

TRIBUNALE DI PORDENONE
SECONDO AVVISO DI VENDITA
DI BENI IMMOBILI
CON PROCEDURA COMPETITIVA

Nella procedura di sovraindebitamento **R.G. N. 3/2020**

Io scrivente Liquidatore Avv. Susanna Geremia, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Pordenone, con studio a Portogruaro (VE) in via del Rastrello 45, tel. 0421 73205, fax 0421 74431, e-mail susannageremia@gmail.com, pec susanna.geremia@avvocatipordenone.it, giusta nomina di data 13.05.2020,

AVVISA

che il giorno **29 novembre 2022 ad ore 16.30** presso il suo studio a Portogruaro (VE) in via del Rastrello 45, avrà luogo la vendita dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

1/1 piena proprietà di

Comune di PASIANO DI PORDENONE,

via Giovanni Falcone 10 (già via Sette Casoni n. 2/b)

CATASTO FABBRICATI

F.31 part. 257 sub. 1, PT-1, cat. A/7, cl. 1, consistenza 8, superficie: mq. 222,

totale escluse aree scoperte: mq 213, R.C. € 785,01

F.31 part. 257 sub. 2, PT, cat. C/6, cl. 1, mq 32, totale mq. 32, R.C. € 51,23

F. 31 part. 257 sub. 3, PT, bene comune non censibile

CATASTO TERRENI

F. 31 mapp. 257, natura EU, are 08,55

Come risulta dalla perizia di stima del Geom. Franco Pizzioli di Roveredo in

Piano, agli atti della procedura esecutiva immobiliare Tribunale di Pordenone E.I. n. 208/17 (avviata anteriormente alla presente liquidazione del patrimonio, ora improcedibile, attesa, per l'appunto, detta liquidazione):

trattasi di insediamento abitativo del tipo unifamiliare ed insistente su di un lotto di terreno a forma rettangolare. Si sviluppa a corpo di fabbrica isolato a pianta rettangolare a due livelli fuori terra di cui il piano terra con locali abitativi "giorno" e vani accessori di servizio e il piano primo con vani "notte". Il collegamento tra i due livelli di piano avviene tramite comoda scala interna, a due rampe lineari con pianerottolo intermedio. L'ingresso principale all'abitazione avviene a lato sud-est direttamente al locale pranzo – soggiorno, preceduto da porticato. Il pranzo - soggiorno trova esposizione a lato sud-est, presso porticato antistante, ed a lato nord-est. La zona giorno si completa con ampia cucina, direttamente comunicante al pranzo - soggiorno, un bagno, il vano scala con sottoscala, accessibili dal disimpegno attiguo al pranzo soggiorno. Il piano terra prosegue con i servizi accessori, quali un garage per due posti auto. In garage, lungo la parete aderente il locale caldaia, è stata ricavata un'area lavanderia; gli accessori sono completati con il locale caldaia con accesso direttamente dall'esterno e frapposto tra il garage ed il bagno. Il piano primo, corrispondente al piano terra, raggiungibile tramite scala interna, è composto da 3 camere da letto, il bagno ed uno studio, un ripostiglio e l'accesso al terrazzo coperto soprastante il porticato del piano terra. L'area scoperta è sistemata a fondo in ghiaio per le superfici di accesso pedonale e carraio, mentre le parti restanti sono sistemate a giardino con piantumazioni ed arbusti di scarso interesse e orto.

Il Ctu ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

Pratica n. 1, C.E. per costruzione di edificio unifamiliare presentata in data

27.10.1992, rilasciata in data 01.12.1992 al prot. n. 166/92; Pratica n. 2, Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera presentata in data 06.02.1996 al prot. n.1689, rilasciata in data 02.04.1996 al prot. n. 034/96, abitabilità/agibilità rilasciata in data 01.07.1997 al prot. n. 7599/97 pr. 166/92 – 1° VAR 034/96.

Il Ctu ha rilevato delle difformità edilizie sanabili.

I beni in questione vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con esonero della deducete Procedura da ogni responsabilità e garanzia, inclusa l'evizione (eventuali difformità e/o mancanze, di qualsivoglia genere e natura, non potranno dar luogo né a risoluzione né a risarcimento, né a riduzioni e/o indennità): l'offerente è quindi tenuto a consultare con assoluta diligenza la succitata perizia di stima (e, nell'offerta, dovrà espressamente dichiarare di aver assolto a detto onere di consultazione), elaborato al quale il presente avviso rimanda per ogni informazione relativa agli immobili oggetto di vendita (la perizia di stima è a disposizione anche presso lo scrivente Liquidatore).

Gli immobili in questione risultano occupati dai sovraindebitati.

