<sup>a</sup> esperimento**

La sottoscritta Avv. Susanna Geremia (GRMSNN66R54G914Z), con studio a Portogruaro (VE) in via del Rastrello 45, telefono 0421 73205, fax 0421 74431, e-mail [susannageremia@gmail.com](mailto:susannageremia@gmail.com), pec [susanna.geremia@avvocatipordenone.it](mailto:susanna.geremia@avvocatipordenone.it), pec della procedura [lp3.2021pordenone@pecgestorecrisi.it](mailto:lp3.2021pordenone@pecgestorecrisi.it), nominata Liquidatore con il decreto di apertura della procedura in oggetto,

#### **AVVISA**

che a decorrere **dal giorno 24.09.2024 (con inizio alle ore 12:00) e sino al giorno 26.09.2024 (con termine alle ore 12:00)** avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito [www.doauction.it/www.garavirtuale.it](http://www.doauction.it/www.garavirtuale.it) dei seguente beni immobili:

#### **LOTTO 3**

##### **1/1 piena proprietà**

Comune di **MONTEREALE VALCELLINA – FRAZIONE SAN LEONARDO (PN)**

piazza Giulio Cesare 16

**unità immobiliare a destinazione commerciale/direzionale al piano terra**

**CATASTO TERRENI**

Foglio 48, Mappale 36, Ente Urbano, Ha 0.01.80

**CATASTO FABBRICATI**

Foglio 48, Mappale 36, Subalterno 7, D/5, Rendita € 240,00

Foglio 48, Mappale 36, Subalterno 8, C/1, Cl. 3, Mq. 34, Rendita € 472,35

**Prezzo base: €. 18.375,00**

**Rilanci minimi in aumento in caso di gara: pari ad € 500,00**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto.**

**Offerta minima valida pari al 75% del prezzo base: sarà quindi valida un'offerta minima ridotta del 25% rispetto al prezzo base (e quindi € 13.781,25)**

Come risulta dalla perizia del Geom. Luca Stefanuto datata 18.4.23, il lotto di terreno su cui insiste l'intero complesso immobiliare confina da nord verso est rispettivamente con le particelle 37, 1098, 1023, 72 e strada vicinale e la strada pubblica denominata Via Maniago in Comune di Montereale Valcellina (PN), dalla quale avviene sia l'accesso pedonale che carraio. Trattasi di un'unità immobiliare ad uso commerciale/direzionale posta al piano terra di un modesto fabbricato sviluppato su tre livelli fuori terra ed eretto su un lotto di terreno avente superficie nominale catastale pari a mq. 180,00, ubicato nella frazione di San Leonardo del Comune di Montereale Valcellina (PN), lungo l'intersezione tra la strada pubblica denominata Via Maniago e Piazza Giulio Cesare. Il fabbricato è costituito da struttura portante in muratura di laterizio, solai di interpiano e copertura in legno e manto di copertura a falde in tegole di laterizio. La realtà immobiliare si compone di Negozio, Disimpegno, Ripostiglio, Antibagno, W.C., Ufficio per Totali mq. 43.83. Le finiture, la tipologia, la distribuzione e consistenza degli spazi interni ed esterni dell'immobile sono da ritenersi normali in relazione all'età, alla conseguente vetustà ed allo stato di manutenzione e conservazione in cui verte. Quanto agli interni, tutte le stanze sono intonacate e dipinte con traspirante per interni, nel locale w.c. parte delle pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica; i pavimenti sono costituiti da piastrelle di ceramica in tutte le stanze; l'impianto elettrico e idrosanitario sono completamente sottotraccia e a norma con quanto dettato dalla Legge 46/90 e successive modifiche ed integrazioni. Quanto agli esterni, il fabbricato è intonacato e dipinto; i serramenti sono in legno con oscuri in legno per le sovrastanti unità immobiliari e ampie vetrate in legno prive di oscuri per le unità che ci occupano; i davanzali e le soglie sono in marmo; le grondaie sono in lamiera preverniciata così come anche i pluviali; il fabbricato è dotato di impianto di fognatura per le acque reflue. Quanto all'area scoperta, il lotto di pertinenza, completamente delimitato e demarcato da recinzioni in muratura è adibito a viabilità interna. In punto conformità edilizia e urbanistica, il perito così riferisce: confrontate le risultanze del sopralluogo con i contenuti dei titoli edilizi e delle planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio Provinciale – Catasto Fabbricati, si sono riscontrate alcune lievi difformità riguardanti la distribuzione interna e la forometria. Trattandosi di opere che non modificano sagoma, volume e superficie utile, conformi alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia alla data odierna, le stesse sono sanabili a sensi dell'articolo 37 del D.P.R. N° 380/2001. Per quanto attiene a titoli di provenienza e vincoli gravanti sui beni si rimanda all'elaborato peritale del Geom. Luca Stefanuto sopra citato. L'immobile è libero.

