

TRIBUNALE DI PORDENONE

sezione fallimentare

Concordato pieno liquidatorio omologato: [REDACTED]
[REDACTED] n° 24 anno 2014

Giudice Delegato: **Dott. Lucia Dall'Armellina**
Commissario Giudiziale: **Dott. Giorgio Amadio**
Liquidatore Giudiziale: **Dott. Giovanna Mangione**

**** ** ***

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA**

PREMESSE

- a) In data 13.10.2014 la società [REDACTED] ha presentato ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo ex art. 161, quarto comma, della L.F.
- b) Con decreto depositato in data 20.02.2015, il Tribunale di Pordenone ha dichiarato aperta la procedura di concordato preventivo.
- c) Con decreto del 9.07.2015 depositato il 13.07.2015, il Tribunale di Pordenone ha omologato il concordato preventivo proposto da [REDACTED], contestualmente nominando liquidatore giudiziale la dott.ssa Giovanna Mangione e confermando commissario giudiziale il dott. Giorgio Amadio.
- d) In attuazione del piano e secondo le disposizioni del decreto di omologa, il liquidatore giudiziale ha dato corso in data 19.10.2017 ad un primo esperimento di vendita del presente Lotto con esito negativo.
- e) Il liquidatore intende dar corso ad un secondo esperimento di vendita dei beni immobili costituenti l'area logistica in comune di Chions (PN).
- f) Tutti gli immobili oggetto della cessione sono attualmente concessi in locazione alla società [REDACTED] alle condizioni di cui al contratto di locazione (originario e successive modifiche) che è possibile consultare su apposita Data Room messa a disposizione dalla procedura, previa sottoscrizione di un accordo di riservatezza ("Patto di Riservatezza") il cui testo è reso disponibile sul sito www.astegiudiziarie.it.

Il liquidatore giudiziale intende pertanto alienare, nello stato e grado di fatto e di diritto in cui si trovano, i beni di seguito riassuntivamente individuati, alle condizioni di vendita sottoindicate:

LOTTO UNICO

Prezzo Base: euro 8.950.000,00 (ottomilioninovecentocinquantamilaeuro/00)

Prezzo di stima: euro 9.300.000 (novemilionitrecentomilaeuro/00)

Dati Censuari

Catasto terreni (N.C.T.)

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Superficie (mq.)	RD	RA
17	323	3	503	4,42	2,99
17	332	(Ente urbano)	47850	-	-

Catasto fabbricati (N.C.E.U.)

Fo.	Mapp.	Sub. n.	Indirizzo	Piano	Cat.	Mq.	RC
17	332	3	Via C. Danieli		F5	21465	-
17	332	4	Via C. Danieli		D1	-	97.456,72

Si tratta di un fabbricato a destinazione logistica, sito in Comune di Chions (PN), costituito da un corpo principale adibito a deposito-magazzino e suddiviso in tre scomparti tra loro comunicanti e due corpi esterni centrali annessi al volume principale, destinati a uffici e servizi. Per una puntuale descrizione dei beni posti in vendita si rinvia alla perizia di stima geom. Fabio Moschetta e alla verifica di congruità dell'Ing. Marco Putto.

ARTICOLO 1 - CONDIZIONI DI VENDITA


1.1 **Prezzo base di vendita:** euro 8.950.000,00 (ottomilioninovecentocinquantamilaeuro/00).

1.2 **Luogo e data della vendita:** la vendita avverrà alla data di **martedì 20 marzo 2018, alle ore 11:00**, presso lo studio del Notaio dottor Gaspare Gerardi in Pordenone, viale Trento n. 44.

1.3 Presentazione e contenuto dell'offerta:

1.3.a. Le offerte scritte, irrevocabili ed incondizionate, ad un prezzo non inferiore a quello base, dovranno essere recapitate da ciascun interessato in busta chiusa direttamente presso lo studio del notaio dottor Gaspare Gerardi in Pordenone, viale Trento n. 44 (telefono 0434-521407, fax 0434-524403, e-mail societario@notaiogerardi.it), la mattina dalle ore 9,00 alle ore 12,00 dal lunedì al venerdì. **Le offerte saranno ritenute valide se pervenute entro le ore 11:00 del giorno 20 marzo 2018.**

Non sono ammesse forme equipollenti di presentazione della offerta. Il recapito della offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, la stessa non giunga a destinazione nei termini anzidetti. Nulla può essere imputato al Notaio per il ritardo o per la mancata consegna da parte del mezzo di trasmissione prescelto dall'offerente.

