



TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE
Sezione Fallimentare

Procedura N. 38/2015
Giudice Delegato: Dott.ssa Lucia Dall'Armellina
Curatore: Dott. Antonio Piccinini

* * * * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO UNICO:

- A) IMMOBILE "RESIDENCE POSTA", VIA STRETTA N. 9 AD AVIANO (PN);
- B) CANTIERE IMMOBILIARE "GIAIS" SITO IN VIA SELVA ANGOLO VIA SABA, GIAIS DI AVIANO (PN), COSTITUITO DA:
- B.1) FABBRICATO FG. A15 , MAPP. 465 SUB 5.
- B.2) FABBRICATO FG. A15 , MAPP. 1395.
- C) ARREDI E ATTREZZATURE C/O "RESIDENCE POSTA", VIA STRETTA N. 9 AD AVIANO.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO

€ 370.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 18/12/2018 ORE 11.30

* * * * *

La Procedura N. 38/2015 intende dare corso alla vendita forzata con procedura competitiva, in lotto unico, dei seguenti beni:

- A) **"RESIDENCE POSTA" SITO IN VIA STRETTA N. 9 AD AVIANO (PN)**

Identificazione al catasto Fabbricati – Comune di Aviano:

TABELLA CATASTALE DI SINTESI							
Foglio	Part.	Z.C.	Sub	Cat.	Sup./Cons.	Rendita	
A47	510	A	///	D/2	///	15.854,00	
Ente urbano di catastali 1.010 mq.							

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/06/2017 protocollo n. PN0053770 in atti dal 27/06/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5058.1/2017). Il fabbricato all'insegna "Residence Posta" si articola in realtà su 5 piani di cui 1 seminterrato e 4 fuori terra.

Identificazione al catasto Terreni:

Intestazione: NCT, foglio 47, particella 510, qualità Ente urbano, superficie catastale mq. 1.010.

Derivante da: tipo mappale del 29/07/1991 n. 4061.1/1191 in atti dal 129/07/1995 (allegato n. 2.2 della perizia del Dott. Paolo Berti).

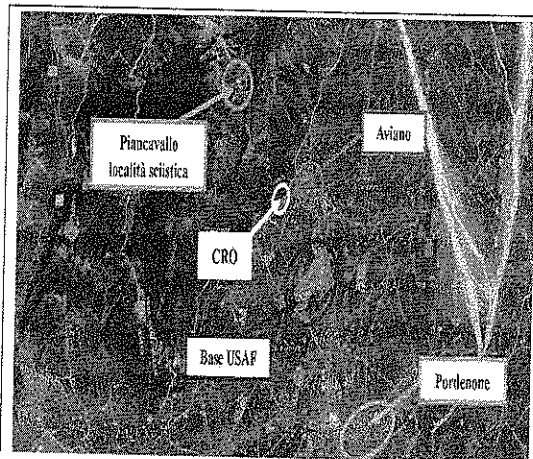
* * *

Trattasi di fabbricato a destinazione turistico-alberghiera denominato "RESIDENCE POSTA", realizzato a partire dal 1985. L'immobile si articola su 5 piani, di cui 1 seminterrato, ed è collocato al civico n. 9 di via Stretta, laterale della S.P. 7 che attraversa da nord a sud l'abitato di Aviano (PN). La struttura è sita a circa 300 metri dalla centrale Piazza Duomo ed a circa 3 km dal C.R.O. (Centro di Riferimento Oncologico), struttura di rilevanza nazionale per la cura delle patologie tumorali. Nelle vicinanze della struttura ha, altresì, sede la base aerea militare USAF.

L'unità immobiliare in oggetto è una struttura ricettiva con classificazione a 2 stelle, dotata di 1 alloggio e 26 camere con bagno e angolo cottura, distribuiti sui 4 piani fuori terra. Per il residence risulta essere stata rilasciata autorizzazione all'esercizio n. 07 del 05.01.1993, indicante una potenzialità ricettiva pari a 25 posti letto (allegato 7 della perizia).

La residenza turistico-alberghiera è altresì dotata di ampio seminterrato, nel quale sono ricavati una zona *hall* con sala comune e *reception*, una sala lettura, oltre a molteplici vani tecnici, depositi ed un'ampia autorimessa.

Il fabbricato si inserisce su un lotto di forma rettangolare di catastali 1.010 mq.