## COMUNICA

- 1) che i soggetti interessati a partecipare alla procedura competitiva di vendita telematica di cui sopra dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito [www.doauction.it/www.garavirtuale.it](http://www.doauction.it/www.garavirtuale.it), accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni e i termini di cui al presente avviso di vendita;
- 2) che, al momento della registrazione, a ciascun utente verrà richiesto di scegliere un *nome utente* ed una *password*, allegando un valido documento di identità; *nome utente* e *password* costituiranno le credenziali con cui detto utente potrà accedere al sito e partecipare alle vendite;
- 3) che, se l'offerente è persona giuridica (o comunque non fisica), dovrà registrarsi nell'apposita sezione, indicando i dati richiesti e avendo cura di allegare i documenti del pari richiesti;
- 4) che, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà provvedere ad indicare alla Procedura, prima del trasferimento dei beni, i corrispondenti dati del coniuge a cui andranno cointestati i beni medesimi; di contro, se l'offerente, coniugato in regime di comunione legale, intende acquistare gli immobili al di fuori di tale comunione, dovrà produrre alla Procedura, prima del trasferimento dei beni, idonea dichiarazione di esclusione dei beni medesimi dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.;  
che, se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni, potrà acquistare gli immobili in comunione (in tal caso l'acquisto sarà soggetto alla disciplina della comunione ordinaria) fornendo alla Procedura, prima del trasferimento dei beni, i corrispondenti dati del coniuge a cui andranno cointestati i beni medesimi;

- 5) che il partecipante che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura riportante tutti i riferimenti del rappresentato nonché del lotto in vendita per il quale viene formulata offerta, inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it);
- 6) che, in caso di procura da parte di persona fisica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di carta d'identità in corso di validità e di codice fiscale sia del delegato che del delegante e il tutto andrà inviato all'indirizzo pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it) prima della registrazione;
- 7) che, in caso di procura da parte di altro soggetto, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di carta d'identità in corso di validità e di codice fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale e il tutto andrà inviato all'indirizzo pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it) prima della registrazione;
- 8) che il delegato partecipante è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
- 9) che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
- 10) che, terminata la gara, verrà dichiarato aggiudicatario colui che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- 11) che, all'esito della gara telematica, il Commissionario comunicherà alla pec della Procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);
- 12) che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla Procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti l'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;
- 13) che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta regolarmente presentata per un prezzo maggiore;
- 14) che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario verranno effettuate dal Commissionario a mezzo e-mail e/o pec;
- 15) che, per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione a garanzia dell'offerta, pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa.  
Il bonifico dovrà contenere nella causale: LDP TRIBUNALE PORDENONE RG 03/2021 - Lotto n. 3 e quanto altro indicato nel portale. L'accredito, nel conto corrente su indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente quello della gara.  
In seguito, accedendo dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato entro i termini indicati per l'accredito, pena l'esclusione dalla partecipazione alla gara;
- 16) che, con riguardo alle cauzioni versate dagli offerenti non vincitori della gara, il Commissionario procederà alla loro restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta

dell'interessato, nel più breve tempo possibile dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: [info@doauction.com](mailto:info@doauction.com) specificando gli estremi dei pagamenti effettuati;

