

TRIBUNALE DI PORDENONE
sezione fallimentare

Concordato preventivo omologato: **Immobiliare Valbruna S.r.l. in liq. n. 27 anno 2015**

Giudice delegato: **dott.ssa Roberta Bolzoni**

Commissario giudiziale: **dott. Paolo Fabris**

Liquidatore giudiziale: **dott. Bernardo Colussi**

Concordato preventivo omologato:

n. **24** anno **2014**

Giudice delegato: **dott.ssa Lucia Dall'Armellina**

Commissario giudiziale: **dott. Giorgio Amadio**

Liquidatore giudiziale: **dott.ssa Giovanna Mangione**

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Procedimento competitivo art. 107 l.f.

I sottoscritti dott. Bernardo Colussi, dottore commercialista con Studio in Pordenone, nominato Liquidatore giudiziale del concordato preventivo Immobiliare Valbruna S.r.l. con decreto di omologa del 16.06.2016, giusta autorizzazione degli Organi della procedura, e dott.ssa Giovanna Mangione dottore commercialista con Studio in Pordenone, nominata Liquidatore giudiziale del concordato preventivo con decreto di omologa del 09.07.2015, giusta autorizzazione degli Organi della procedura

AVVISANO

che il giorno **lunedì 01.07.2019 alle ore 17:00** presso lo Studio del dott. Bernardo Colussi in Pordenone, Via Ospedale Vecchio n. 3 si terrà la vendita dei seguenti beni immobili:

Lotto	Descrizione	Prezzo base €
A	Terreno di mq 139.165 in Comune di Sesto al Reghena (PN) costituente la lottizzazione "Cavallina", intero comparto quasi completamente urbanizzato di proprietà delle società Immobiliare Valbruna Srl per circa il 65% e della per circa il 35%, individuato in "planimetria catastale e lotti" allegata al presente Avviso di vendita (All. 1) come lotti 1-9-10-11a-12-13-14, oltre al mapp. 30 del foglio 12 di mq. 35 esterno al perimetro del PAC	5.007.500,00

Le offerte relative al Lotto A saranno preferite ad eventuali ulteriori offerte relative ai Lotti da B a F come sotto definiti: **solo ove non pervenissero offerte per l'intera lottizzazione sopra individuata (Lotto A) saranno accettate offerte per singoli lotti in via separata**, con cessione in quota millesimale anche delle aree su cui ricadono le opere di urbanizzazione, come di seguito individuati:

Lotto	Descrizione	Prezzo base €
B	Porzione di terreno di mq 82.116 in Comune di Sesto al Reghena (PN) facente parte della lottizzazione "Cavallina", individuato in "planimetria catastale e lotti" allegata al presente Avviso di vendita (All. 1) come lotti 1-9-10, oltre al mapp.30 del foglio 12, esterno al perimetro del PAC	3.350.747,00
C	Porzione di terreno di mq 4.770 in Comune di Sesto al Reghena (PN) facente parte della lottizzazione "Cavallina" Individuato in "planimetria catastale e lotti" allegata al presente Avviso di vendita (All. 1) come lotto 11a.	210.307,00

D	Porzione di terreno di mq 4.900 in Comune di Sesto al Reghena (PN) facente parte della lottizzazione "Cavallina" Individuato in "planimetria catastale e lotti" allegata al presente Avviso di vendita (All. 1) come lotto 12.	216.039,00
E	Porzione di terreno di mq 11.848 in Comune di Sesto al Reghena (PN) facente parte della lottizzazione "Cavallina" Individuato in "planimetria catastale e lotti" allegata al presente Avviso di vendita (All. 1) come lotto 13.	522.373,00
F	Porzione di terreno di mq 16.059 in Comune di Sesto al Reghena (PN) facente parte della lottizzazione "Cavallina" Individuato in "planimetria catastale e lotti" allegata al presente Avviso di vendita (All. 1) come lotto 14.	708.034,00

Si riporta di seguito descrizione dei beni:

LOTTO A

Terreno costituente la lottizzazione denominata "**Cavallina**", intero comparto quasi completamente urbanizzato di **circa 14 ettari** di proprietà delle società Immobiliare Valbruna Srl per circa il 65% e dell' per circa il 35%. Urbanisticamente l'area ricade in zona "N2 logistica di interesse comunale del Banduzzo" con destinazioni d'uso dei lotti per almeno il 50% logistica e per il rimanente artigianale-industriale. Attualmente il Lotto 1 è logistico mentre tutti gli altri artigianale-industriale. La lottizzazione è quasi completamente urbanizzata. Mancano alcune opere che si possono suddividere in tre interventi, tutti già approvati e previsti nella convenzione urbanistica del 06.08.2018 allegata alla Variante 2:

1. **completamento strada di lottizzazione di raccordo con incrocio A28:** sono le opere necessarie per completare il tratto di viabilità posta tra i lotti 13 e 14 che collega la lottizzazione con lo svincolo dell'uscita dell'A28 per dare migliore visibilità e valorizzazione ai lotti e all'intero contesto. Risultano già eseguite le reti tecnologiche, il cassonetto stradale e il ponticello sul Cornia di collegamento. Mancano la sistemazione del sottofondo, pavimentazione in asfalto, impianto illuminazione, marciapiede, pista ciclabile, segnaletica;
2. **completamento PAC:** sono le opere necessarie al completamento del PAC come da Variante 2. In convenzione rimangono da eseguire le seguenti opere: sistemazione del verde e piantumazioni mancanti, pavimentazione marciapiedi, parte di segnaletica, disoleatore parcheggio camion;
3. **viabilità di progetto verso Chions:** queste opere sono il tratto di viabilità che collega il PAC con la viabilità di progetto in comune di Chions (posta tra i lotti 1 e 9) e la predisposizione della condotta fognaria di raccordo con il sedime dell'ex ferrovia dove era stata pensata la fognatura comunale da collegare al depuratore. Detti lavori che derivano da vincoli di PRGC precedenti e da autorizzazioni del Consorzio LTA ormai superate, non sono più necessari alla lottizzazione e si potrebbero stralciare dal progetto. Per chiudere la pratica della Lottizzazione senza queste opere, risulta però necessaria una modifica al progetto, denominata VARIANTE 3. L'iter per la nuova variante 3, tra progettazione ed approvazione, è di circa 8 mesi. Se tali opere venissero stralciate, l'area sottostante diventerebbe superficie fondiaria edificabile e quindi vendibile pari a ca 1.175 mq.

A parere del perito incaricato dalle procedure, Geom. Daniele Casonato, i costi per i lavori di cui ai punti 1 e 2, spese tecniche e notarili comprese, sono stimati in Euro 87.000,00 con un risparmio di circa Euro 91.000,00 (rispetto alla convenzione urbanistica) corrispondente ai costi della viabilità di progetto di cui al punto 3.

A completamento dei lavori potrà essere eliminata la fidejussione a garanzia dei lavori ed effettuare la cessione al Comune delle aree di sedime, viabilità, parcheggi e verde.

Sarà onere dell'acquirente accollarsi le spese per i lavori di completamento ed eventualmente la variante 3, oltre alla futura cessione delle opere al Comune.

Identificazione catastale

Comune di Sesto al Reghena (PN), Catasto Terreni (per mapp. 159 Catasto Fabbricati):

Proprietà	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	RD	RA	Mq
Immobiliare Valbruna Srl	12	10	prato	3	20,65	11,01	5.330
	12	14	seminativo	2	35,98	22,59	3.240
	12	33	prato	3	1,16	0,62	300
	12	42	seminativo	4	26,76	17,03	3.140
	12	43 AA	seminativo	4	26,42	16,81	3.100
	12	43 BB	prato	2	0,91	0,45	220
	12	49	prato	3	0,43	0,23	110
	12	70	prato	3	16,31	8,7	4.210
	12	71	prato	3	3,56	1,9	920
	12	72AA	seminativo	4	0,94	0,6	110
	12	72AB	semin. irriguo		14,56	8,99	1.200
	12	73	seminativo	4	10,31	6,56	1.210
		73	semin. irriguo		118,94	73,39	9.800
	12	134	prato	3	5,6	2,99	1.445
	12	135	semin. arboreo	4	14,05	8,78	1.700
	12	16	seminativo	3	227,03	149,19	25.120
	12	157	seminativo	4	241,81	153,88	28.376
	12	159	Cat. Fabb	D/1	RC 56,00		34
12	150	prato	1	2,45	1,16	500	
	12	11	Seminativo	4	172,90	110,03	20.290
	12	13	Seminativo	4	59,31	37,74	6.960
	12	15	Seminativo	4	47,29	30,10	5.550
	12	29	Seminativo	4	138,90	88,39	16.300
	12	30	Incolto pr.	U	0,06	0,01	35
Totale mq							139.200
Escluso lotto 11b	12	158	Ente urbano.				360

Il mappale 158 di proprietà della Valbruna, su cui ricade l'impianto antincendio di lottizzazione attualmente in uso ad una società, non fa parte delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune e non è oggetto della presente vendita.