Il complesso immobiliare oggetto di vendita, prima del fallimento, era stato concesso in affitto giusta contratto d'affitto d'azienda sottoscritto in data 12 dicembre 2013, in autentica Notaio Lucia Tiralosi di Mestre (rep. N. 29520). La Procedura Fallimentare è receduta da tale contratto di affitto di azienda con comunicazione di data 9 luglio 2015, per cui l'albergo verrà consegnato libero all'acquirente dopo la stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà.

La struttura si caratterizza per l'esiguità del personale richiesto per la sua conduzione: ordinariamente sono stati impiegati due addetti a tempo parziale alla *reception* e una persona per le pulizie ai piani; la struttura individuava la propria clientela prevalentemente tra famigliari e degenti del C.R.O., oltre che personale della vicina base aerea militare USAF.

* * *

DETERMINAZIONE DEL VALORE D'ASTA

Prezzo base iniziale del compendio immobiliare: Euro 345.000,00 (euro trecentoquarantacinquemila virgola zero zero) oltre imposte di legge.

Il dott. Paolo Berti, quale incaricato della Procedura fallimentare, nel proprio elaborato peritale ha stimato il valore della struttura ricettiva determinando il prezzo in base alla capacità della struttura di creare reddito.

Considerato che lo stato di conservazione e finitura dell'immobile è discreto, che l'immobile consente lo svolgimento dell'attività turistico-alberghiera funzionale alla clientela dell'*hinterland*, ne deriva che la valutazione non può che essere legata alla stima del singolo posto letto, in relazione all'utilizzo corrente di tale struttura.

Tale valore è stimabile nel libero mercato in € 22.500,00 per posto letto (quale media tra € 20.000,00 ed € 25.000,00). L'importo di complessivi € 562.500,00 (= € 22.500,00/posto letto * N. 25 posti letto assentiti), viene ridotto di un 5% per tener conto dell'attuale congiuntura economica, pervenendo ad un valore finale di € 534.375,00 (= € 562.500,00 - 5%), ara a € 535.000,00.

Tenuto conto:

- che la vendita avviene a corpo ed è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene "visto e piaciuto" senza alcuna garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti, e/o per mancanza di qualità;
- che gli aspetti citati al paragrafo n. 5 dell'elaborato peritale influiscono sul valore del bene;

viene stimato dal dott. Paolo Berti un valore a base d'asta mediante decurtazione del 35% al valore di mercato sopra calcolato:

€ 535.000,00 - 35% = € 347.750,00, arr. ad **€ 345.000,00.**

Ad oggi, tenuto conto che il *trend* del mercato immobiliare risulta ancora negativo, si adotta il

Valore base d'asta aggiornato € 300.000,00

* * *

I beni si intendono come indicati e con le precisazioni contenute nella perizia di stima redatta dal Dott. Paolo Berti, depositata nella Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Pordenone, pubblicata sui siti www.asteannunci.it e www.fallimentipordenone.com.

* * * * *

B) CANTIERE IMMOBILIARE "GIAIS" SITO IN VIA SELVA ANGOLO VIA SABA, GIAIS DI AVIANO (PN), COSTITUITO DA:

B.1) FABBRICATO FG. A15, MAPP. 465 SUB 5.

B.2) FABBRICATO FG. A15, MAPP. 1395.

Trattasi di un fabbricato al grezzo costituito da:

B.1) una porzione di cui era prevista in progetto una destinazione ricettivo-alberghiera;

B.2) un rustico in stato di abbandono.

Il cantiere edilizio, collocato all'interno del centro abitato di Giais di Aviano (PN), all'angolo tra via U. Saba (traversa) e via Selva (quest'ultima principale asse viario pedemontano che collega i centri di Aviano e Montereale Valcellina) risulta inattivo da oltre 15 anni.

L'accesso avviene esclusivamente da un portico ricavato nell'ambito del grezzo sulla part. 465 in fregio a via Saba, così come imposto dall'ente Provincia di Pordenone che ha interdetto l'originario accesso carraio su via Selva (SP 29).

