TRIBUNALE DI PORDENONE

Fallimento	n. 02/2017
Giudice delegato	dr.ssa Lucia Dall'Armellina
Liquidatore Giudiziale	dr. Maurizio Democrito

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
INVITO AD OFFRIRE

procedura competitiva ex art. 107, I° comma, l.fall.

(I° esperimento)

Si rende noto che la procedura concorsuale in intestazione intende procedere alla vendita della piena proprietà dei seguenti immobili distinti per lotti nello stato e grado di fatto e di diritto in cui si trovano:

Lotto 1 - Complesso immobiliare in Fiume Veneto (PN) Via Pontebbana n. 5

Dati catastali: sito nel comune di Fiume Veneto

COMUNE DI FIUME VENETO (PN)

Complesso di via Pontebbana n. 5 in Fiume Veneto (PN), articolata in magazzino ed uffici al piano terra, alloggio al piano primo ed accessori in corpo staccato:

- Fiume Veneto (PN) - CF fg. 2 part. 304 sub. 2 - cat. A/3, p. 1;
- Fiume Veneto (PN) - CF fg. 2 part. 304 sub. 4 - cat. D/8, p. T;
- Fiume Veneto (PN) - CT fg. 2 part. 304 - ente urbano di 1.477 mq.

Si segnala che per il complesso descritto il perito dott. Paolo Berti ha evidenziato in perizia "*Nel complesso, si rende necessario l'approntamento di una specifica pratica di sanatoria delle molteplici difformità riscontrate, il cui onere compete integralmente al futuro aggiudicatario. Si precisa, altresì, che non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica del compendio, il cui l'acquisto avviene visto e piaciuto. Ogni attività di verifica preventiva del bene e successiva regolarizzazione, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il compendio. Di tali aspetti si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta fallimentare del lotto n. 1* "

Descrizione: Trattasi di una sede aziendale costituita, anche, da un'abitazione autonoma (odierno mapp. 301 fg. 2), un'officina (odierno mapp. 183) ed una area scoperta con annesse strutture per il rimessaggio. Vi è stato un progressivo frazionamento del lotto riducendo l'attuale compendio alla sola particella 304 fg. 2 in Fiume Veneto di catastali 1.477 mq. Il lotto immobiliare risulta interessato da una moltitudine di servitù e di promiscuità impiantistiche con i vicini mappali, un tempo appartenenti al medesimo intestatario. Ogni onere di formalizzazione, modifica, adeguamento è posto integralmente in capo all'aggiudicatario;

Per ogni approfondimento sullo stato dell'immobile, condizioni, oneri e pesi posti a carico dell'aggiudicatario si rimanda alla perizia di stima redatta dal dott. Paolo Berti.

Il bene è stato stimato in euro € 57.000,00 (cinquantasettemila/00).

Prezzo base gara Lotto 1 : euro 57.000,00 pari al prezzo di stima.

Lotto 2 - terreno edificabile (ai fini commerciali con attuazione indiretta) in Fiume Veneto (PN)

Via Maestri del lavoro

Dati catastali: sito nel comune di Fiume Veneto

COMUNE DI FIUME VENETO (PN)

Area edificabile in posizione arretrata, via Maestri del Lavoro di Fiume Veneto (PN):

- Fiume Veneto (PN) - CT fg. 2 part. 736 - terreno di 10.000 mq

Descrizione: Trattasi di un terreno edificabile ai fini commerciali con attuazione indiretta, di catastali 10.000 mq, collocato in posizione arretrata rispetto alla S.S. 13 "Pontebbana" nelle immediate vicinanze del recente centro Commerciale "GranFiume", già "Emisfero". E' accessibile da via Maestri del Lavoro mediante percorrenza di una pista sterrata di proprietà di terzi, in assenza di una servitù di passaggio regolarmente trascritta. Il terreno è stato negli ultimi anni utilizzato come deposito a cielo aperto per le attrezzature edili si presenta inghiaiato e battuto.

Per ogni approfondimento sullo stato dell'immobile, condizioni, oneri e pesi posti a carico dell'aggiudicatario si rimanda alla perizia di stima redatta dal dott. Paolo Berti.

Il bene è stato stimato in euro € 120.000,00 (centoventimila/00).

Prezzo base gara Lotto 2 : euro 120.000,00 pari al prezzo di stima.