Il mappale 30 di proprietà di _____ esterno al perimetro del PAC, è costituito da un marginale reliquato in area di rispetto ferroviario e risulta non edificabile.

LOTTE B-C-D-E-F

Attualmente la formazione dei lotti è come risultante dal progetto approvato (rif. Variante 2 di cui convenzione del 21.08.2018). La distinzione catastale non è aggiornata in quanto mancano i frazionamenti. I mappali da frazionare sono indicati con porz.

Lotto	Proprietà	Mappale	Sup. mq	Destinazione
1		42porz, 14, 43, 10, 70, 49, 71, 33, 72, 73 11, 13porz, 29,	28.715 39.866	Logistica
9		42porz 13porz, 15porz	1.910 3.070	artig-industr.
10		42porz, 157porz 15porz	7.723 832	artig-industr.
11a	Immobiliare Valbruna	157porz	4.770	artig-industr.
11b	Immobiliare Valbruna	158	360	imp. antinc.

12	Immobiliare Valbruna	157porz	4.900	artig-industr.
13	Immobiliare Valbruna	16porz, 150porz	11.848	artig-industr.
14	Immobiliare Valbruna	16porz, 134, 135, 150porz	16.059	artig-industr.
Totale lotti			120.053	
Opere urbanizzaz		159, 157porz, 16porz, 150porz, 42porz 15porz, 13porz	19.472	artig-industr.
Esterno		30	35	agricola
Totale comparto			139.560	

La vendita dei lotti B-C-D-E-F comprende per **quota millesimale** anche le aree su cui ricadono le opere di **urbanizzazione** in quota parte come da tabella millesimale che verrà predisposta assieme al frazionamento. La vendita sarà perfezionata previo **frazionamento catastale** eseguito dalle società venditrici con l'assistenza del tecnico incaricato Geom. Daniele Casonato con Studio in Cordenons (PN), P.zza Della Vittoria n. 35/8, con **oneri** a carico della parte acquirente.

Ogni singolo acquirente dovrà poi accollarsi le spese per i lavori di completamento fino a collaudo, sempre in quota millesimale. La garanzia fideiussoria e ogni obbligo ed onere di legge derivanti dalla convenzione con il Comune verranno trasferiti in capo agli acquirenti.

Con la presentazione dell'offerta l'acquirente si obbliga a conferire apposita **delega/procura** negli atti di vendita ai venditori per tutte le pratiche necessarie fino al **collaudo**.

LOTTO B Porzione di terreno di mq 82.116 in Comune di Sesto al Reghena (PN) facente parte della lottizzazione "Cavallina", individuato in planimetria catastale allegata al presente Avviso di vendita come lotti 1-9-10, identificato catastalmente in tabella sopra riportata, oltre all'area agricola di mq 35 individuata catastalmente al Foglio 12, Mapp. 30.

LOTTO C Porzione di terreno di mq 4.770 in Comune di Sesto al Reghena (PN) facente parte della lottizzazione "Cavallina", individuato in planimetria catastale allegata al presente Avviso di vendita come lotto 11a.

LOTTO D Porzione di terreno di mq 4.900 in Comune di Sesto al Reghena (PN) facente parte della lottizzazione "Cavallina", individuato in planimetria catastale allegata al presente Avviso di vendita come lotto 12.

LOTTO E Porzione di terreno di mq 11.848 in Comune di Sesto al Reghena (PN) facente parte della lottizzazione "Cavallina", individuato in planimetria catastale allegata al presente Avviso di vendita come lotto 13.

LOTTO F Porzione di terreno di mq 16.059 in Comune di Sesto al Reghena (PN) facente parte della lottizzazione "Cavallina", individuato in planimetria catastale allegata al presente Avviso di vendita come lotto 14.

PREZZI E CAUZIONI DEI LOTTI

Lotto	Descrizione	Mq	Individuazione in planimetria	Prezzo base	Cauzione	Eventuali rilanci
A	Intero comparto in Comune di Sesto al Reghena (PN) lottizzazione "Cavallina"	139.200	lotti 1-9-10-11a-12-13-14 e area agricola foglio 12, mapp. 30	5.007.500,00	50.000,00	10.000,00