Prezzo base: Euro 153.090,00

(giusta piano di liquidazione predisposto, siccome modificato dal Giudice della Liquidazione Dott.ssa Roberta Bolzoni con provvedimento di data 18.6.21 e giusta autorizzazione 21.2.22 del Giudice della Liquidazione Dott.ssa Roberta Bolzoni a ridurre il prezzo nella misura del 10% rispetto al precedente esperimento di vendita)

Presentazione delle offerte e contenuto

La vendita avverrà mediante raccolta di offerte segrete, in bollo, che gli offerenti dovranno far pervenire, in busta chiusa, al Liquidatore, presso il suo studio a

Portogruaro (VE) in via del Rastrello 45, entro le ore 12.00 del giorno fissato per la vendita.

La busta dovrà presentare all'esterno la dicitura "*Offerta d'acquisto irrevocabile — Procedura di liquidazione del patrimonio Tribunale Pordenone R.G. n. 3/2020*"; esternamente, sulla busta, non dovrà essere scritto altro: in particolare, non dovranno assolutamente essere indicati il nome della Procedura (e ciò nel rispetto della Legge sulla privacy), le generalità dell'offerente e/o depositante e il prezzo offerto.

La busta, oltre all'offerta dichiarata irrevocabile e incondizionata, dovrà contenere, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto, emesso all'ordine di "*Procedura di liquidazione R.G. n. 3/2020 – Liquidatore Avv. Susanna Geremia*". Non sono ammesse altre modalità per il versamento della cauzione; qualsiasi altra modalità, diversa dalla presentazione dell'assegno circolare di cui sopra, renderà inefficace l'offerta. L'importo versato a titolo di cauzione verrà convertito, all'atto del trasferimento, in conto prezzo e sarà infruttifero di interessi per il versante.

L'offerta dovrà contenere le generalità dell'offerente, compreso il codice fiscale e la partita IVA, la residenza, la sede legale, l'eventuale domicilio, un recapito per la corrispondenza (numero di telefono e/o di fax e/o indirizzo e-mail e/o indirizzo PEC), l'indicazione del bene per cui viene fatta l'offerta e l'indicazione del prezzo offerto. Più precisamente, con riguardo alle generalità: i) se persona fisica, andranno indicati nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza e/o domicilio, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale (specificando, qualora il regime sia di comunione legale, se si intende acquistare a titolo personale o in comunione con il coniuge <del quale parimenti andranno comunicati i dati

identificativi di cui sopra>); andrà allegata fotocopia della carta d'identità e del tesserino del codice fiscale; se trattasi di ditta individuale, andrà indicata anche la partita IVA e andrà pure prodotto un certificato camerale di epoca recente; ii) se persona giuridica, andranno indicati denominazione, sede legale, codice fiscale, partita IVA, e anche nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza e/o domicilio e codice fiscale del legale rappresentante partecipante; andrà allegata fotocopia della carta d'identità e del tesserino del codice fiscale del legale rappresentante partecipante e andrà prodotto un certificato camerale di epoca recente nonché idonea documentazione attestante i poteri conferiti al legale rappresentante partecipante; iii) se per persona, ente o società da nominare ai sensi dell'art. 1401 e ss. c.c., l'offerente (che non dovrà essere necessariamente un procuratore legale) dovrà presentare a suo nome i documenti; entro tre giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva dei beni, l'offerente dovrà dichiarare per iscritto al Liquidatore la persona, l'ente o la società per la quale ha agito e alla quale andranno intestati i beni del compendio immobiliare; 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 nonché l'applicazione di quanto previsto dagli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..

L'aggiudicatario perderà la cauzione anche in ipotesi di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito; e, in caso di successiva vendita ad un prezzo

inferiore, detto aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento, in favore della Procedura, della somma differenziale.

Apertura delle buste, gara e assegnazione del bene

L'apertura delle buste contenenti le offerte avverrà il giorno 29 novembre 2022 alle ore 16.30 presso lo studio del Liquidatore a Portogruaro (VE) in via del Rastrello 45.

In presenza di una sola offerta valida, l'aggiudicazione verrà dichiarata in favore di detto offerente.