Lotto 3 - Terreno edificabile in Zoppola (PN) lungo SS Pontebbana

Dati catastali: sito nel comune di Zoppola

COMUNE ZOPPOLA (PN)

Area edificabile in fregio a via Pontebbana in frazione di Poincicco di Zoppola (PN):

- Zoppola (PN) - CT fg. 37 part. 58 - terreno di 9.690 mq

Descrizione: Trattasi di un terreno edificabile in zona commerciale H.2 ad attuazione indiretta collocato in fregio alla S.S. 13 "Pontebbana", con accesso da via dei Fiori. Il lotto si caratterizza per una giacitura piana ed una forma sostanzialmente triangolare, i cui lati confinano a sud con la viabilità statale, a ovest con una strada comunale minore (via dei Fiori), a nord-est con un terreno di terzi. L'accesso al fondo avviene mediante interramento di fosso posto al confine della strada, con ricavo di un accesso carraio della larghezza di circa 3-4 m.

Si segnala che il perito dott. Paolo Berti non ha ottenuto alcuna documentazione autorizzativa del carraio e la conseguenza che ogni attività di verifica ed eventuale integrazione in materia è posta integralmente in capo all'aggiudicatario, avvenendo la vendita secondo l'assunto del "visto e piaciuto".

Per ogni approfondimento sullo stato dell'immobile, condizioni, oneri e pesi posti a carico dell'aggiudicatario valutazione e considerazioni sulle potenzialità edificatorie si rimanda alla perizia di stima redatta dal dott. Paolo Berti.

Il bene è stato stimato in euro € 270.000,00 (duecentosettantamila/00).

Prezzo base gara Lotto 3 : euro 270.000,00 pari al prezzo di stima.

Si rammenta nuovamente che la perizia di stima redatta dal dott. Paolo Berti deve essere considerata parte integrante del presente bando perché nella stessa sono contenute tutte le informazioni e i pesi posti a carico degli aggiudicatari di ciascun lotto.

Condizioni di vendita:

1. **Prezzo di vendita da indicare nell'offerta irrevocabile di acquisito comunque non inferiore a quello di stima indicato.**
2. **Luogo e data della vendita**: la vendita avverrà il giorno 7 settembre 2018, alle ore 15.00, presso lo Studio del curatore dr. Maurizio Democrito sito in Via Piave n. 68 Pordenone.
3. **Condizioni di vendita**:
   - **le offerte irrevocabili ed incondizionate di acquisto**, ad un prezzo non inferiore a quello di stima, dovranno pervenire in busta chiusa presso la Cancelleria del Tribunale di Pordenone viale Martelli entro le ore 11:30 del giorno 6 settembre 2018. Sulla busta chiusa contenente all'interno l'offerta, gli offerenti dovranno apporre la

dicitura: "*Offerta di acquisto Fall.to n.02/2017 - Tribunale di Pordenone – Lotto N. .....*" *indicando il numero di lotto per cui si partecipa;*

- le offerte dovranno riportare, oltre all'indicazione del prezzo offerto, le complete generalità dell'offerente ed essere sottoscritte da persona munita dei necessari poteri. Dovranno contenere in particolare:
- le generalità, la residenza o l'elezione di domicilio, il codice fiscale e l'eventuale partita IVA del soggetto offerente a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), la fotocopia di un documento d'identità valido. E' consentito presentare domanda per persona o ente da nominare ma in tal caso la dichiarazione di nomina dovrà intervenire entro il termine fissato per il pagamento in quanto in difetto resterà obbligato il medesimo aggiudicatario;
- se persona fisica, lo stato civile e il regime patrimoniale se coniugato; se società o ditta individuale è necessario allegare un certificato camerale di vigenza;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore a quello di stima indicato e l'offerta dovrà essere cauzionata per l'importo del 10% del prezzo offerto con assegno circolare non trasferibile intestato a Fallimento nr. 02/2017;
- la cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari alla chiusura del verbale di vendita. L'importo versato dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sarà imputato in conto prezzo.
- La presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza e l'incondizionata accettazione di tutte le condizioni e modalità del presente invito.
- E' consentita la possibilità di partecipare alla gara tramite procuratore munito di procura speciale notarile.

4. Gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con la clausola "visto e piaciuto", nelle attuali condizioni di commerciabilità, con le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive eventuali a corpo e non a misura. E' onere delle parti interessate verificare lo stato dei beni con congruo anticipo, nonché la regolarità e la conformità urbanistica. Eventuali sanzioni e/o spese per eventuali licenze in sanatoria o condoni edilizi ovvero richiesta di nuove concessioni edilizie, nonché integrazione all'UTE saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Gli interessati hanno pertanto l'onere del controllo di tutti i rilievi inerenti la disciplina urbanistica e di tutti gli altri elementi indicati nella relazione di stima redatta e depositata in Cancelleria dal perito dott. Paolo Berti con esonero della procedura da ogni responsabilità per vizi e difetti. Si evidenzia che mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere derivanti dall'eventuali necessità ad esempio di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

a. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed iscrizioni giudiziali che saranno cancellate a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario. Si segnala che l'aggiudicatario deve considerare che nella perizia di stima non sempre si dichiara la conformità edilizia e di questo aspetto è stato conto in sede di formulazione dei valori a base d'asta.

