



TRIBUNALE DI PORDENONE

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO R.G. N. 03/2022

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Roberta Bolzoni

LIQUIDATORE: Avv. Susanna Geremia

*** * ***

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA

1[^] esperimento

La sottoscritta Avv. Susanna Geremia (c.f. GRMSNN66R54G914Z) con studio a Portogruaro (VE) in via del Rastrello 45, telefono 0421 73205, fax 0421 74431, e-mail susannageremia@gmail.com, pec procedura lp3.2022pordenone@pec-gestorecrisi.it, nominata Liquidatore della Liquidazione del Patrimonio in epigrafe, in sostituzione di precedente Liquidatore, in data 28.12.2023,

AVVISA

che a decorrere **dal giorno 17.12.2024 (con inizio alle ore 12:00) e sino al giorno 19.12.2024 (con termine alle ore 12:00)** avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it dei beni immobili sotto indicati:

LOTTO UNICO

PROPRIETA' QUOTA di 1/4 (UN QUARTO)

di

Comune di PASIANO DI PORDENONE, frazione Pradolino, Via Pradolino 41

Catasto Fabbricati :

° Foglio 13, Particella 125, Subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,0 vani, superficie 158 mq, piano T-1, rendita € 495,80

° Foglio 13, particella 125, subalterno 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, superficie 20 mq, piano T, rendita € 32,02.

*** * ***

- ❖ PREZZO BASE: EURO 22.403,48**
- ❖ CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto**
- ❖ SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: EURO 1.000,00**

*** * ***

Come risulta dalla perizia di stima, le predette realtà sono così composte:

ABITAZIONE (Subalterno 1): L'unità abitativa si sviluppa su complessivi due livelli, di cui uno seminterrato. Al Piano seminterrato, avente altezza utile interna di ml. 2.09 e 2.27 (limitatamente alla sola centrale termica), trovano dislocazione due ripostigli, una lavanderia, una cantina, un disimpegno, un bagno ed una centrale termica con accesso esterno indipendente.

Nel piano rialzato (piano nobile del fabbricato), avente altezza utile interna di ml. 2.78, trovano collocazione l'ingresso principale, un soggiorno, una cucina abitabile, un bagno, un disimpegno e tre camere da letto.

GARAGE (Subalterno 2): L'unità immobiliare adibita a garage, dislocata al piano seminterrato del corpo principale ha un'altezza interna di ml. 2.09 e comunicazione diretta con il fabbricato abitativo. Lo scoperto ad uso esclusivo di pertinenza delle sopraccitate unità immobiliari è adibito a giardino e camminamenti, completamente recintato mediante rete metallica sostenuta da ritti in ferro infissi su zoccolo in c.a. e cancelli pedonale e carraio metallici sostenuti da colonne in muratura.

INTERNO DELLA UNITA' ABITATIVA:

Tutte le stanze sono intonacate e dipinte; le porte interne sono in legno tamburato; nella cucina e nei bagni le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica così come i pavimenti, le pavimentazioni sono ceramica del tipo misto, fatta eccezione per i locali centrale termica e cantina che sono finite a cemento liscio e per le camere costituite da parquet in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo con alimentazione a gas di rete. Le finiture, nel loro insieme, sono da considerarsi normali in relazione alla vetustà (abitabilità 1976), tipologia ed allo stato di manutenzione e conservazione, in cui l'immobile verte.

INTERNO DELLA UNITA' AD USO GARAGE:

Tutte le pareti sono intonacate e dipinte; la porta ed il portone d'accesso sono in metallo; pavimentazione interna in ceramica; le finiture, nel loro insieme, sono da considerarsi normali in relazione alla vetustà, allo stato di manutenzione e conservazione, in cui l'immobile verte.

AREA SCOPERTA:

L'area scoperta è adibita a giardino inerbito e piantumato con percorsi carrai e pedonali in masselli di calcestruzzo autobloccanti e marciapiedi perimetrali in battuto di calcestruzzo. Sulla stessa area scoperta insiste una pertinenza staccata adibita a pollaio e legnaia (parte integrante del subalterno 1) oltre ad ulteriori due pertinenze adibite a legnaia e garage per le quali, allo stato attuale, non risulta alcun titolo abilitativo che ne legittimi la loro presenza.

Lo Stimatore ha dichiarato la NON conformità catastale, la PARZIALE conformità edilizia e la conformità urbanistica.

Ha dichiarato che le realtà immobiliari nel loro insieme vertono in uno stato di manutenzione e conservazione da reputarsi normale in relazione all'età e conseguente vetustà (immobile costruito ad inizio 1974)

Alla data del sopralluogo dello Stimatore le realtà immobiliari in questione sono risultate libere e disabitate.

Si rimanda per ogni ulteriore informazione alla perizia di stima che gli interessati sono tenuti a consultare.

