

**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**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**Procedimento competitivo art. 107 l.f.**

Il sottoscritto 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

**AVVISA**

che il giorno **venerdì 04.11.2022 alle ore 15:00** presso il proprio Studio in Pordenone, Via Ospedale Vecchio n. 3 si terrà la vendita dei seguenti beni immobili.

<b>Lotto</b>	<b>Comune</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Prezzo base</b>
1	San Vito al T. (PN)	Lotto edificabile di mq. 1.530 in frazione Prodolone, "lotto La Rocca"	93.600,00
3	San Vito al T. (PN)	Lotto edificabile di mq 1.416 in frazione Prodolone, "lotto Ariston"	86.900,00
10	San Vito al T. (PN)	Negoziato di mq. 133 in condominio Meridiana, fraz. Prodolone	56.700,00
11	San Vito al T. (PN)	Negoziato di mq. 177 In condominio Meridiana, fraz. Prodolone	77.400,00
14	San Vito al T. (PN)	8 posti auto scoperti in condominio Meridiana, fraz. Prodolone	5.700,00
27	Chions (PN)	Negoziato sub 27 di mq 187 in centro polifunzionale	99.900,00
29	Chions (PN)	Negoziato al P.T. di mq 804 e area artigianale/direzionale al P1 di mq 1.044 "ovale"	519.300,00
30	Chions (PN)	Terreno di mq 4.478	99.900,00
31	Valvasone (PN)	Lotti da edificare in Via Tabina	405.900,00
33	Sesto al Reghena (PN)	Lotto agricolo (PAC artigianale non urbanizzato) in Via Versiola/Montegrappa. Prog. 22 Ing. Facin	52.200,00
38	Chions (PN)	Fabbricato industriale in Via Mattei, locato	200.700,00
43	Valvasone (PN)	Fabbricato industriale, locato, in via Pontebbana 23 locato a F. 43 mapp 331 sub 6 e 7	650.000,00

Si riporta di seguito descrizione dei beni:

**LOTTO 1** Lotto edificabile "La Rocca" in Comune di **San Vito al Tagliamento** (PN), frazione di Prodolone, facente parte del PAC "San Carlo" con le opere di urbanizzazione quasi ultimate, di seguito identificato catastalmente: Catasto terreni del Comune di San Vito al Tagliamento (PN), Foglio 9, mappale 932 seminativo Cl. 1 mq 1530 RD Euro 18,96 RA Euro 11,85

**LOTTO 3** Lotto edificabile “**Ariston**” in Comune di **San Vito al Tagliamento** (PN), frazione di Prodolone, facente parte del PAC “San Carlo” con le opere di urbanizzazione quasi ultimate, di seguito identificato catastalmente: Catasto terreni del Comune di San Vito al Tagliamento (PN):

- ✓ Foglio 9, mappale 1028 seminativo Cl. 3 mq 754 RD Euro 7,01 RA Euro 4,67;
- ✓ Foglio 9, mappale 1033 relitto stradale mq 341,00;
- ✓ Foglio 9, mappale 1031 seminativo Cl. 1 mq 17,00 RD Euro 0,21 RA Euro 0,13;
- ✓ Foglio 9, mappale 1025 seminativo Cl. 2 mq 192,00 RD Euro 2,18 RA Euro 1,39;
- ✓ Foglio 9, mappale 1034 seminativo Cl. 3 mq 106,00 RD Euro 0,99 RA Euro 0,66;
- ✓ Foglio 9, mappale 990 relitto stradale mq 6,00.

**LOTTO 10 Negozio di mq 133** al piano terra in Comune di **San Vito al Tagliamento** (PN), in condominio denominato “**Meridiana**”, frazione di Prodolone. Identificazione catastale Comune di San Vito al Tagliamento:

Catasto Fabbricati, Foglio 9 mappale 926 sub 3 cat. C/1 Cl. 5 Mq 107 RC € 1.442,31

**LOTTO 11 Negozio di mq 177** al piano terra in Comune di **San Vito al Tagliamento** (PN), in condominio denominato “**Meridiana**”, frazione di Prodolone. Identificazione catastale Comune di San Vito al Tagliamento:

Catasto Fabbricati, Foglio 9 mappale 926 sub 71 cat. C/1 Cl. 6 Mq 159 RC € 2.496,35

**LOTTO 14 Otto posti auto scoperti** di mq 96 in **frazione di Prodolone** in Comune di **San Vito al Tagliamento** (PN), in condominio denominato “**Meridiana**”. Identificazione catastale Comune di San Vito al Tagliamento:

- ✓ Foglio 9 mappale 926 Sub. 42 Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 12 Rendita € 26,65
- ✓ Foglio 9 mappale 926 Sub. 43 Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 12 Rendita € 26,65
- ✓ Foglio 9 mappale 926 Sub. 46 Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 12 Rendita € 26,65
- ✓ Foglio 9 mappale 926 Sub. 47 Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 12 Rendita € 26,65
- ✓ Foglio 9 mappale 926 Sub. 48 Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 12 Rendita € 26,65
- ✓ Foglio 9 mappale 926 Sub. 63 Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 12 Rendita € 26,65
- ✓ Foglio 9 mappale 926 Sub. 64 Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 12 Rendita € 26,65
- ✓ Foglio 9 mappale 926 Sub. 65 Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 17 Rendita € 37,75

**LOTTO 27 Negozio** di mq **187** in Comune di Chions sito in centro polifunzionale di recente costruzione adibito a destinazione commerciale-artigianale di servizio al piano terra e direzionale al piano primo, composto da due corpi di fabbrica, uno a ferro di cavallo e uno ellittico.

Situato al piano terra del corpo a “C”, suddiviso in ingresso-attesa, ambulatorio, ufficio, sala radiografia, magazzino, spogliatoi e servizi igienici.

Identificazione catastale

Comune di Chions, Catasto Fabbricati

Foglio 14, mappale 276, Sub. 27, Cat. A/10, Cl. U, vani 5,5, Rendita Euro 1.746,92

**LOTTO 29 Negozio** al piano terra di mq **804** e area artigianale/direzionale al piano primo di mq **1.044** in Comune di Chions sito in centro polifunzionale di recente costruzione adibito a destinazione

commerciale-artigianale di servizio al piano terra e direzionale al piano primo, composto da due corpi di fabbrica, uno a ferro di cavallo e uno ellittico.

I locali sub. 1-26 costituiscono l'intero corpo di sezione ovale che è posto due livelli con doppie scale di accesso. Risulta ultimato esternamente mentre all'interno è al grezzo e potrà essere suddiviso in diversi spazi.

Identificazione catastale

Comune di Chions, Catasto Fabbricati

Foglio 17, mappale 276, Sub. 1, in corso di costruzione

Foglio 17, mappale 276, Sub. 26, in corso di costruzione

**LOTTO 30 Terreno** in Comune di Chions in centro polifunzionale di recente costruzione adibito a destinazione commerciale-artigianale di servizio al piano terra e direzionale al piano primo, composto da due corpi di fabbrica, uno a ferro di cavallo e uno ellittico.

Identificazione catastale

Comune di Chions, Catasto terreni

Foglio 17 mappale 275 Semin. arboreo Cl. 3 Mq. 4.478 RD € 39,32 RA € 25,44

**LOTTO 31 Terreno** facente parte di una lottizzazione artigianale/industriale con opere di urbanizzazione pressoché ultimate sita nel Comune di Valvasone (PN). L'area comprende ancora le opere di urbanizzazione da cedere al Comune ed una strada di penetrazione che rimane privata e quindi edificabile. L'area edificabile è un corpo unico suddiviso in n. 5 lotti ancora da frazionare.

I beni in parola risultano così censiti al Catasto terreni del Comune di Valvasone:

- ✓ Foglio 43 mappale 558 Seminativo Cl. 3 Mq. 5185 RD € 46,86 RA € 30,80
- ✓ Foglio 43 mappale 559 Seminativo Cl. 3 Mq. 1972 RD € 17,82 RA € 11,71
- ✓ Foglio 43 mappale 560 Seminativo Cl. 3 Mq. 2368 RD € 21,40 RA € 14,06
- ✓ Foglio 43 mappale 561 Seminativo Cl. 3 Mq. 4231 RD € 38,24 RA € 25,13
- ✓ Foglio 43 mappale 562 Seminativo Cl. 3 Mq. 2469 RD € 22,31 RA € 14,66
- ✓ Foglio 43 mappale 563 Seminativo Cl. 3 Mq. 3850 RD € 34,80 RA € 22,87

