TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE

Sezione Fallimentare

Procedura **N. 38/2015**
Giudice Delegato: **Dott. Francesco Petrucco Toffolo**
Curatore: **Dott. Antonio Piccinini**

* * * * * * *

INVITO A PRESENTARE NUOVE OFFERTE
VENDITA SENZA INCANTO PER IMMOBILE NEGOZIO/UFFICIO
IN JESOLO (VE), LARGO AUGUSTUS N. 16

La Procedura N. 38/2015 intende dare corso alla vendita forzata con procedura competitiva dell'immobile, accatastato come negozio ed utilizzato quale ufficio, ubicato in Comune di Jesolo in Largo Augustus n. 16, Condominio Augustus - A, identificato catastalmente come di seguito:

Foglio	***Part.***	***Sub***	***Cat. Classe***	***Sup./Cons.***	***Piano***	***Rendita catastale***
73	52	26	C/1 - Cl.8	84 mq	T	€ 1.461,99

L'immobile include l'area esterna esclusiva a parcheggio di cui all'allegata scheda catastale.

Note:

i) il Condominio Augustus - A ha mosso contestazioni sulla proprietà esclusiva dell'area esterna adibita a parcheggio, rivendicando che tale spazio è condominiale. Tuttavia, gli accertamenti, a firma del geometra Sig. Edoardo Dal Maso di Jesolo in data 16/07/1995 e del geometra Sig. Graziano Masiero di San Donà di Piave in data 10/03/2016, commissionati dallo stesso condominio, hanno evidenziato che l'area oggetto di contestazione non è condominiale (vedasi allegati 2-3 della relazione peritale del dottor Paolo Berti).

L'acquirente, presentando l'offerta d'acquisto, si dichiara edotto in merito alle contestazioni mosse dal Condominio Augustus - A sulla proprietà esclusiva dell'area esterna adibita a parcheggio.

ii) Alla data di pubblicazione del presente bando l'immobile risulta occupato da un professionista, per cui i locali verranno consegnati liberi all'acquirente dopo la stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà.

iii) Gli arredi ed i cespiti interni che non entrano a far parte della vendita in quanto di proprietà dell'attuale occupante; si precisa, infine, che la rimozione e lo smaltimento degli eventuali rifiuti ivi presenti sono a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

* * *

Trattasi di immobile accatastato come negozio ed utilizzato quale ufficio da uno studio tecnico locale "senza alcun titolo opponibile alla Procedura", non avendo ad oggi fornito al curatore alcun documento probatorio.

L'unità, al piano terra del condominio si affaccia sulla viabilità pubblica attraverso vetrine e porta d'ingresso in alluminio anodizzato disponendo sul retro di un servizio igienico e di un deposito.

Caratteristiche:

- pavimentazione in piastrelle di marmo;
- porte interne in legno cieche;
- battiscopa in legno;
- riscaldamento e condizionamento autonomo con caldaia murale e ventilconvettori;
- impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte a vista;
- allacciamento all'acquedotto;
- scarichi comunali;
- locali interni intonacati e tinteggiati.

Per la superficie commerciale dell'unità immobiliare si è fatto riferimento a quella indicata in mq. 80 nella perizia del geometra Dario Pibiri di Pordenone effettuata nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n. 48/2010.

Per quanto riguarda l'area esterna (legata al sub. 26, mapp. 52, fg. 73 in Jesolo) ove un tempo esisteva una tettoia, si osserva che la scheda catastale di allora a cui si fa riferimento indicava una superficie esterna di circa 40 mq, ma questo elemento è difficilmente verificabile in relazione ad un grado di precisione tecnica degli anni 80 di gran lunga inferiore a quello attuale.

La suddetta area esterna ubicata sulla parte prospiciente la via pubblica in luogo dell'originaria tettoia esterna oggi non più presente, è da sempre utilizzata dalla fallita proprietaria come area adibita a propri parcheggi (privati).