Identificazione – Comune di Aviano:

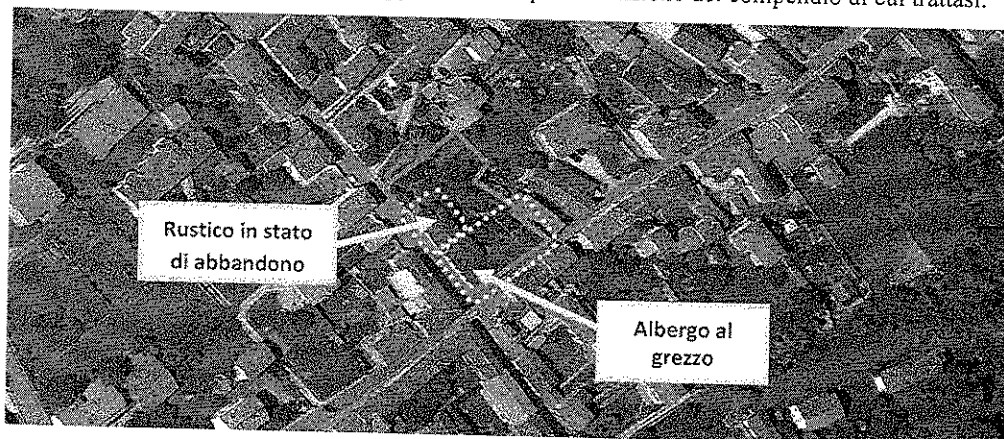
Comune di Aviano (PN) – CF

Fg.	Part.	Sub.	Z.C.	Cat. Classe	Consistenza	Piano	Rendita
A15	465	5		in corso di definizione	---	S1-T-1-2	---
A15	1395	--	A	A/4 - Cl. 3	8 vani	T-1-2	€ 409,03

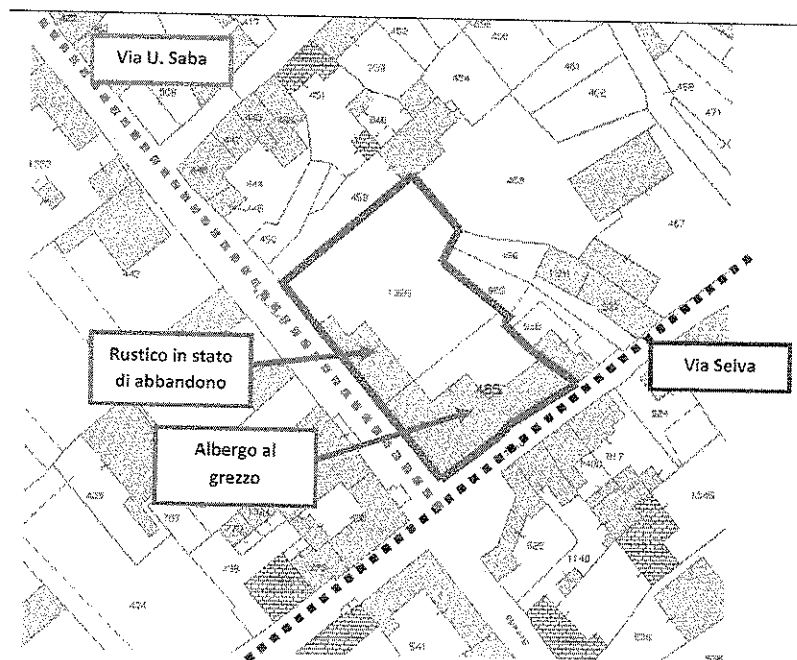
Comune di Aviano (PN) – CT

Fg.	Part.	Qualità	Superficie	R.D. / R.A.
15	465	E U	420 mq	---
15	1395	E U	740 mq	---

Di seguito si riporta l'estratto di mappa aggiornato con perimetrazione del compendio di cui trattasi.



Aviano (PN), CT - Fg. 15 partt. 465 - 1395 - Vista aerea.



Aviano (PN), CT - Fg. 15 partt. 465 - 1395 - Estratto di mappa

B.1) DESCRIZIONE DEL GREZZO A DESTINAZIONE ALBERGHIERA

Trattasi di uno scheletro strutturale in conglomerato cementizio armato su complessivi 4 piani (di cui uno interrato e n. 3 fuori terra) con struttura del tetto in legno e metallo, della volumetria complessiva di 2.695 mc circa vuoto per pieno.

Progettualmente era previsto il ricavo di una struttura ricettivo-alberghiera, come indicato nell'ultima concessione edilizia rilasciata in data 21.03.1997.

