TRIBUNALE DI PORDENONE

FALLIMENTO N. 03/2018

CURATORE RAG. DANIELA DI PAULI

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ROBERTA BOLZONI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

INVITO AD OFFRIRE MIGLIORATIVO

Si rende noto che la Procedura concorsuale in intestazione intende procedere alla vendita della piena proprietà dei seguenti beni immobili **in unico lotto**:

Comune di Porcia (PN)
Foglio 5 particella 428 indirizzo via L. Galvani n. 15 piano S1-T-1-2 cat. D/1 rendita € 26.591,84 Complesso eretto su area di base e pertinenza identificata al catasto terreni con il foglio 5 mapp. 428 ente urbano di Ha 2.00.90 Trattasi di un complesso industriale ubicato nella Zona Industriale di "Talponedo – Pieve" di Porcia adibito alla produzione di componentistica nel settore termoplastico
Comune di Porcia (PN)
Foglio 5 particella 534 sub 1 indirizzo via Pacinotti n. 5 Piano T, Cat. C/3 classe 5 consistenza 682 mq. rendita € 1.091,90 Foglio 5 particella 534 sub 3 graffato con particella 614 sub.3 indirizzo via Pacinotti n.7 Piano T-1 Cat. A/3 classe 1 consistenza 4,5 vani rendita € 227,76 Foglio 5 particella 534 sub 2 indirizzo via Pacinotti n.5 Piano T b.c.n.c. – corte comune ai sub 1 e 3 del mapp. 534 Trattasi di un capannone con ufficio, e alloggio per il custode ubicato nella Zona Industriale di "Talponedo – Pieve" di Porcia
Prezzo base d'asta del Lotto unico € 1.100.000.= (unmilionecentomila/00)

La Procedura è già in possesso di una offerta cauzionata pari al prezzo base d'asta.

L'immobile è condotto in locazione tramite contratto di affitto di azienda mobiliare ed immobiliare con preliminare di acquisto dell'azienda mobiliare (rep. 68613 Racc. 31.581 del 21.12.2017).

Nel contratto, con l'art. " **9)durata** ", si conveniva:

9.1 il presente contratto di affitto di azienda avrà durata improrogabile di 18 (diciotto) mesi a far tempo dalla data di efficacia (22.12.017);

9.2 l'affittuaria dovrà riconsegnare l'azienda entro il 60°(sessantesimo) giorno successivo alla scadenza del contratto, pagando comunque il canone sino all'effettiva riconsegna, qualora non ne venga perfezionato il trasferimento.

9.3 è fatto divieto di subaffitto o cessione del contratto a terzi

9.4 nel caso in cui prima della predetta scadenza, il complesso aziendale affittato fosse acquistato dall'affittuaria, il contratto di affitto della sola azienda mobiliare si estinguerà anticipatamente e quindi si risolverà *de jure* al momento stesso dell'acquisto. Resterà ferma l'occupazione degli immobili, invece, per la durata di 18 (diciotto) mesi a titolo di indennità di occupazione temporanea.

Con l'art. **"8)canone di affitto"**, si conveniva la quota di affitto mensile che, limitatamente alla parte immobiliare, è pari ad euro 7.000.= (settemila) oltre Iva, se dovuta.

Il giorno 25.06.2018 in ottemperanza a quanto previsto all'art. 12.4 del contratto di affitto, a seguito della volontà espressa dall'affittuaria nonché promissaria acquirente dell'azienda mobiliare, si dava esecuzione al preliminare, con stipula dell'atto notarile di cessione dell'azienda mobiliare presso lo studio del notaio Gaspare Gerardi di Pordenone.

Condizioni di vendita

Prezzo da indicare nell'offerta irrevocabile di acquisto: non inferiore al corrispettivo base pari ad € 1.100.000.= (unmilionecentomila/00).

Luogo e data della vendita: la vendita avverrà il giorno 12 Settembre 2018 alle ore 12:00.= presso lo studio del curatore rag. Daniela Di Pauli sito in Pordenone via S. Caboto n. 2

Condizioni della vendita: le offerte irrevocabili ed incondizionate di acquisto, ad un prezzo non inferiore al prezzo base d'asta di euro 1.100.000.= (unmilionecentomila/00) dovranno pervenire in busta chiusa presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Pordenone entro le ore 12:00 del giorno feriale che precede la vendita.

La busta dovrà riportare esclusivamente la dicitura *"Fallimento n. 03/2018 Tribunale di Pordenone, Curatore rag. Daniela Di Pauli, asta del 12/09/2018"* senza nessun'altra indicazione aggiunta.