- 17) che quanto versato al Commissionario, e non restituito come sopra, verrà poi trasferito con ordine di bonifico sul conto corrente della Procedura che verrà all'uopo comunicato;
- 18) che il Commissionario porrà a carico dell'acquirente i propri compensi sul prezzo di aggiudicazione, pari al 3% oltre iva, per l'attività svolta;
- 19) che il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore al termine della gara e comunque entro e non oltre 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione stessa sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà all'uopo comunicato;
- 20) che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra indicati - saranno integralmente corrisposti: detti compensi, oltre IVA di legge, dovranno essere versati direttamente a mezzo bonifico bancario a: GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861, entro e non oltre 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione, accedendo al menù "profilo", sezione "aggiudicazioni", e selezionando Banca Sella, e avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento;
- 21) che, in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la Procedura procederà ad incamerare la cauzione a titolo di penale salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta. I compensi spettanti al Gruppo Edicom Spa, per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario, ancorchè dichiarato decaduto;
- 22) che qualora il Liquidatore, di concerto con l'Autorità Giudiziaria, dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario risultante all'esito della gara telematica, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario stesso, con le modalità sopra indicate;
- 23) che i beni posti in vendita potranno essere visionati previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> o contattando il Commissionario;
- 24) che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita nonché sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni;
- 25) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;
- 26) che i beni sono posti in vendita nella consistenza e con le caratteristiche indicate nella perizia redatta dallo stimatore Geom. Luca Stefanuto in data 18.4.2023, pubblicata sui siti [www.doauction.it](http://www.doauction.it) e [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) (perizia, e relativi allegati, che gli interessati sono in ogni caso tenuti a visionare con estrema attenzione sì da averne piena contezza);
- 27) che la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo;
- 28) che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi né è soggetta alla garanzia per l'evizione;

- 29) che eventuali vizi della cosa venduta, e parimenti sue mancanze di qualità, ovvero suoi difetti e/o difformità, nonché gli oneri urbanistici, ecologici ed ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nella relazione peritale – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento e/o riduzione del prezzo; relativi oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 30) che, relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso, si rinvia al regolamento e alle condizioni generali riportate sui portali [www.doauction.it](http://www.doauction.it) e [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);
- 31) che le eventuali spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione e di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti, le spese tutte per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà e comunque ogni spesa relativa alla vendita sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni;
- 32) che le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione del provvedimento con cui è stata aperta la Liquidazione del Patrimonio, potranno essere cancellate, a cura del Liquidatore, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato, solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; ogni relativa spesa sarà in ogni caso a carico dell'acquirente; non saranno cancellate altre eventuali trascrizioni esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili;
- 33) che la presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Liquidatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Liquidatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- 34) che l'aggiudicatario è tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà e al pagamento di quelle relative all'anno precedente;
- 35) che il Liquidatore si riserva, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere la vendita telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;
- 36) che copia del presente avviso sarà pubblicata all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c.;
- 37) che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it);
- 38) che copia del presente avviso sarà pubblicata sul quotidiano Il Gazzettino Edizione Pluriregionale (Veneto e Friuli) in uscita il Martedì, inclusa pubblicazione sul sito [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net);
- 39) che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuati dal Commissionario oltre ad apposite campagne Facebook (in particolare, giusta autorizzazione del Giudice Delegato, a rotazione sui siti commerciali [www.casa.it](http://www.casa.it); [www.idealista.it](http://www.idealista.it); [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) e sulla Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale).

Portogruaro, 2 luglio 2024

Il Liquidatore  
Liquidazione del Patrimonio  
n. 3/21 Tribunale Pordenone  
Avv. Susanna Geremia