1.3.b. L'offerta, da redigersi preferibilmente utilizzando lo specifico modulo disponibile sul sito  dovrà essere contenuta in un unico plico, sigillato e firmato dal soggetto offerente, recante all'esterno il riferimento "C.P. 24/2014 - Asta immobili Chions - Il Esperimento", con indicazione, sempre all'esterno, del nominativo o ragione sociale del soggetto offerente.

1.3.c. L'offerta varrà quale proposta di acquisto irrevocabile e vincolante per l'offerente **per 120 giorni a partire dal 20 marzo 2018.**

1.3.d. E' consentito all'offerente presentare domanda per persona o ente da nominare; in tal caso la dichiarazione di nomina dovrà intervenire entro il termine fissato per il pagamento del saldo prezzo mentre in difetto resterà obbligato il medesimo aggiudicatario.

1.3.e. Il plico dovrà contenere, a pena di inammissibilità,

i. l'offerta, siglata in ogni sua pagina e sottoscritta in calce per esteso dalla persona dotata di potere di firma per il soggetto offerente, ivi inclusa o corredata della dichiarazione, anch'essa sottoscritta, che l'offerente non è assoggettato sulla base della normativa applicabile ad alcuna procedura concorsuale, allo stato di liquidazione o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività o la gestione coattiva;

- ii. ove si tratti di società, certificato di vigenza rilasciato dal registro delle imprese tenuto dalla camera di commercio del luogo presso cui l'interessato ha la propria sede (o certificato equipollente per i soggetti stranieri);
- iii. ove si tratti di persona fisica, l'eventuale certificato di attribuzione di partita Iva e l'eventuale iscrizione al Registro delle Imprese se impresa individuale (o certificato equipollente per i soggetti stranieri);
- iv. documentazione attestante i poteri del soggetto firmatario della offerta;
- v. una copia del presente Avviso di vendita, siglata in ogni pagina e sottoscritta per esteso in calce per integrale accettazione delle condizioni ivi previste;
- vi. l'indicazione del prezzo offerto per il Lotto unico, che non potrà essere inferiore al prezzo base. Non sono ammesse offerte condizionate ovvero espresse in modo indeterminato;
- vii. a corredo dell'offerta dovrà essere costituito un **deposito cauzionale infruttifero per l'importo di euro 50.000,00** sotto forma di assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato preventivo 24/2014 - Tribunale di Pordenone" ovvero a mezzo bonifico bancario da versare sul conto corrente della procedura acceso presso la Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia, identificato con l'Iban: IT51 J063 4012 5001 0000 0008 978.
La relativa attestazione di versamento ovvero l'assegno circolare dovranno essere allegati all'offerta.

ARTICOLO 2 - APERTURA DELLE OFFERTE

2.1 Il giorno **martedì 20 marzo 2018, alle ore 11:00**, fissato per la vendita, presso lo studio del Notaio, alla presenza del liquidatore giudiziale e di tutti gli offerenti che desiderassero intervenire, si provvederà alla ricognizione dei plichi ricevuti e all'apertura dei plichi contenenti le offerte. Il liquidatore giudiziale verificherà, a suo insindacabile giudizio, la regolarità delle offerte ricevute. Ciascun soggetto che avrà presentato l'offerta ha l'onere di presenziare all'apertura dei predetti plichi per poter verificare la propria ammissione alla gara tra gli offerenti e, se lo ritiene, per partecipare alla gara stessa. Per le attività di cui al presente punto, se non partecipa il legale

rappresentante munito di idonei poteri o la persona fisica che ha presentato l'offerta, dovrà essere conferita apposita procura da consegnare al Notaio al momento dell'apertura dei plichi.

- 2.2 In caso di una sola offerta i beni verranno aggiudicati all'unico offerente.
- 2.3 In caso di presentazione di più offerte valide avrà luogo, immediatamente dopo la lettura delle offerte, una gara tra gli offerenti come disciplinato dal successivo articolo 3.