Caratteristiche:

- struttura portante in conglomerato cementizio armato, con elementi in elevazione prevalentemente a setti dello spessore di 20 cm circa. Sono presenti alcuni pilastri di dimensioni inferiori a quelle previste progettualmente;
- solai di interpiano in lastre predalles;
- copertura a falde con struttura mista in legno e capriate metalliche, doppio tavolato con isolante interposto e manto di impermeabilizzazione in tegole di laterizio. Lattonerie color testa di moro completate per la sola parte delle grondaie (pluviali pressoché assenti);
- presenza di un sistema di scale esterno di collegamento tra tutti i piani, con vano ascensore scatolare centrale;
- assenza di qualsivoglia partizione interna, finitura o dotazione impiantistica.

B.2) DESCRIZIONE DEL RUSTICO IN STATO DI ABBANDONO

Trattasi di un fabbricato risalente ai primi del '900 collocato in posizione frontestrada su via Umberto Saba, traversa di via Selva. Il fabbricato, in evidente stato di abbandono è articolato su 3 piani (terra, primo e sottotetto).

Il volume complessivo sviluppato dal rustico è risultato, sulla scorta delle rilevazioni condotte in loco, pari a circa 640 mc vpp.

Caratteristiche:

- struttura portante in muratura tradizionale parzialmente intonacata;
- solai in legno in pessimo stato di conservazione, con finiture intradossali tipo "stuoio" in parte collassati;
- copertura in laterizio per la porzione residenziale, in lastre di eternit per l'accessorio uso "stalla";
- scale interne in legno fatiscenti;
- serramenti interni ed esterni in legno, in pessimo stato di conservazione;
- soglie e davanzali in pietra;
- minime dotazioni impiantistiche, in relazione all'epoca di realizzazione ed alla totale assenza di interventi recenti di ammodernamento.

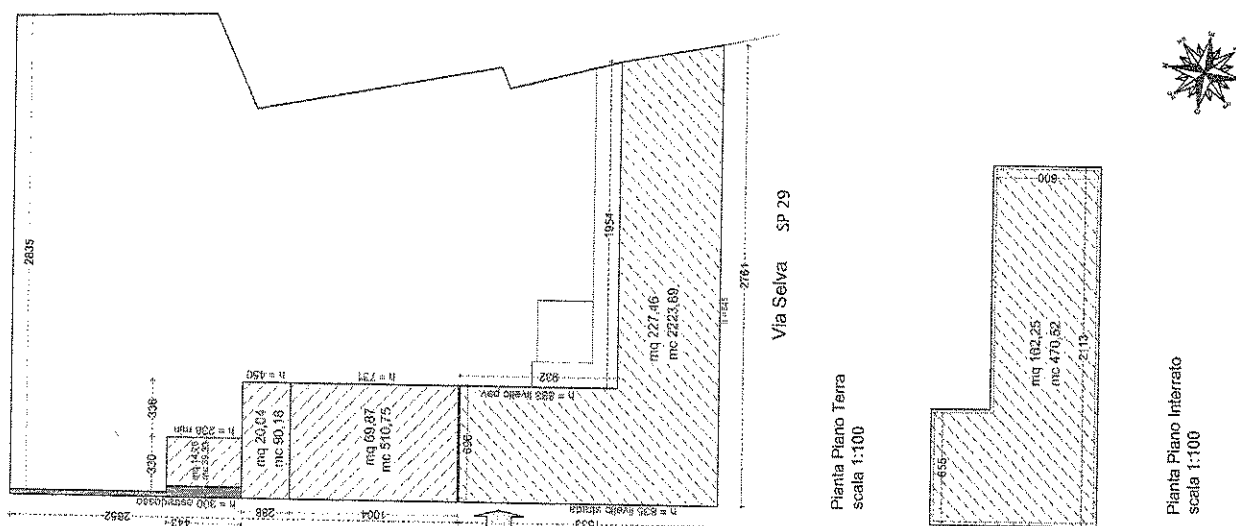
B.3-4) DESCRIZIONE DELLA CORTE INTERNA COMUNE

La superficie scoperta di catastali 781 mq (= 1.160 mq enti urbani - 379 mq arr. di sedime dei fabbricati) risulta spianata e mantenuta a prato.

Il compendio appare complessivamente delimitato, in parte dai propri volumi prospicienti direttamente sulla strada, in parte da recinzione.

Ad est, si segnala la presenza di manufatti di terzi a confine.