In caso di pluralità di offerte valide si darà immediatamente corso alla gara. La gara partirà dalla più alta offerta presentata, con rialzi minimi di Euro 5.000,00 e tempo di sessanta secondi tra un rialzo e l'altro. L'immobile verrà quindi aggiudicato a chi avrà effettuato, nel rispetto delle modalità di cui sopra, il rilancio più alto. In presenza di pluralità di offerte a parità di prezzo, alle quali non faccia seguito alcun rilancio, prevarrà l'offerta anteriore in ordine cronologico in relazione al deposito. E' comunque fatta salva l'applicazione dell'art. 107 comma IV l.fall., giusta il quale il Liquidatore potrà sospendere la vendita ove gli pervenga, presso il suo studio a Portogruaro (VE) in via del Rastrello 45, in orario d'ufficio, entro 10 giorni dalla data di aggiudicazione, un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione (nel caso di più offerte migliorative il prezzo dell'offerta più elevata sarà quello di apertura della nuova gara). L'offerta migliorativa, da presentare secondo le modalità di cui sopra, dovrà contenere, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto, emesso all'ordine di "*Procedura di liquidazione R.G. n. 3/2020 – Liquidatore Avv. Susanna Geremia*". Anche per le offerte migliorative non sono ammesse altre

modalità di versamento della cauzione; qualsiasi altra modalità, diversa dalla presentazione dell'assegno circolare di cui sopra, renderà inefficace l'offerta. L'importo versato a titolo di cauzione verrà convertito, all'atto del trasferimento, in conto prezzo e sarà infruttifero di interessi per il versante.

In presenza di offerta migliorativa, il Liquidatore avviserà l'aggiudicatario provvisorio affinché questi, il giorno 13 dicembre 2022 ad ore 16.30 possa partecipare, presso il suo studio a Portogruaro (VE) in via del Rastrello 45, alla procedura di gara ristretta con quanti hanno presentato offerta migliorativa ex art. 107 comma IV l.fall., gara alla quale si applicheranno i medesimi criteri di rilancio di cui sopra.

All'offerente non aggiudicatario sarà restituita la cauzione, infruttifera di interessi.

Versamento del saldo prezzo, stipula dell'atto di vendita

Il versamento del saldo (pari al prezzo di aggiudicazione al quale andrà detratto l'importo della cauzione versata e null'altro in quanto alcuna spesa o imposta sarà ad alcun titolo a carico della Procedura), dovrà avvenire entro e non oltre il 30 gennaio 2023 (termine perentorio anche in caso di offerta migliorativa ex art. 107 comma IV l.fall.), a mezzo assegno circolare non trasferibile emesso all'ordine di "*Procedura di liquidazione R.G. n. 3/2020 – Liquidatore Avv. Susanna Geremia*" o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della Procedura acceso presso Banca di Credito Cooperativo Pordenonese e Monsile - Filiale di Portogruaro, con il seguente IT18 C083 5636 2400 0000 0064 083 (in caso di bonifico, l'importo, nel termine fissato per il versamento del saldo, dovrà risultare già accreditato). Solo ad avvenuto versamento del saldo prezzo, dopo aver rispettato la prescritta attività informativa, ed in mancanza di provvedimento interdittivo del Giudice, il Liquidatore provvederà al perfezionamento della vendita

mediante stipula dell'atto notarile di cessione dell'immobile definitivamente aggiudicato. Con tale atto, da stipularsi entro il 31 marzo 2023 (salvo differimento in ragione dei necessari adempimenti per addivenire al rogito stesso; la data di stipula verrà fissata e comunicata all'aggiudicatario dal Liquidatore), avanti a Notaio scelto dall'aggiudicatario, con spese a carico dell'aggiudicatario stesso, verrà trasferita la proprietà del compendio immobiliare all'aggiudicatario. Verrà data facoltà all'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., di versare il prezzo tramite contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della Procedura con garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile in questione. 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.

Ulteriori oneri per l'aggiudicatario

Per le riscontrate differenze edilizie l'aggiudicatario provvederà giusta indicazioni del perito stimatore. Si ribadisce che è fatto obbligo all'offerente di verificare preventivamente ogni aspetto edilizio-urbanistico-catastale del compendio immobiliare e comunque ogni aspetto ad esso inerente; la sua partecipazione alla vendita presupporrà la conoscenza integrale delle condizioni di cui al presente avviso e della perizia di stima sopra richiamata (l'avviso e, ove possibile, anche la perizia di stima saranno pubblicati, oltre che sulla suite Fallco e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, anche su *La Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale* e nei siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e pure su *Il Gazzettino Edizione Pluriregionale (Veneto e Friuli)* e su *Messaggero Veneto*

Edizione Regionale + La Nuova Venezia) nonché la presa visione dei beni, cosicché non saranno accolte contestazioni di alcun tipo al momento o successivamente all'aggiudicazione.

Per quanto non indicato nel bando si applicheranno, in quanto compatibili, le norme della legge fallimentare e, in subordine, le norme dettate dal c.p.c. in tema di vendita senza incanto.

Il compendio posto in vendita potrà essere visionato dagli interessati previo accordo con il Liquidatore.

Portogruaro, 11 luglio 2022

Il Liquidatore

Avv. Susanna Geremia