Lotto	Descrizione	Mq	Individuazione in planimetria	Prezzo base	Cauzione	Eventuali rilanci
B	Porzione di terreno facente parte della lottizzazione "Cavallina"	82.116	lotti 1-9-10 e area agricola foglio 12, mapp. 30	3.350.747,00	50.000,00	10.000,00
C	Porzione di terreno facente parte della lottizzazione "Cavallina"	4.770	11a	210.307,00	10.000,00	2.000,00
D	Porzione di terreno facente parte della lottizzazione "Cavallina"	4.900	12	216.039,00	10.000,00	2.000,00
E	Porzione di terreno facente parte della lottizzazione "Cavallina"	11.848	13	522.373,00	20.000,00	2.000,00
F	Porzione di terreno facente parte della lottizzazione "Cavallina"	16.059	14	708.034,00	20.000,00	2.000,00

Il versamento della **cauzione** dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Immobiliare Valbruna" acceso presso la Banca Friuladria - Credit Agricole, filiale di Pordenone, IBAN IT 55 W 05336 12500 000041642181.

TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E SALDO PREZZO

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 12:00 del 27.06.2019** esclusivamente mediante messaggio di posta elettronica certificata inviato all'indirizzo **cp27.2015pordenone@peccconcordati.it**.

Il saldo prezzo dovrà avvenire entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva del lotto.

REGOLAMENTO DELLA VENDITA

La vendita dei beni avviene con la clausola "visto e piaciuto" e dunque nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano. La presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza e l'incondizionata accettazione di tutte le condizioni e modalità del presente regolamento, nonché la presa visione dei beni, delle perizie di stima agli atti dei concordati a firma del Geom. Fabio Moschetta, Ing. Franco Facin, Ing. Marco Putto Geom. Daniele Casonato ed ogni documento relativo, ivi inclusa la convenzione urbanistica del 6.08.2018 allegata alla Variante 2.

La vendita deve intendersi a tutti gli effetti come forzata (art. 2919 e segg. c.c.) e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, difetti o mancanza di qualità.

La vendita è a corpo e non a misura; l'esistenza di eventuali irregolarità, vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni venduti, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi ad esempio quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, irriconoscibili e comunque non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendo di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Le procedure non prestano garanzia alcuna in ordine alle condizioni di manutenzione dei beni.

Rimane ferma la sola garanzia per l'evizione. È onere degli interessati controllare lo stato dei beni con congruo anticipo e assumere preventivamente tutte le necessarie informazioni.

Tutte le spese, fiscali e non, tutte le formalità inerenti la vendita ed il trasferimento della proprietà, saranno eseguite con spese a carico dell'acquirente. Sarà cura dell'acquirente provvedere altresì a proprie spese, alla cancellazione di eventuali vincoli e/o formalità pregiudizievoli, cancellazioni che avverranno ai sensi dell'art. 108, secondo comma, l.f..

Ogni offerente, sottoscrivendo l'offerta, accetta e prende atto della rilevanza dell'interesse all'adempimento da parte delle procedure concorsuali, delle esigenze pubblicistiche connesse all'attività liquidatoria e della essenzialità dei termini e di tutte le condizioni, inscindibili, di vendita.

La vendita avverrà mediante raccolta di offerte segrete. Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno contenere:

- se persona fisica, le generalità dell'offerente, il codice fiscale, l'indirizzo pec per comunicazioni, l'eventuale numero di P.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), l'indicazione del prezzo offerto (che comunque non dovrà essere inferiore a quello base d'asta), fotocopia della carta d'identità e del tesserino di codice fiscale e, se trattasi di ditta individuale, un certificato camerale di epoca non anteriore a 30 giorni dalla data fissata per la vendita;

- se persona giuridica o società di persone, le generalità dell'offerente, il codice fiscale, il numero di P.IVA, l'indirizzo pec per comunicazioni, l'indicazione del prezzo (che comunque non dovrà essere inferiore a quello base d'asta), fotocopia della carta d'identità del rappresentante partecipante ed un certificato camerale di epoca non anteriore a 30 giorni dalla data fissata per la vendita nonché idonea documentazione attestante i poteri conferiti al partecipante.

L'offerta di acquisto potrà essere presentata anche per persona, ente o società da nominare. 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. Il nominativo della persona, ente o società da nominare per la quale ha agito dovrà essere comunicato per iscritto a mezzo pec almeno 5 giorni prima dell'atto notarile di compravendita. Nel caso in cui l'offerente non presenti la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o dichiararsi 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.

In data, all'ora e nel luogo indicato, i Liquidatori giudiziali procederanno alla lettura delle offerte pervenute e verifica della regolarità delle stesse.

