

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 **giovedì 02.03.2023 alle ore 09:30** presso il proprio Studio in Pordenone, Via Ospedale Vecchio n. 3 si terrà la vendita dei seguenti beni immobili.

Lotto	Comune	Descrizione	Prezzo base
1	San Vito al T. (PN)	Lotto edificabile di mq. 1.530 in frazione Prodolone, "lotto La Rocca"	84.000,00
3	San Vito al T. (PN)	Lotto edificabile di mq 1.416 in frazione Prodolone, "lotto Ariston"	78.000,00
10	San Vito al T. (PN)	Negozi di mq. 133 in condominio Meridiana, fraz. Prodolone	51.000,00
11	San Vito al T. (PN)	Negozi di mq. 177 In condominio Meridiana, fraz. Prodolone	70.000,00
14	San Vito al T. (PN)	8 posti auto scoperti in condominio Meridiana, fraz. Prodolone	5.000,00
29	Chions (PN)	Negozi al P.T. di mq 804 e area artigianale/direzionale al P1 di mq 1.044 "ovale"	467.000,00
30	Chions (PN)	Terreno di mq 4.478	90.000,00
33	Sesto al Reghena (PN)	Lotto agricolo (PAC artigianale non urbanizzato) in Via Versiola/Montegrappa. Prog. 22 Ing. Facin	47.000,00
44+45	Tarvisio (UD)	Via Romana: terreno foglio 3 mappale 1107/13 (mq 137) + terreno foglio 3 mappale 1107/12 (mq 203)	5.000,00
46+47	Tarvisio (UD)	Via Vittorio Veneto: soffitta f.5 sez. A mapp 111 sub 101 + soffitta f.5 sez. A mapp 111 sub 104	37.000,00
48+52	Tarvisio (UD)	Autostazione-sala attesa F.5 sez.A mapp. 306/1 sub 25 e 18 + Hotel-magazzino F.5 sez. A mapp.306/1 sub 42 e 24 e Deposito sci F.5 sez. A mapp. 306/1 sub 10	398.000,00
51	Tarvisio (UD)	Tavola calda F.5 sez.A mapp. 306/1 sub 32	162.000,00

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 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 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 44+45 Terreni in Comune di **Tarvisio** (UD), Via Romana identificati catastalmente in Comune di Tarvisio, catasto terreni, rispettivamente: foglio 3 mappale 1107/13 Boschi cl. 3 mq 137 RD Euro 0,28 RA Euro 0,53; foglio 3 mappale 1107/12 Boschi cl. 2 mq 203 RD Euro 0,52 RA Euro 0,05

LOTTO 46+47 Soffitte in Comune di **Tarvisio** (UD), Via Vittorio Veneto identificate catastalmente in Comune di Tarvisio, catasto fabbricati, rispettivamente: foglio 5 sez. A mapp. .111 sub 101 cat C/2 mq 105 Rendita Euro 336,21; foglio 5 sez. A mapp. .111 sub 104 cat C/2 mq 65 Rendita Euro 208,13

LOTTO 48+52 Hotel magazzino e autostazione in Comune di **Tarvisio** (UD), Via Vittorio Veneto, come di seguito specificato.

Autostazione in Comune di **Tarvisio** (UD), Via Vittorio Veneto. Si tratta di autostazione facente parte di una costruzione su più livelli ubicata in centro a Tarvisio, non in uso. L'autostazione ha un'altezza utile ed una struttura portante tali da consentire una sua trasformazione in costruzioni abitative od altro di simile. Identificazione catastale: Comune di Tarvisio, catasto fabbricati:

- ✓ Foglio 5 sez. A mapp. .306/1 sub 18 Cat C/1 Cl. 4 Mq 85 Rendita Euro 1.505,73
- ✓ Foglio 5 sez. A mapp. .306/1 sub 25 Cat E/3 Rendita Euro 522,24

Hotel magazzino in Comune di **Tarvisio** (UD), Via Vittorio Veneto n. 148. Si tratta di un meublè composto da 22 camere con servizi, sala prima colazione e saletta reception, facente parte di una costruzione su più livelli ubicata in centro a Tarvisio. Nel piano seminterrato si trovano le cantine ed i locali ad uso magazzino e ripostiglio, oltre ad una porzione adibita in passato ad autostazione dei bus, ora non più in uso. Ai piani superiori si sviluppano negozi, uffici ed il meublè stesso. Il meublè risulta non locato e arredato. Fa parte del lotto apposito locale per deposito sci. Identificazione catastale in Comune di Tarvisio, catasto fabbricati:

- ✓ Foglio 5 Sez. A mapp. .306/1 sub 42 cat D/2 Rendita Euro 7.066,44

- ✓ Foglio 5 Sez. A mapp. .306/1 sub 24 cat. C/2 CL. 2 MQ 24 Rendita Euro 101,79
- ✓ Foglio 5 sez. A mapp. .306/1 sub 10 cat. C/2 Cl 1 mq 67 Rendita Euro 214,54

LOTTO 51 Tavola calda in Comune di **Tarvisio** (UD), Via Vittorio Veneto. Si tratta di un ristorante facente parte di una costruzione su più livelli ubicata in centro a Tarvisio. Nel piano seminterrato si trovano le cantine ed i locali ad uso magazzino e ripostiglio, oltre ad una porzione adibita in passato ad autostazione dei bus, ora non più in uso. Ai piani superiori si sviluppano negozi, uffici ed un albergo. Identificazione catastale in Comune di Tarvisio, catasto fabbricati: Foglio 5 Sez. A mapp. .306/1 sub 32 cat C/1 Cl. 4 mq 256 Rendita Euro 4.534,90

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.

Il versamento della **cauzione** dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a “Immobiliare Valbruna Srl in concordato preventivo” acceso presso la banca Credit Agricole, filiale di Pordenone, IBAN IT 04 T 06230 12504 000015627358.

TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA E SALDO PREZZO

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno pervenire entro le ore **12:00** di **mercoledì 01.03.2023** esclusivamente mediante messaggio di posta elettronica certificata inviato all’indirizzo cp27.2015pordenone@peconcordati.it.

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

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 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 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, 14.12.2022

Il Liquidatore giudiziale
dott. Bernardo Colussi