* * *

Prezzo base del compendio immobiliare: Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00) oltre imposte di legge.

Quanto alla valutazione, tenuto conto del mercato immobiliare di Jesolo, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità *de qua* nonché degli oneri precisati nella relazione integrativa del Dottor Paolo Berti, si determina il seguente valore a base d'asta:

a) unità immobiliare a negozio ed utilizzata come ufficio da terzi:
   = mq 80,00 * € 1.050,00/mq = € 84.000,00, arr. ad € 85.000,00
b) area scoperta a parcheggi, un tempo adibita a tettoia, di cui alla scheda catastale del sub. 26: stimabile in complessivi € 50.000,00.

Valore a base d'asta totale:

= € 85.000,00 + € 50.000,00 **= € 135.000,00**

* * *

Si precisa che alla Procedura è già pervenuta un'offerta d'acquisto irrevocabile e cauzionata di importo non inferiore al prezzo posto a base d'asta.

* * *

I beni si intendono come indicati e con le precisazioni contenute nella "Integrazione alla relazione del geom. Pibiri datata 01.02.2011- Negozio in Jesolo (VE), Largo Augustus – " redatta dal Dott. Paolo Berti, depositata nella Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Pordenone, pubblicata sui siti www.asteannunci.it e www.fallimentipordenone.com.

* * *

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CONTENUTO

Il bando d'asta verrà pubblicato sui giornali "Il Gazzettino", "Messaggero Veneto" e sui siti www.asteannunci.it e www.fallimentipordenone.com.

La Procedura ha affidato l'incarico per la redazione della "Integrazione alla relazione del geom. Pibiri datata 01.02.2011- Negozio in Jesolo (VE), Largo Augustus – " dell'immobile *de quo* al Dott. Paolo Berti con studio in Pordenone (PN), Piazzetta A. Freschi n. 4 int. 1.

L'elaborato peritale del Dott. Paolo Berti - chiuso in data 22.06.2016 - con tutti i propri allegati costituisce parte integrante ed indispensabile del bando di gara e ad esso si rinvia per ogni dettaglio.

* * *

QUADRO SINOTTICO DEI TERMINI D'ASTA

Termini Asta "Negozio/Ufficio Largo Augustus"

TERMINE DEPOSITO OFFERTE IN CANCELLERIA DEL TRIBUNALE DI PORDENONE	APERTURA BUSTE c/o Studio Notaio Gaspare Gerardi	GARA D'ASTA c/o Studio Notaio Gaspare Gerardi	PAGAMENTO SALDO	ATTO NOTARILE c/o Studio Notaio Gaspare Gerardi
Sabato 15/10/2016 ore 11.30	Lunedì 17/10/2016 ore 12.15	Lunedì 17/10/2016 ore 12.30 (salvo diversa comunicazione del Curatore)	Entro mercoledì 30/11/2016	Entro martedì 20/12/2016

1) La vendita avverrà mediante raccolta di offerte segrete che gli offerenti dovranno far pervenire in busta chiusa, **con l'applicazione della marca da bollo di Euro 16,00** presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Pordenone **entro le ore 11.30 di sabato 15 ottobre 2016**.

* * *

2) La busta dovrà presentare all'esterno la dicitura *"Offerta d'acquisto irrevocabile – Procedura fallimentare N. 38/2015 – V° bando d'asta"* (esternamente alla busta non dovrà essere scritto altro, in particolare non dovrà essere assolutamente indicato il nome del fallimento, 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 - D. Lgs. 30/06/2003, n. 196 - Codice in materia di protezione dei dati personali).

* * *

3) La busta, oltre l'offerta dichiarata **irrevocabile** e **incondizionata**, 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 dalla eventuale gara d'asta**) pari al 10% del prezzo offerto e comunque non inferiore ad Euro 30.000,00 - a titolo di cauzione - emesso all'ordine di *"Procedura fallimentare n. 38/2015"*.