* * *

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, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini del 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 l'utente potrà accedere al sito e partecipare alla vendita;

- 3) che se l'offerente è una persona giuridica o comunque non fisica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione, indicando i dati richiesti ed avendo cura di allegare i documenti che saranno del pari richiesti;
- 4) che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale 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 al di fuori di detta 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.;
- 5) che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà comunque acquistare in comunione, fornendo alla Procedura, prima del trasferimento dei beni, i corrispondenti dati del coniuge a cui andranno cointestati i beni medesimi; l'acquisto sarà soggetto alla disciplina della comunione ordinaria;
- 6) che il partecipante che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura, riportante tutti i riferimenti del soggetto rappresentato nonché i riferimenti del lotto posto in vendita per il quale viene formulata l'offerta, inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- 7) 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 prima della registrazione;
- 8) che in caso di procura da parte di persona giuridica o comunque non 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 oltre a copia fotostatica di visura camerale aggiornata ovvero di altra documentazione da cui risultino i relativi poteri, e il tutto andrà inviato all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- 9) che il delegato partecipante sarà comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
- 10) che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
- 11) che, terminata la gara, verrà dichiarato aggiudicatario colui che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine indicato quale fine della gara medesima;
- 12) che, all'esito della gara telematica, il Commissionario comunicherà alla pec della Procedura la relazione finale della gara stessa (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario ed attestante l'avvenuta acquisizione della cauzione);
- 13) 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;
- 14) che l'offerta perderà efficacia quando sarà superata da successiva offerta per un prezzo maggiore, effettuata con le stesse modalità;
- 15) che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario verranno effettuate dal Commissionario a mezzo e-mail e/o pec;

- 16) che, per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente dovrà **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione**, a garanzia dell'offerta, **pari ad almeno il 10% del prezzo offerto**.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (e, se previsto, a mezzo carta di credito, secondo le indicazioni riportate nel portale) sul conto corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa**; il bonifico dovrà contenere nella causale LDP TRIBUNALE PORDENONE N. 03/2022 - LOTTO UNICO, e quanto indicato nel portale.

L'accredito, nel conto corrente su indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente quello del termine della gara. In seguito, accedendo dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", andranno inseriti, negli appositi campi, i dati relativi al bonifico, effettuato nei termini sopra indicati, **pena l'esclusione alla partecipazione alla gara.**

- 17) che la restituzione della cauzione agli offerenti non risultati vincitori della gara avverrà con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito, il ripristino della sua piena disponibilità avverrà entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, 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 specificando gli estremi dei pagamenti effettuati;
- 18) che la somma versata a titolo di cauzione dal soggetto dichiarato aggiudicatario, e quindi incamerata dal Commissionario, verrà trasferita alla procedura con ordine di bonifico sul conto corrente della stessa sotto indicato;
- 19) che il Commissionario porrà a carico dell'acquirente i propri compensi per l'attività svolta, pari al 3% del prezzo di aggiudicazione, oltre IVA di legge;
- 20) **che il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore al termine della gara e comunque entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente della Procedura: c/c n. 077877 presso Banca di Credito Cooperativo Pordenonese e Monsile – Società Cooperativa – Filiale di Portogruaro - IBAN IT39V083563624000000077877;**
- 21) che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra indicati - saranno integralmente corrisposti. Il pagamento dei compensi, oltre IVA di legge, dovrà essere effettuato, a mezzo bonifico bancario o, se previsto, a mezzo carta di credito, secondo le indicazioni riportate a sistema, a **GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861, entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni", e selezionando Banca Sella, e avendo quindi cura di registrare l'avvenuto pagamento;
- 22) 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 dichiarato decaduto;

- 23) 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 siccome risultante all’esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte dello stesso Liquidatore, provvederà a restituire la cauzione versata all’aggiudicatario con le modalità sopra indicate;
- 24) che i beni posti in vendita potranno essere visionati previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche o contattando il Commissionario;
- 25) che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita e sulle caratteristiche e consistenza dei beni posti in vendita;
- 26) 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;
- 27) che i beni sono posti in vendita con le caratteristiche e nella consistenza indicate nella perizia redatta dallo Stimatore e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
- 28) che la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo;
- 29) che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o per mancanza di qualità, ai sensi dell’art. 2922 c.c.;
- 30) che l’esistenza di vizi, la mancanza di qualità o le difformità della cosa venduta, la sussistenza di gravami urbanistici, ecologici e ambientali, la necessità di eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – il tutto anche se occulto o non evidenziato nella relazione peritale – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento e/o riduzione del prezzo, i cui oneri conseguenti e le cui spese occorrenti saranno a carico dell’aggiudicatario;
- 31) 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 e www.garavirtuale.it;
- 32) che le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l’eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri, i diritti e le spese per il perfezionamento dell’atto di trasferimento dei beni 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;
- 33) 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 e spese dell’aggiudicatario, o di un suo delegato, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l’avvenuto saldo del prezzo e il trasferimento dei beni; non saranno cancellate trascrizioni pregiudizievoli non cancellabili (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove risultassero inopponibili;
- 34) che la presente vendita è soggetta ad imposta di registro o ad IVA, secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l’aggiudicatario dovrà 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);

- 35) che l'acquirente sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento dei beni e di quelle relative all'anno precedente;
- 36) che gli organi della Procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere la vendita telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;
- 37) che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c.;
- 38) che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it;
- 39) che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuati dal Commissionario oltre ad apposite campagne Facebook.

Portogruaro, 07.11.2024

Il Liquidatore

Avv. Susanna Geremia