ARTICOLO 3 - PLURALITÀ DI OFFERTE E MODALITÀ DELLA GARA

- 3.1 In caso di presentazione di più offerte valide, non appena concluso l'esame delle offerte, verrà indetta la gara tra gli offerenti presenti che saranno ammessi a fare offerte in aumento rispetto alla migliore offerta pervenuta ("prezzo base di gara"), con offerte minime in aumento non inferiori ad euro 10.000,00, formulate alla presenza del Notaio.
- 3.2 In assenza di offerte in aumento nei tre minuti successivi all'apertura della gara tra gli offerenti o all'ultima offerta in aumento, il Notaio aggiudicherà il lotto in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione ("prezzo") l'importo dell'offerta più alta ricevuta.
- 3.3 In caso di due o più soggetti che abbiano presentato la migliore offerta *ex aequo*, senza che nel corso della gara tra gli offerenti siano state presentate offerte in aumento, il Lotto sarà aggiudicato all'offerta cronologicamente pervenuta per prima.
- 3.4 All'esito del procedimento, il liquidatore provvederà a restituire gli assegni circolari depositati dagli offerenti che non saranno risultati aggiudicatari; la cauzione costituita con bonifico bancario verrà restituita ai non aggiudicatari dopo la gara, senza maggiorazione per interessi, una volta ottenute le necessarie autorizzazioni.
- 3.5 Di tutte le attività sopra descritte relative alla presentazione della offerta, alla apertura dei plichi ed alla gara tra gli offerenti verrà redatto apposito verbale da parte del Notaio.
- 3.6 Il liquidatore giudiziale potrà sospendere la vendita qualora pervenga, entro dieci giorni dalla aggiudicazione, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione. Tale offerta in aumento deve possedere i requisiti della offerta indicati all'articolo 1.3, ivi compreso il versamento della cauzione di euro 50.000,00.

- 3.7 Decorso il termine di giorni dieci, senza offerte in aumento, l'aggiudicazione diverrà definitiva.
- 3.8 In ipotesi di offerta in aumento, verrà disposta nuova gara con prezzo base pari a quello indicato nella offerta in aumento. Della offerta in aumento e della nuova gara verranno tempestivamente notiziati l'aggiudicatario e gli altri offerenti. L'aggiudicatario della eventuale nuova gara sarà aggiudicatario definitivo, senza ulteriori possibilità di offerte in aumento.
- 3.9 Gli immobili oggetto di cessione sono locati a Spesa Intelligente spa. Il contratto è stato stipulato in data 21 novembre 2013, registrato a Verona1 il 5 dicembre 2013 al n. 21811, Serie 1T e successivamente modificato in data 30 settembre 2016, registrato a Verona1 il 18 ottobre 2016 al n. 21650, Serie 1T.

L'aggiudicatario definitivo, poi cessionario dei beni immobili in oggetto, subentrerà in tale contratto di locazione ed in tutti i diritti ed obblighi nello stesso previsti.

A Spesa Intelligente spa spetta il **diritto di prelazione** in ipotesi di trasferimento dell'immobile locato a titolo oneroso.

La comunicazione della aggiudicazione definitiva al conduttore Spesa Intelligente spa verrà eseguita nei termini e nei modi di cui all'art. 38 della legge n. 392 del 1978.

Per espressa clausola contrattuale, **il diritto di prelazione non spetta nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società di leasing oppure un istituto finanziario.**

ARTICOLO 4 - MODALITA' DI PAGAMENTO, STIPULA DEL CONTRATTO DI VENDITA ED INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

- 4.1 Il pagamento del prezzo dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione, entro il termine essenziale di **30 giorni** dalla comunicazione del conduttore XXXXXXXXXX di non voler esercitare la prelazione oppure decorso il termine di sessanta giorni per l'esercizio della stessa, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato preventivo 24/2014 - Tribunale di Pordenone" ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso la Cassa di Risparmio del Friuli

Venezia Giulia, identificato con l'Iban: IT51 J063 4012 5001 0000 0008 978, con valuta pari alla data di disposizione.

- 4.2 Nel caso di mancato versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario entro il sopra indicato termine per fatto o colpa dell'aggiudicatario stesso, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e il liquidatore giudiziale avrà diritto, a titolo di penale, di acquisire la cauzione a titolo definitivo, salvo il diritto al risarcimento del maggiore danno.
- 4.3 Il contratto di vendita, unico atto in forza del quale si produrranno gli effetti contrattuali e traslativi, sarà stipulato innanzi ad un notaio con studio in Pordenone indicato dall'aggiudicatario, non prima del versamento del saldo prezzo e non oltre quindici giorni successivi, fermo restando che nel caso di mancata stipula del contratto di vendita per fatto non imputabile all'aggiudicatario, l'offerta di quest'ultimo resterà valida per ulteriori 30 giorni dalla scadenza del termine di cui all'articolo 4.1 che precede.
- 4.4 Il Lotto sarà venduto a corpo e non a misura, come "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto esistente, senza garanzie, essendo espressamente esclusa anche la conformità degli impianti di cui al D.M. 22.01.2008 n. 37, salva comunque la garanzia per evizione. Grava su ciascun offerente l'onere di valutare e prendere visione del Lotto. La sottoscrizione della offerta implica esplicita accettazione della situazione edilizia e urbanistica in essere.
- 4.5 Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed iscrizioni giudiziali che saranno cancellate a cura e spese a carico dell'aggiudicatario. La procedura fornirà idoneo titolo ai fini della cancellazione ex art. 108, co. 2, L.F.;
- 4.6 Tutte le spese e gli oneri inerenti e conseguenti alla vendita, fiscali e non, in essi compresi le spese di cancellazione degli oneri pregiudizievoli eventualmente iscritti nonché il costo del notaio sono posti a carico dell'acquirente.