Non sono ammesse altre modalità (oltre alla presentazione dell'assegno circolare) **per il versamento della cauzione**: qualsiasi altra modalità, diversa dalla presentazione dell'assegno circolare, renderà inefficace l'offerta e comporterà l'esclusione dell'offerente dalla eventuale 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.

* * *

4) 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 del codice fiscale, l'indicazione del prezzo offerto. L'offerta sarà inefficace se il prezzo offerto sarà inferiore al prezzo base indicato nel presente bando.

Più precisamente, con riguardo alle generalità:

i) 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, fotocopia della carta d'identità e del tesserino di codice fiscale); se trattasi di ditta individuale, è previsto anche la produzione di un certificato camerale di epoca recente;

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

iii) se per sè, persona, ente o società da nominare ai sensi dell'art. 1401 e segg. cod. civ. L'offerente anche per conto di persona, ente o società da nominare (offerente che non dovrà essere necessariamente un procuratore legale), dovrà presentare a suo nome i documenti. Allorché le offerte siano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. Entro tre giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione dei beni l'offerente deve dichiarare per iscritto al Curatore la persona, ente o società per la quale ha agito e alla quale vanno intestati i beni del compendio aziendale. 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.

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 per estratto sui giornali "Il Gazzettino", "Messaggero Veneto", e sui siti www.asteannunci.it e www.fallimentipordenone.com.

* * *

5) L'apertura delle buste contenenti le offerte verrà eseguita **lunedì 17 ottobre 2016 alle ore 12,15** presso lo studio del Notaio dott. Gaspare Gerardi (Viale Trento n. 44, Pordenone, tel. 0434 521407, fax. 0434 524403, e-mail: ggerardi@notariato.it), con invito ad assistere ai componenti del Comitato dei Creditori.

* * *

6) Se perverrà 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 nella stessa giornata di **lunedì 17 ottobre 2016 alle ore 12,30** (salvo diversa comunicazione da parte della Curatela) la gara d'asta presso lo studio del Notaio dott. Gaspare Gerardi in Viale Trento n. 44 a Pordenone.

La gara d'asta partirà sulla base dell'offerta presentata più alta con rialzi minimi di Euro 5.000,00 (cinquemila/00) e tempo di sessanta secondi tra un'offerta e l'altra. Al termine della gara d'asta verrà redatta la graduatoria degli offerenti in ordine decrescente per importo offerto.

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

I beni verranno definitivamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto. L'aggiudicazione si intende definitiva con rinuncia della curatela al potere di sospensione di cui all'art. 107, c. 4, l.fall..

L'aggiudicatario rinuncia incondizionatamente a richiedere la prestazione della garanzia per evizione da parte della Procedura Fallimentare.

* * *

All'offerente non aggiudicatario entro il termine massimo di **venerdì 28 ottobre 2016,** sarà restituita la cauzione, infruttifera di interessi.

L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore (non è richiesto necessariamente il procuratore legale) munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata da fotocopia del documento d'identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti da certificato aggiornato e recente del Registro delle Imprese.

* * *

7) Il versamento del saldo (prezzo di aggiudicazione al 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 **mercoledì 30 novembre 2016 (termine perentorio) solo a mezzo assegno circolare o bonifico bancario: non costituisce valida modalità di pagamento la presentazione di assegno bancario, anche se con avallo, pena l'inadempimento dell'aggiudicatario. L'eventuale versamento a mezzo bonifico bancario dovrà essere effettuato sul c/c bancario, le cui coordinate dovranno essere richieste alla Curatela, e il suo importo dovrà risultare accreditato sul medesimo conto entro il termine perentorio di giovedì 25 novembre 2016.**