Strada privata: Foglio 43 mappale 557 Seminativo Cl. 3 Mq. 1508 RD: € 13,63 RA € 8,96

Strade:

- ✓ Foglio 43 mappale 536 Seminativo Cl. 3 Mq. 1.454 RD € 13,14 RA € 8,64
- ✓ Foglio 43 mappale 538 Seminativo Cl. 3 Mq. 455 RD € 4,11 RA € 2,70
- ✓ Foglio 43 mappale 541 Vigneto Cl. 3 Mq. 302 RD € 2,50 RA € 1,56
- ✓ Foglio 43 mappale 545 Seminativo Cl. 3 Mq. 522 RD € 4,72 RA € 3,10
- ✓ Foglio 43 mappale 543 Prato Cl. 3 Mq. 698 RD € 3,42 RA € 1,80

**LOTTO 33 Terreno** artigianale in Comune di Sesto al Reghena adibito alla coltivazione e seminativo, presenta una forma abbastanza regolare. Su iniziativa della società proprietaria dell'area il Comune di Sesto al Reghena aveva approvato il piano attuativo della zona in oggetto, "**PAC Versiola**" oggetto di stipula di convenzione urbanistica a rogito notaio Luca Sioni di San Vito al Tagliamento con atto rep. n. 41648/13365 del 06.04.2011. Relativamente alla convenzione della lottizzazione Versiola, con scadenza 06.04.2019, è stato comunicato al Comune il recesso ed è stato perfezionato tramite il Notaio Sioni apposito atto di risoluzione di Convenzione datato 28.02.2018 rep. n. 49708.

Identificazione catastale

Comune di Sesto al Reghena, Catasto Terreni

Foglio 31, mappale 17, seminativo Cl. 2, mq. 7.690, RD Euro 85,39 RA Euro 53,62

**LOTTO 38 Fabbricato industriale locato.** Trattasi di edificio di recente costruzione adibito ad uso industriale/laboratorio che si estende su un unico piano fuori terra. Il lotto è composto da una (di due) unità indipendenti dotate ciascuna di corpo uffici – servizi interno e propria area esterna urbanizzata e recintata. Ognuna delle porzioni dell'edificio è realizzata su unica campata, formato da unico vano uso laboratorio con all'interno il corpo uffici.

L'immobile risulta identificato al Catasto fabbricati del Comune di Chions come segue:

- ✓ Foglio 14 mappale 288 Sub. 1 Cat. D/7 Rendita € 5.990,90
- ✓ Foglio 14 mappale 288 Sub. 2 Cat. D/7 Rendita € 92,96
- ✓ (Foglio 14 mappale 288 Sub. 3 BCNC)

Non fa parte del lotto in vendita l'ulteriore unità indipendente identificata al Foglio 14 mappale 287 Cat. D/7 Rendita € 6.868,88 (magazzino utilizzato da Immobiliare Valbruna Srl in liquidazione).

Attualmente il bene risulta **locato** a canone annuo di ca **euro 20.400,00**.

**LOTTO 43 Fabbricato industriale locato.** Trattasi di capannone industriale di recente costruzione a pianta regolare e composto da due porzioni con corpo uffici interno sito nel comune di Valvasone (PN).

L'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Valvasone come segue:

- ✓ Foglio 43 mappale 331 Sub. 6 Cat. D/1 Rendita € 18.886,83
- ✓ Foglio 43 mappale 331 Sub. 7 Cat. D/1 Rendita € 11.155,47

Le strade sono identificate al Catasto terreni del Comune di Valvasone come segue:

- ✓ Foglio 43 mappale 477 Incolto sterrato Mq. 429
- ✓ Foglio 43 mappale 478 Incolto sterrato Mq. 113
- ✓ Foglio 43 mappale 367 Semin. Cl.2 Mq.191 RD € 2,12 RA € 1,33 proprietà 33.020/100.000
- ✓ Foglio 43 mappale 373 Incolto sterrato Mq. 1.782 proprietà 33.020/100.000
- ✓ Foglio 43 mappale 369 Incolto sterrato Mq. 361 proprietà 33.020/100.000

nonché al Catasto fabbricati del Comune di Valvasone al:

- ✓ Foglio 43 mappale 385 Area Urbana Mq. 343

Risulta pendente una causa avanti al Tribunale di Pordenone a seguito della citazione in giudizio di Immobiliare Valbruna da parte della locataria per asseriti problemi strutturali e di progettazione dell'immobile.