In caso di pluralità di offerte, sarà esperita immediatamente una gara tra gli offerenti mediante offerte al rialzo con prezzo base non inferiore all'offerta più elevata pervenuta e rilanci in aumento come sopra indicati e tempo di sessanta secondi tra un'offerta e l'altra. Trascorso un minuto dall'ultimo rilancio, il lotto sarà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato il rilancio più alto. All'esito della gara verrà quindi designato l'aggiudicatario provvisorio.

In caso di parità di offerte all'esito dell'apertura delle buste, in assenza degli offerenti o in assenza di successivi rilanci, i beni saranno aggiudicati all'offerta cronologicamente pervenuta per prima.

In ogni caso gli Organi delle procedure intervenuti alla gara, si riservano modifiche e/o ulteriori modalità e/o condizioni di vendita che saranno indicate prima della gara.

Si precisa che l'aggiudicazione provvisoria non costituisce vendita e non comporta il trasferimento della proprietà dei beni assegnati, che potrà avvenire decorsi dieci giorni da quello della procedura competitiva.

A tal proposito si rende noto che nel termine di 10 giorni da quello della gara, qualunque interessato potrà presentare agli Organi delle procedure offerta migliorativa di almeno il 10% rispetto al valore di aggiudicazione provvisoria.

In tal caso verrà dato avvio a una nuova gara, con le medesime modalità di cui sopra, gara riservata esclusivamente all'aggiudicatario provvisorio ed al soggetto che ha effettuato il rilancio, i quali non saranno obbligati a presentare ulteriore offerta di partecipazione alla gara e acquisto irrevocabile dei beni, salvo loro onere di essere presenti alla gara; all'esito di detta nuova gara verrà dichiarato l'aggiudicatario definitivo, senza più possibilità di presentare ulteriori offerte migliorative nel termine dei 10 giorni.

Una volta eseguita la vendita, il Giudice delegato, ai sensi dell'art. 108 secondo comma, l.f. ordinerà, con decreto, la cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli sui beni e di ogni altro vincolo. Sarà cura dell'acquirente provvedere, a proprie spese, alla cancellazione di tali vincoli e/o formalità pregiudizievoli.

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla vendita saranno a carico dell'acquirente, comprese quelle di trasferimento di proprietà, nonché ogni imposta ed onere previsti dalle vigenti disposizioni fiscali e tributarie, e spese relative agli eventuali frazionamenti catastali necessari. Nel caso in cui l'acquirente intenda usufruire di particolari trattamenti e/o agevolazioni fiscali, l'interessato dovrà far pervenire idonea documentazione entro il termine per il versamento del saldo prezzo. Le due società venditrici provvederanno ad emettere ai sensi di legge le fatture di vendita ciascuna relativa ai propri beni venduti.

Il rogito di trasferimento della proprietà dovrà essere stipulato presso un Notaio indicato dall'aggiudicatario scelto fra gli iscritti al collegio notarile del Friuli Venezia Giulia con studio in Pordenone. Per la vendita verranno forniti i certificati di destinazione urbanistica per i terreni, con spese che le procedure addebiteranno all'acquirente.

Nel caso in cui la cessione preveda la facoltà di esercitare opzione per l'imponibilità ad IVA con applicazione del "reverse charge" ovvero altre opzioni di natura fiscale, le stesse saranno a mera scelta e discrezione delle procedure concorsuali venditrici dei beni.

La partecipazione alla vendita mediante deposito dell'offerta presuppone la conoscenza e l'incondizionata accettazione di tutte le condizioni di vendita indicate nel presente regolamento, nonché la presa visione dei beni, cosicché non saranno accolte contestazioni al momento o successivamente all'aggiudicazione.

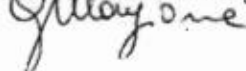
Maggiori informazioni presso i Liquidatori giudiziali dott. Bernardo Colussi, Via Ospedale Vecchio n. 3, Pordenone, Tel. 0434.20094, email colussi@associati.net e dott.ssa Giovanna Mangione, Via Vallona 62, Pordenone, Tel. 0434.524468, email g.mangione@studiocsm.it.

Pordenone, 22.03.2019

Il Liquidatore giudiziale
dott. Bernardo Colussi



Il Liquidatore giudiziale
dott.ssa Giovanna Mangione



Allegata planimetria catastale e lotti.



PLANIMETRIA CATASTALE E LOTTI 1:2000

-  Mappali in proprietà Ima, Valbruna
-  Mappali in proprietà Agricola del Bondurzo
-  Opere di Urbanizzazione
-  limite di proprietà

Viabilità di proprietà da
eliminare con Variante 3
mq 1175