ARTICOLO 5 - DISPOSIZIONI GENERALI

- 5.1 Il liquidatore giudiziale si riserva, comunque, in ogni momento della vendita e fino alla stipula del contratto di vendita, la facoltà di recedere in qualsiasi momento dalle trattative di vendita, qualunque sia il loro grado di avanzamento, di sospendere, interrompere o modificare i termini e le condizioni della procedura di vendita senza che per ciò gli offerenti o gli

aggiudicatari possano avanzare nei confronti del liquidatore giudiziale o della Agricola del Banduzzo Sas alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo, a titolo di responsabilità precontrattuale e/o per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la partecipazione alla procedura di vendita, per la presentazione dell'offerta oppure dell'offerta in aumento, fermo restando il diritto alla restituzione delle cauzioni.

- 5.2 I consulenti della procedura concorsuale non assumono alcun obbligo nei confronti degli offerenti, i quali, mediante la sottoscrizione del presente Avviso di vendita, dichiarano di esonerarli espressamente da ogni e qualsiasi responsabilità nei loro confronti e rinunciano a qualsiasi pretesa che potrebbero avanzare in relazione all'attività dai medesimi svolta in favore del liquidatore giudiziale per la vendita dei beni.
- 5.3 Il presente Avviso di vendita non costituisce un'offerta al pubblico ex art. 1336 del Codice Civile o una sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi degli articoli 94 e ss. Del D.Lgs n. 58 del 24.02.1998.
- 5.4 Il trattamento dei dati inviati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs n. 196 del 30.06.2003. Ai sensi del medesimo decreto legislativo, il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti degli offerenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare del trattamento dei dati sarà il liquidatore giudiziale nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i diritti di cui agli articoli 7 e ss. del D.Lgs n. 196 del 30.06.2003. La sottoscrizione del presente Avviso di vendita da parte dei soggetti interessati varrà altresì quale consenso al trattamento dei dati per le finalità e secondo le modalità sopra descritte.
- 5.5 La "procedura competitiva" scelta per la presente vendita consiste nell'affidamento dell'incarico di gestore della pubblicità alla società EDICOM FINANCE S.r.l. (codice fiscale n. 05091140961) che provvederà ad effettuare la pubblicazione di un estratto del presente Avviso, sulle apposite pagine regionali dei quotidiani "Il Gazzettino" "Il Messaggero Veneto" "La Nuova Venezia" nonché con tutte le ulteriori modalità previste dalla circolare del 14.12.2015 del Presidente Tribunale di Pordenone, incumbenti tutti da compiersi almeno quarantacinque giorni prima dalla data fissata per la vendita. Il presente Avviso di vendita viene pubblicato anche sui siti

internet www.asteannunci.it, www.aste.it, www.aste.com,
www.asteonline.it, www.aste.online.it, www.auctionitaly.com,
www.auctionitaly.it, www.asteannunci.it.

Disponibili contratti di locazione, perizia di stima, verifica di congruità, fotografie e planimetrie su richiesta da inviarsi a mezzo pec all'indirizzo cp24.2014pordenone@pecconcordati.it, previa sottoscrizione dell'accordo di riservatezza disponibile sul sito www.astegiudiziarie.it.

5.6 Maggiori informazioni potranno essere richieste al liquidatore giudiziale al numero +39 0434 524468 o via e-mail all'indirizzo mangione@audim.it.

5.7 Le spese notarili della presente procedura sono poste interamente a carico dell'aggiudicatario.

Il Liquidatore giudiziale
dott.ssa Giovanna Mangione

Per espressa accettazione e conferma
di tutti i termini e le condizioni
del presente Avviso di vendita

(L'Offerente)