Solo ad avvenuto versamento del saldo prezzo, dopo aver rispettato l'attività informativa di cui all'art. 107 l.fall. ed in mancanza di provvedimento interdittivo del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108, comma 1°, l.fall., **il Curatore provvederà al perfezionamento della vendita mediante stipula dell'atto notarile di cessione dell'immobile definitivamente aggiudicato. Con tale atto, da stipularsi entro martedì 20 dicembre 2016 (la data di stipula verrà fissata e comunicata dalla Curatela) avanti al Notaio dott. Gaspare Gerardi di Pordenone, con spese a carico dell'aggiudicatario, verrà trasferita la proprietà dell'immobile all'aggiudicatario.**

Ulteriori facoltà concesse all'aggiudicatario

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 Fallimentare con garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile 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 dell'immobile il nominativo di una società di leasing quale acquirente del bene, indicando se stesso quale utilizzatore nello stipulando contratto di leasing.

* * *

L'immobile *de quo* verrà consegnato libero all'acquirente dopo la stipula dell'atto di trasferimento di proprietà.

Tutte le spese, fiscali e non, e anche tutte le formalità inerenti la vendita ed il trasferimento della proprietà, la trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e le volture catastali saranno eseguite dal notaio rogante con spese a carico dell'acquirente (IMU esclusa fino alla data di stipula del contratto di compravendita).

La vendita è assoggettata ad IVA, imposta di registro in misura fissa, ad imposte ipotecarie e catastali in misura proporzionale, per cui il prezzo di cessione sarà maggiorato dell'importo dovuto a tale titolo, secondo le modalità e le aliquote previste per legge.

Sarà cura dell'acquirente provvedere altresì a proprie spese, alla cancellazione delle ipoteche e di eventuali altri vincoli e/o formalità pregiudizievoli.

* * *

8) 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..

I beni verranno comunque aggiudicati al soggetto offerente collocatosi in graduatoria al posto utile immediatamente successivo a quello dell'aggiudicatario inadempiente.

In caso di scorrimento della graduatoria l'offerente nuovo aggiudicatario, che verrà informato dell'intervenuta nuova aggiudicazione ai recapiti indicati nell'offerta originaria, dovrà provvedere al versamento dell'intero prezzo di aggiudicazione entro il termine perentorio di giovedì 15 dicembre 2016. Parimenti, in caso di inadempimento del nuovo aggiudicatario, si applicheranno sullo stesso le norme di cui agli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..

* * *

9) La vendita è disposta con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; 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 come 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 di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario è consapevole di rinunciare incondizionatamente alla prestazione della garanzia per evizione da parte della Procedura Fallimentare.

* * *

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

- l'aggiornamento della documentazione catastale e la predisposizione dell'attestato di certificazione energetica prima del rogito notarile di trasferimento;
- il perfezionamento di eventuali pratiche edilizie pendenti;
- lo smaltimento di ogni rifiuto riscontrabile in loco.

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 in quanto la documentazione acquisita presso il Comune di Jesolo è stata interamente allegata alla relazione del Dott. Paolo Berti e non vi è certezza che questa sia esaustiva.

È onere dell'offerente aggiudicatario verificare con congruo anticipo la regolarità dell'immobile sotto i profili sopra esposti e la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale delle sopra elencate condizioni di vendita indicate dal Curatore, dell'elaborato peritale redatto 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.

* * *

Per quanto non indicato nel presente bando si applicano le norme della legge fallimentare e in subordine ed in quanto compatibili, le norme dettate dal c.p.c. in tema di vendita senza incanto.

* * *

10) L'immobile posto in vendita potrà essere visionato dagli interessati previo accordo con il Curatore Dott. Antonio Piccinini con studio in Sacile (PN), Viale della Repubblica n. 74, tel. 0434 737088, fax. 0434 784892, indirizzo e-mail: piccinini@studiopiccinini.191.it.

Maggiori informazioni potranno essere reperite direttamente presso il Curatore. La perizia del compendio immobiliare, unitamente alla documentazione fotografica a corredo, è visionabile sul sito www.fallimentipordenone.com.

Il curatore fallimentare
Dott. Antonio Piccinini