Di seguito si riporta lo schema grafico di rilievo derivante dalle misurazioni condotte in loco alla data del 20.12.2016.



DETERMINAZIONE DEL VALORE D'ASTA DEL CANTIERE

Il geom. Dario Pibiri, con studio in Pordenone, via S. Caterina n. 21, nell'elaborato peritale "Relazione di consulenza Tecnica d'ufficio" redatto per conto del Tribunale di Pordenone nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n. 48/2010, ha stimato il valore del "Cantiere di Giais". <<La stima è stata eseguita con criterio analitico in base a parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie commerciale, o metro cubo di volumetria sulla base della documentazione cartacea in possesso, calcolando la superficie reale ad uso abitazione al 100%, uso negozio-ufficio al 100%, uso terrazzo al 30%, assumendo i corrispondenti prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona e praticati ad immobili dello stesso tipo con le medesime o similari caratteristiche intrinseche (caratteristiche costruttive, finiture, età, grado di conservazione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di zona, viabilità, ecc).>>

Il perito ha determinato il valore venale o più probabile valore di mercato come di seguito specificato.

Comune di Aviano foglio 15 mappale 464

Mq. 440 x €/mq.40,00 = € 17.600,00

Edificio mc.620.00 x €/mc. 100,00 = € 62.000,00

Totale = € 79.600,00

Riduzione forfettaria del 25% = € -19.900,00

Valore dell'immobile € **59.700,00**

Comune di Aviano foglio 15 mappale 465.

Mq. 720x€/mq.40,00 = € 28.800,00

Edificio, al grezzo mc.2600.00 x€/mc. 100,00 = € 260.000,00

Totale = € 288.800,00

Riduzione forfettaria del 25% = € -72.200,00

Valore dell'immobile € **216.600,00**

Valore complessivo del Cantiere di Giais al 01.02.2011: € 276.300,00

Tenuto conto del concreto problema di commercialità, attesi gli elevati costi per il completamento del grezzo - non solo in termini impiantistici e di finitura ma anche strutturali -, del decentramento della struttura quale elemento di forte penalizzazione, ad oggi si adotta il

Valore base d'asta aggiornato € 67.000,00

C) ARREDI E ATTREZZATURE C/O "RESIDENCE POSTA", VIA STRETTA N. 9 AD AVIANO

Per gli arredi e le attrezzature minute presso il Residence Posta inventariati dalla Procedura, considerato lo stato di conservazione e la loro vetustà, ad oggi si adotta il

Valore base d'asta aggiornato € 3.000,00

* * *

Prezzo base del compendio immobiliare-mobiliare (lotto unico):

Euro 370.000,00 (trecentosettantamila/00) oltre Imposte di legge.

Il prezzo, complessivamente pari ad Euro 370.000,00, oltre imposte, risulta così attribuito:

- Euro 300.000,00, oltre imposte, per la struttura ricettiva "Residence Posta"
- Euro 67.000,00, oltre imposte, per il "Cantiere di Giais"
- Euro 3.000,00, oltre imposte, per gli arredi e le attrezzature minute presenti presso il "Residence Posta"

* * *

I beni si intendono come indicati e con le precisazioni contenute nelle perizie di stima redatte da:

- dott. Paolo Berti, depositata nella Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Pordenone, pubblicata sui siti www.asteannunci.it e www.fallimentipordenone.com.
- geom. Dario Pibiri, pubblicata sui siti www.asteannunci.it e www.fallimentipordenone.com.

* * *

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CONTENUTO

Il bando d'asta verrà pubblicato sui siti www.asteannunci.it e www.fallimentipordenone.com. e per estratto sui giornali "Il Gazzettino", "Messaggero Veneto" e "La Nuova Venezia", nonché sulla rivista "Aste Annunci".

I succitati elaborati peritali del dott. Paolo Berti e del geom. Dario Pibiri con tutti gli allegati costituiscono parte integrante ed indispensabile del bando di gara e ad essi si rinvia per ogni dettaglio.