b. Si evidenzia che nella perizia del dot. Paolo Berti vengono evidenziate diverse spese ed oneri a carico dell'aggiudicatario in particolare:

- per il Lotto n 1 *"emergono molteplici e significative difformità in termini di distribuzione interna, forometria interna ed esterna, collegamenti tra i piani, ecc. che nel complesso rendono necessario l'aggiornamento catastale del compendio"* onere che *"rimane a carico del futuro acquirente la spesa relativa alle pratiche di aggiornamento catastale. "La valutazione del lotto immobiliare n. 1 tiene conto, altresì, degli arredi e macchine da ufficio presenti in loco, meglio descritti nell'inventario mobiliare depositato in Cancelleria. Compete all'aggiudicatario ogni onere per la pulizia dei locali e lo smaltimento dei rifiuti. Di tali aspetti si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta del lotto n. 1."*

- per il Lotto n 2 *"l'accesso al fondo di cui alla part. 736 fg. 2 in Fiume Veneto avviene esclusivamente attraverso una pista sterrata ricavata sulla part. 570 fg. 2 in Fiume Veneto, determinando una servitù di fatto a favore del terreno edificabile caduto in fallimento. In caso di contestazione nell'uso di tale servitù, l'acquirente si troverà costretto alla costituzione per via coattiva (con procedimento giudiziario).... "non si evince la formalizzazione di alcuna servitù di transito a favore del lotto immobiliare n. 2, con la conseguenza che ogni onere per il suo perfezionamento dovrà essere posto in capo al futuro aggiudicatario"*;

- per il Lotto n 3 per l'accesso carraio *"ogni attività di verifica ed eventuale integrazione in materia è posta integralmente in capo all'aggiudicatario*

E' comunque onere dei partecipanti alla gara d'asta verificare quanto riportato nella perizia di stima redatta dal dott. Paolo Berti.

5. **Pluralità di offerte e modalità della gara:**

a. il giorno fissato per la vendita si procederà, avanti il curatore ed a tutti gli offerenti, all'apertura delle buste;

b. in caso di pluralità di offerte, si darà corso ad una gara informale al rialzo tra gli offerenti partendo dalla maggior offerta pervenuta, con offerte in aumento pari ad euro 1.000,00 (mille/00) da effettuarsi entro un minuto dal rilancio precedente sino a pervenire alla individuazione del maggior offerente ed alla determinazione del prezzo definitivo di vendita;

c. la gara sarà valida anche alla presenza di una sola offerta; in tal caso il prezzo offerto diverrà prezzo di aggiudicazione.

6. **Trasferimento, immissione nel possesso e condizioni:**

   a. Fintanto che il trasferimento della proprietà non è perfezionato ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto il curatore fallimentare può sospendere la vendita (art. 107 comma 4 L.F.).

   b. Il pagamento del prezzo e delle spese di vendita, detratta la cauzione versata, dovrà avvenire entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione. In caso di inadempimento verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente acquisizione della cauzione all'attivo della procedura.

   c. Avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato per mezzo di un notaio scelto dall'aggiudicatario tra quelli facenti parte il Collegio notarile di Pordenone. Tutte le spese di vendita successive e conseguenti il trasferimento, comprese imposte ed il costo del notaio, saranno a carico dell'acquirente.

   d. Gli aggiudicatari prima del rogito dovranno richiedere, a propria cura e spese, i certificati di destinazione urbanistica nonché predisporre l'attestato di prestazione energetica e le nuove schede catastali per il fabbricato.

Il sottoscritto curatore informa che la "procedura competitiva" viene svolta ai sensi dell'art. 107 I comma L.F. e per la presente vendita è stato affidato l'incarico di gestore della pubblicità alla società Edicom Finance Srl che curerà la redazione dell'estratto dell'avviso di vendita secondo le indicazioni del Tribunale per la pubblicazione sui quotidiani secondo le modalità ed il calendario stabilito, la pubblicazione sui siti www.asteannunci.it , www.astegiudiziarie.it e www.entietribunali.it.

Maggiori informazioni potranno essere richieste in via telefonica al curatore dott. Maurizio Democrito allo 0434/541667 o via email all'indirizzo info@studiodemocrito.it oppure sul sito www.fallimentipordenone.it ove è reperibile copia della perizia di stima. Per eventuali sopralluoghi potrà essere contattato il perito dott. Paolo Berti presso il seguente indirizzo di posta elettronica: estimo1@dottpaoloberti.it

Pordenone, 5 giugno 2018

Il curatore fallimentare

(dr. Maurizio Democrito)

Maurizio Democrito