

TRIBUNALE DI PORDENONE

Concordato preventivo	N. 21/2014
Giudice Delegato	Dott.ssa Roberta Bolzoni
Commissario giudiziale	Dott. Alberto Cimolai
Liquidatore giudiziale	Dott. Massimo Roma

AVVISO DI VENDITA COMPLESSO IMMOBILIARE

Si rende noto che è stato disposto l'avvio di procedura competitiva per la vendita dell'intera proprietà del complesso immobiliare ad uso industriale in Prata di Pordenone (PN), Frazione Villanova, Via Della Chiesa n. 111, descritto nella perizia di stima depositata agli atti della procedura di concordato e così catastalmente censito, seguito denuncia di variazione catastale - DOCFA registrata in data 14.8.2020 presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone.

Comune di Prata di Pordenone

CATASTO TERRENI

Foglio 16

Mappale 31, Ente Urbano mq. 71.570

Mappale 571 Ente Urbano mq. 9.910

CATASTO URBANO

Foglio 16

Mappale 31, Zona Cens. A

Sub 4	Cat. D/1	opificio	piano S1-T-1	R.C	Euro 89.430,00
Sub 5	Cat. F/2	unità collabente	piano Terra	R.C.	Privo di rendita
Sub 6	Cat. F/2	unità collabente	piano Terra	R.C.	Privo di rendita

La vendita viene effettuata in **LOTTO UNICO**, alle seguenti condizioni:

1. **Pezzo base di vendita:** € 1.790.000,00= (Euro unmilionesettecentonovantamila/00) oltre ad imposte nelle misure di legge.
2. **Luogo e data della vendita:** la vendita avverrà alla data del **16 ottobre 2020** alle ore **12.00**, presso lo Studio Notarile Bevilacqua Simoncini, in Pordenone (PN) – P.tta dei Dominicani n. 11.
3. **Modalità di pagamento:**
 - a. il pagamento dovrà essere effettuato, dedotta la cauzione già versata, in un'unica soluzione, entro trenta giorni dalla definitività dell'aggiudicazione e contestualmente alla stipula del rogito di trasferimento della proprietà, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a “Concordato preventivo n. 21/2014 – Tribunale di Pordenone”, o mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, da eseguirsi in tempo utile, dovendo già risultare accreditato su tale conto prima della stipula del rogito notarile;
 - b. il mancato rispetto dei termini di pagamento determinerà l'automatica decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del complesso immobiliare ad un prezzo inferiore, pagamento da parte dell'aggiudicatario della differenza non incassata dalla procedura, a titolo di risarcimento del maggior danno.
4. **Presentazione e contenuto dell'offerta:**
 - a. le offerte irrevocabili ed incondizionate di acquisto, in bollo da euro 16,00, dovranno pervenire in busta chiusa presso lo Studio Notarile Bevilacqua Simoncini, in Pordenone (PN) – P.tta dei Dominicani n. 11, entro le ore **12.00** del giorno **15 ottobre 2020** antecedente a quello fissato per la gara tra gli offerenti;
 - b. sulla busta gli offerenti dovranno apporre la dicitura: *Tribunale di Pordenone /concordato preventivo n. 21/2014 - offerta di acquisto relativa alla vendita del*

16.10.2020;

- c. le offerte dovranno riportare, oltre all'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quello base, le complete generalità dell'offerente ed essere sottoscritte da persona munita dei necessari poteri;
- d. unitamente alle offerte andranno prodotti visura camerale aggiornata a data recente, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e certificato antimafia della società o ditta individuale offerente;
- e. l'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore, munito di procura risultante da scrittura privata autenticata, salvo che il potere di rappresentanza risulti da certificato del Registro Imprese;
- f. è consentito all'offerente presentare domanda specificando nella stessa che l'acquisto verrà effettuato a mezzo di società di leasing, designata per l'esecuzione dell'operazione, ferma comunque la responsabilità dell'offerente nel caso in cui la società di leasing non perfezioni regolarmente l'acquisto dei beni;
- g. è altresì consentito all'offerente presentare offerta per società da nominare, anche in fase di costituzione, purché facente parte del gruppo o avente la medesima compagine sociale, ferma comunque la responsabilità dell'offerente nel caso in cui la predetta società non perfezioni regolarmente l'acquisto dei beni. In tal caso la società che risulterà designata per l'acquisto dei beni dovrà produrre la documentazione di cui alla precedente lett. d) al momento della stipula del rogito notarile, anticipando copia della stessa tramite Pec al Liquidatore giudiziale entro e non oltre il termine di cinque giorni precedenti alla stipula dell'atto;
- h. la presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza e l'incondizionata accettazione di tutte le condizioni e modalità di vendita, di cui al presente avviso.