L'offerta dovrà contenere:

1. Offerta irrevocabile di acquisto con marca da bollo da 16 € per il lotto posto in vendita, contenente l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta, pena la nullità dell'offerta.
2. Se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico; se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
3. Se l'offerente è persona fisica: fotocopia di documento di identità e di codice fiscale (e di quelli dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni).
4. Se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata, estratto dell'iscrizione al Repertorio delle notizie economiche ed amministrative (quest'ultimo solo nel caso in capo all'offerente non sussistano i requisiti per l'iscrizione al Registro imprese). Infine, ove la società non fosse italiana, eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale.
5. Se l'offerente è una società: visura camerale aggiornata, copia del documento di identità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultano i relativi poteri.

6. L'offerta di acquisto potrà essere presentata anche per persona, ente o società da nominare ovvero potrà essere presentata congiuntamente da più soggetti con riserva di indicare successivamente chi tra loro sarà l'effettivo intestatario dei singoli beni. L'offerente per persona, ente o società da nominare dovrà avere i requisiti necessari per essere ammesso alla procedura d'asta e presentare a suo nome i documenti. Allorché le offerte siano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. Entro i 5 (cinque) giorni successivi alla comunicazione dell'aggiudicazione dei beni l'offerente deve dichiarare per iscritto la persona, ente o società per la quale ha agito, ovvero in caso di più offerenti congiunti, chi tra loro sarà l'effettivo intestatario dei singoli beni. Nel caso in cui l'offerente non faccia la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o 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 quale vero ed unico aggiudicatario;

7. Espressa indicazione di aver preso visione della relazione di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.

8. Espressa indicazione di aver preso visione del presente *Avviso di vendita* e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna.

9. Un assegno circolare non trasferibile intestato " fallimento n. 03/2018" per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Svolgimento della gara

Il giorno fissato per la vendita si procederà, avanti al curatore e a tutti gli offerenti, all'apertura delle buste.

In caso di pluralità di offerte valide si darà corso ad una gara informale al rialzo tra gli offerenti partendo dalla maggior offerta pervenuta,

Il rilancio minimo è un importo fisso pari a € 2.000,00 = (duemila/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;

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

Modalità, termini di pagamento e decreto di trasferimento

1. **Pagamenti** - Il prezzo di aggiudicazione verrà versato direttamente al Fallimento entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 03/2018" da depositare presso lo studio del Curatore.

2. **Stipula dell'atto di vendita** - La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso il Notaio scelto dall'aggiudicatario salva facoltà del Curatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F., qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di aggiudicazione. Ai sensi dell'art. 108 1° comma L.F., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

3. **Informazioni e dichiarazioni** - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella

perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta)pubblicata sul sito www.fallimentipordenone.it ; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Avviso di vendita* le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., 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). Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'*Avviso di vendita* e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombente, qualora fosse richiesto.

4. **Regolarità urbanistica e altre disposizioni** - Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva. L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura.

5. **Messa a norma degli impianti** – nel periodo di occupazione temporanea dell'immobile da parte del cessionario dell'azienda, ove venga ravvisata la necessità di interventi urgenti e non procrastinabili finalizzati, in base alle vigenti disposizioni di legge, alla messa a norma degli impianti in dotazione del fabbricato, previa autorizzazione del curatore si procederà con gli interventi necessari. Con l'accettazione del presente avviso di vendita l'aggiudicatario definitivo dell'immobile si impegna a rimborsare all'affittuario gli oneri da questo sostenuti, dietro esibizione della/e fattura/e. Il rimborso dovrà improrogabilmente avvenire entro 60 gg. dall'aggiudicazione, e comunque prima della stipula dell'atto notarile, tramite assegno circolare.

6. **Cancellazione iscrizioni e trascrizioni** - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione del decreto di ammissione al Fallimento, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo.

7. **Garanzie** - La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura.

8. **Spese notarili, accessorie e tributi** - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) e le

spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

9. **Sanatorie** - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

10. **Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare** - La presente vendita è soggetta ad IVA secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità.

11. **Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Curatore.

12. **Consegna** - Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi di persone e/o cose, fatti salvi quelli in precedenza specificati che risultano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura.

13. **Inadempimento dell'aggiudicatario** - Il mancato pagamento, nei termini, di quanto previsto nel presente avviso di vendita, per fatto o colpa dell'aggiudicatario, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione con diritto, per la Procedura, di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della procedura.

Si precisa che la vendita del complesso immobiliare da intendersi effettuato alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova"; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente avviso potranno essere richiesti al seguente indirizzo mail del curatore: daniela@studiodipauli.it o in via telefonica al n. 335.8259907.

Per prendere visione dei beni è necessario fissare un appuntamento con il curatore contattandolo con congruo anticipo.

La procedura competitiva viene svolta ai sensi dell'art. 107 comma 1 L.F.. L'incarico di gestore della pubblicità è stato affidato alla società Edicom Finance Srl che curerà la redazione e pubblicazione

dell'estratto dell'avviso di vendita sui quotidiani, secondo le indicazioni del Tribunale di Pordenone, e la pubblicazione sui seguenti siti: www.asteannunci.it; www.astegiudiziarie.it e www.entietribunali.it.

Pordenone, 26 giugno 2018

Il Curatore