QUADRO SINOTTICO DEI TERMINI D'ASTA

Termini Asta "Residence Posta", Cantiere di Giais e compendio mobiliare

TERMINE DEPOSITO OFFERTE IN CANCELLERIA DEL TRIBUNALE DI PORDENONE	APERTURA BUSTE c/o Studio Notaio Gaspere Gerardi	GARA D'ASTA c/o Studio Notaio Gaspere Gerardi	PAGAMENTO SALDO	ATTO NOTARILE c/o Studio Notaio Gaspere Gerardi
Martedì 18/12/2018 ore 11.30	Venerdì 21/12/2018 ore 09.00	Venerdì 21/12/2018 ore 09.15 (salvo diversa comunicazione del Curatore)	Entro lunedì 31/12/2018	Entro mercoledì 30/01/2019

* * *

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 martedì 18 dicembre 2018.**

* * *

2) La busta dovrà presentare all'esterno la dicitura "*Offerta d'acquisto irrevocabile – Procedura fallimentare N. 38/2015 – VI° 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, riferita all'intero lotto non frazionabile, 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 dall'eventuale gara d'asta**) pari al 10% del prezzo offerto e comunque non inferiore ad Euro 37.000,00 - 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 immobiliare e mobiliare. 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 sui siti www.asteannunci.it e www.fallimentipordenone.com, e per estratto sui giornali "Il Gazzettino", "Messaggero Veneto" e "La Nuova Venezia", nonché sulla rivista "Aste Annunci".

* * *

5) L'**apertura delle buste** contenenti le offerte verrà eseguita **venerdì 21 dicembre 2018 alle ore 09,00** 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 soggetti ammessi per legge.

* * *

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 **venerdì 21 dicembre 2018 alle ore 09,15, 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 mercoledì 30 gennaio 2019, 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 dal 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 lunedì 31 dicembre 2018 (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 venerdì 28 dicembre 2018 (termine perentorio).

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 mercoledì 30 gennaio 2019 (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 dei beni 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 dei beni, il nominativo di una società di leasing quale acquirente del bene, indicando se stesso quale utilizzatore nello stipulando contratto di leasing.

* * *

Gli immobili del lotto unico verranno consegnati liberi 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 alle imposte previste dalla normativa vigente, 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 mercoledì 09 gennaio 2019. 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 trovano i beni mobili e gli immobili e 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. Parimenti per i beni mobili.

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.

10) Ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 81/2008 e s.m.i. (testo unico della sicurezza), i cespiti dovranno essere messi a norma, a totale cura e spese dell'aggiudicatario. Non sono state eseguite da parte della Procedura verifiche specifiche di conformità dei cespiti ai sensi del d.lgs. 81/2008 in quanto la messa a norma è posta a carico dell'acquirente e i cespiti al momento del sopralluogo risultavano inattivi; nel corso dell'inventariazione i cespiti non sono stati messi in funzione per cui si è proceduto unicamente ad un'analisi di tipo visivo.

Qualora la documentazione tecnica (schemi elettrici, conformità CE, libretto di uso e manutenzione, ecc.) dovesse mancare o risultare incompleta, dovrà essere debitamente integrata a totale cura e spese dell'aggiudicatario, senza alcuna rivalsa nei confronti della Procedura. Per le scaffalature per le quali non sono state rinvenute le targhette indicanti le portate degli elementi costituenti, risulterà a totale cura e spese dell'aggiudicatario l'eventuale verifica della capacità portante delle stesse da parte di abilitato professionista o, in alternativa, la loro rottamazione.

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 (già eseguito per l'Hotel Posta) e la predisposizione dell'attestato di certificazione energetica prima del rogito notarile di trasferimento;
- il perfezionamento di eventuali pratiche edilizie pendenti;
- l'adeguamento delle strutture esistenti;
- lo smaltimento di ogni rifiuto riscontrabile in loco;
- le spese per la messa a norma di cespiti ove richiesta.

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.

È onere dell'offerente verificare con congruo anticipo la regolarità degli immobili sotto i profili sopra esposti e la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale delle sopra elencate condizioni di vendita indicate dal Curatore, degli elaborati peritali redatti dal perito della Procedura Dott. Paolo Berti, e dal perito dell'Esecuzione geom. Dario Pibiri, 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) I beni, mobili ed immobili, posti in vendita potranno essere visionati dagli interessati, entro e non oltre venerdì 14 dicembre 2018, previo accordo (ultimo termine per la prenotazione delle visite lunedì 10 dicembre 2018) 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.

La presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione delle condizioni contenute nel presente bando di vendita e darà atto della definitiva presa visione dei beni senza possibilità di successive contestazioni.

Il curatore fallimentare

Dott. Antonio Piccinini