5. Deposito cauzionale:

- a. a corredo dell'offerta dovrà essere costituito deposito cauzionale infruttifero di importo non inferiore al 15% del prezzo offerto, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Concordato preventivo n. 21/2014 – Tribunale di Pordenone";
- b. il deposito cauzionale verrà restituito ai non aggiudicatari, al termine della gara;
- c. l'importo versato dall'aggiudicatario a titolo di deposito cauzionale sarà imputato in conto prezzo.

6. Pluralità di offerte e modalità della gara:

- a. il giorno fissato per la vendita si procederà, avanti al Notaio incaricato (Dott. Guido Bevilacqua), al Liquidatore giudiziale e 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 € 10.000,00 (Euro diecimila/00) da effettuarsi entro un minuto dal rilancio precedente, sino pervenire all'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;
- d. il Liquidatore giudiziale rinuncia preventivamente alla possibilità di sospensione della vendita prevista dall'art. 107, IV comma, L.F.. L'aggiudicazione diventerà definitiva decorso il termine di cui all'art. 108, I comma, L.F..

7. Trasferimento e immissione nel possesso:

- a. il rogito di trasferimento della proprietà dovrà essere stipulato entro trenta giorni dalla definitività dell'aggiudicazione, previo intervenuto pagamento del saldo prezzo (di cui al precedente punto 3.a), presso il Notaio incaricato, dott. Guido Bevilacqua, all'indirizzo sopra indicato;

b. la consegna del complesso immobiliare avverrà entro i 90 giorni successivi alla stipula del rogito di trasferimento della proprietà di cui alla precedente lett. a), subordinatamente alla preventiva riconsegna al Liquidatore giudiziale del concordato di tale complesso immobiliare da parte della società che attualmente ne è occupante a titolo precario, secondo impegno in base al quale tale società, in caso di ritardato rilascio, dovrà versare indennità mensili di occupazione di importo superiore rispetto a quella (€ 17.500,00= oltre I.V.A. dal primo giorno del mese successivo a quello di aggiudicazione del complesso immobiliare) attualmente prevista (€ 40.000,00= per il quarto mese o sua frazione, € 50.000,00= per il quinto mese o sua frazione, € 60.000,00= a decorrere dal sesto mese o frazione di mese), salvo il maggior danno subito dall'aggiudicatario. Il predetto impegno è garantito da fidejussione bancaria dell'importo di € 260.000,00= rilasciata a favore della procedura di concordato, che provvederà a riversare all'aggiudicatario le indennità di occupazione del complesso immobiliare incassate nel periodo successivo alla stipula del rogito di compravendita dello stesso, ove non già direttamente incassate dall'aggiudicatario.

La medesima società che attualmente occupa il complesso immobiliare ha formulato proposta irrevocabile di assumere in locazione porzione dello stesso, precisamente individuata, alle condizioni di seguito esposte, ferme le ulteriori condizioni d'uso:

- i. durata del contratto di anni 6, rinnovabili come per legge, con facoltà per il conduttore di recedere anticipatamente al termine del terzo anno di locazione, con preavviso non inferiore a mesi sei;
- ii. canone di locazione di € 17.500,00 mensili, oltre IVA, indicizzato *ex art.* 32, l. 398/1978;
- iii. riparazioni e manutenzioni, comprese quelle previste dagli art. 1576 e 1609 c.c.,

da eseguirsi a cura e spese del conduttore;

- iv. necessità di autorizzazione scritta del locatore per qualsiasi modifica ai locali e agli impianti;
- v. eventuali migliorie e addizioni apportate dal conduttore, non asportabili senza pregiudizio per l'immobile, da considerarsi di proprietà del locatore al termine della locazione, senza che esso abbia a corrispondere alcun indennizzo;
- vi. non possibilità per il conduttore di ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori per alcuna ragione, né possibilità di far valere alcuna azione o eccezione, se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

Il termine per l'accettazione della predetta proposta irrevocabile è stato fissato in giorni 10 dalla data di stipula del rogito di trasferimento della proprietà del complesso immobiliare.