Attualmente il bene risulta **locato** a canone annuo di ca **euro 87.435,00**

### **PREZZI E CAUZIONI DEI LOTTI**

I **prezzi base** sono indicati alla pagina 1 del presente avviso di vendita; eventuali offerte a prezzi inferiori saranno considerate non valide.

La **cauzione** è pari al 10% del prezzo offerto.

Eventuali **rilanci minimi** di:

- ✓ euro 1.000,00 per lotti in vendita al prezzo base inferiore ad euro 500.000,00;
- ✓ euro 5.000,00 per i restanti lotti.

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** di **giovedì 03.11.2022** 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.

### **BENI LOCATI**

Relativamente ai lotti costituiti da beni immobili locati a terzi, il Liquidatore giudiziale metterà a disposizione degli interessati il relativo contratto di locazione e altra documentazione utile, previa sottoscrizione di apposito accordo di riservatezza.

Si fa presente che, in virtù della specialità della disciplina che regola la procedura di concordato preventivo, in deroga ai principi generali in materia di vendita, stante la natura (asseritamente) coattiva della vendita in sede di concordato preventivo con cessione dei beni ai creditori ed il contrasto tra le esigenze (di speditezza e di massimizzazione del ricavato) della procedura concorsuale e le conseguenze derivanti dal riconoscimento del diritto di prelazione del conduttore, è escluso il diritto di prelazione urbana - art. 38 della L. 392/1978 – in capo ai locatari.

### **AGGIUDICAZIONI PROVVISORIE IN CASO DI MANCANZA DI GARA**

Il Liquidatore giudiziale fa presente che ai soggetti offerenti, nel caso in cui la loro offerta sia l’unica per il lotto e pertanto non vi siano ulteriori offerenti per il medesimo lotto, venendo quindi meno la necessità di procedere alla eventuale gara, potrà essere comunicato a mezzo messaggio di posta elettronica certificata dopo il termine per la presentazione delle offerte la possibilità di non presenziare al presente procedimento competitivo al fine di evitare assembramenti e limitare il più possibile la presenza fisica a seguito dell’emergenza epidemiologica denominata Covid-19.

### **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 del concordato a firma del Geom. Fabio Moschetta ed Ing. Franco Facin ed ogni documento relativo.

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. La procedura non presta 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, ivi compresi eventuali contratti di locazione ed avvenuti rinnovi. Ogni singolo acquirente dovrà accollarsi tutte le eventuali spese, obblighi ed oneri di legge derivanti da eventuali convenzioni con gli enti territoriali competenti.

Tutte le spese, fiscali e non, tutte le formalità inerenti alla 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 della procedura concorsuale, 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, 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 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, il Liquidatore giudiziale procederà alla lettura delle offerte pervenute e verifica della regolarità delle stesse. In mancanza di offerenti i lotti verranno provvisoriamente aggiudicati secondo offerte già agli atti della procedura.

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 ogni caso gli Organi della procedura 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 della procedura 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. 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. Il rogito di trasferimento della proprietà dovrà essere stipulato presso il Notaio indicato dall'aggiudicatario scelto fra gli iscritti al collegio notarile di Pordenone. Per la vendita verranno forniti i certificati di destinazione urbanistica per i terreni e gli attestati di Prestazione Energetica per gli immobili (se necessari), con spese che la procedura addebiterà 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 della procedura concorsuale venditrice i 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 il Liquidatore giudiziale dott. Bernardo Colussi, Via Ospedale Vecchio n. 3, Pordenone, Tel. 0434.20094, e-mail colussi@associati.net.

Pordenone, 25.07.2022

Il Liquidatore giudiziale  
dott. Bernardo Colussi