Nel caso in cui l'aggiudicatario di quest'ultimo intenda avvalersi della proposta anzidetta, concedendo in locazione porzione del complesso immobiliare all'attuale occupante della stessa, alle condizioni tutte sopra indicate, dovrà tempestivamente inviare comunicazione scritta all'occupante di accettazione della proposta di locazione, dandone immediata informativa al Liquidatore giudiziale del concordato.

Ove tale facoltà non venga esercitata dall'aggiudicatario, il Liquidatore giudiziale del concordato comunicherà all'attuale occupante la richiesta di rilascio del complesso immobiliare, entro il termine stabilito di gg. 90 dalla stessa.

8. Condizioni legali di vendita e regolamento delle spese:

- a. la vendita è soggetta alle norme sulla vendita forzata (art. 2919 e segg. cod. civ.) ed il complesso immobiliare viene pertanto venduto, con tutti i patti e vincoli citati nel presente invito, nello stato e grado di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo

e non a misura. E' onere della parte interessata assumere preventivamente ogni necessaria informazione;

- b. l'esistenza di irregolarità, vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia agli atti della procedura di concordato (in essi compresi quelli di natura catastale, urbanistica, ambientale ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti), non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario la sanatoria delle irregolarità urbanistiche e edilizie, comprese sanzioni e spese tecniche, gli adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza, i costi per la demolizione degli abusi non sanabili e delle porzioni del complesso immobiliare danneggiate dagli incendi verificatisi nel 2018, con smaltimento dei rifiuti, nonché per la rimozione e rottamazione di eventuali impianti o macchinari rimasti depositati all'interno del complesso immobiliare e non facenti parte dello stesso.

Si precisa che nella perizia agli atti della procedura è stata data evidenza delle irregolarità sanabili, con indicazione degli oneri stimati per la sanatoria, e di quelle non sanabili.

L'acquirente del complesso immobiliare dovrà lasciare a disposizione della procedura locale al piano primo, con accesso autonomo dal capannone, per la conservazione di documentazione della società in concordato, per il periodo in cui la stessa risulti obbligatoria;

- c. eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

d. gli oneri fiscali (I.V.A., imposta di registro, ipotecarie e catastali, bolli), quelli per la trascrizione alla Conservatoria RR.II. dell'atto notarile e per la voltura catastale, le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli, nonché gli onorari del Notaio incaricato della stipula dell'atto, sono a carico dell'acquirente.

9- Eventuale esperimento di vendita successivo al primo.

Nel caso in cui il primo esperimento di vendita risultasse infruttuoso, si procederà ad un secondo esperimento di vendita il giorno **15 dicembre 2020** ad ore **12.00**, con offerte da depositare entro le ore **12.00** del giorno **14 dicembre 2020** antecedente a quello fissato per la gara tra gli offerenti.

Il prezzo base di vendita, corrispondente all'importo minimo delle offerte che dovranno essere presentate, risulterà di € 1.432.000,00= (Euro unmilionequattrocentotrentaduemila/00) oltre ad imposte nelle misure di legge, ferme per il resto tutte le altre condizioni di vendita, di cui al presente avviso.

Maggiori informazioni potranno essere ottenute dal Liquidatore giudiziale, dott. Massimo Roma (Piazza dei Signori n. 4 - 31100 Treviso; Tel. 0422-590327 – PEC: studioroma@legalmail.it) o mediante consultazione del sito internet www.fallimentipordenone.com, dove è reperibile copia della perizia di stima.

Per eventuali sopralluoghi, le richieste da parte degli interessati dovranno essere inoltrate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

IL LIQUIDATORE GIUDIZIALE
Dott. Massimo Roma