

# NOTIZIA DI PROCEDURA

## COMPETITIVA IMMOBILIARE

Il sottoscritto dott. Francesco Dimastromatteo, Liquidatore Giudiziale della  
*in concordato preventivo* omologato con  
sentenza del Tribunale di Pordenone numero **13/2009**, ai sensi e per gli  
effetti della *Legge fallimentare*, rende noto che procederà ad ulteriore  
tentativo di vendita mediante procedura competitiva, con le seguenti  
modalità e condizioni:

### **Procedura competitiva ex art. 107 e segg. l. fall.**

#### **Lotto Unico**

**In Comune di Sacile, unità commerciale**, con antistante porticato di mq.  
86 ca., composta al piano terra da bussola d'ingresso, ampia zona di  
esposizione-vendita, deposito, servizi igienici, centrale termica, magazzino  
e ripostiglio, per complessivi mq. 1.886 ca., ed al primo piano (soppalco in  
acciaio zincato con n. 2 scalinate di accesso), da vano tecnico (per gruppo  
di raffrescamento), area per attività pubblicitaria e n. 2 ripostigli (uffici),  
per mq. 350 ca. totali (**Corpo A - l'unità commerciale**).

Dati catastali: ditta – Comune di  
Sacile – Piena proprietà; catasto dei fabbricati, Fg. 13, num. 115, sub. 1,  
ZC B, ubicazione Viale Trento p.T-1, cat. C/1, classe 2, mq. 2.068, rendita  
Euro 37.701,56 [*con precisazione che il sub. 4 del mapp. 115 del fg. 13  
(corte) costituisce bene comune non censibile ai sub. 1 e sub. 2 della stessa  
particella e foglio*]; nonché quota di 442,23/1000 di proprietà sulle aree  
urbane censite al catasto fabbricati Fg. 13, num. 1247, ubicazione Viale  
Trento p.T, area urbana di 121 mq e Fg. 13, num. 1252, ubicazione Viale  
Trento p.T, area urbana di 610 mq.

Proprietà: l'intero. Prezzo Base: **Euro 840.000,00=**. Cauzione: Euro  
**84.000,00=**. Offerte in aumento: **Euro 5.000,00=**.

Per una puntuale descrizione catastale degli immobili in vendita, della loro identificazione, dei vincoli e servitù esistenti, della destinazione urbanistica, delle pratiche edilizie e della consistenza, si rinvia alla perizia di stima del Geom. Pietro Canale di Pordenone, redatta in data **8 gennaio 2010** nonché della relativa integrazione di data **26 luglio 2013**, documenti tutti depositati presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Pordenone e che devono intendersi parte integrante del presente avviso con onere degli offerenti assumerne completa visione.

§

**Modalità di vendita:**

La procedura competitiva si terrà, avanti il liquidatore giudiziale, il giorno **3 luglio 2023 ore 12:00 presso lo studio in Pordenone Corso Garibaldi nr. 66** con le seguenti modalità:

**REGOLAMENTO DELLA VENDITA**

La vendita è eseguita mediante **procedura telematica sincrona mista** su una piattaforma individuata in sede di pubblicazione avvisi di vendita.

La vendita di tutti i beni, siano essi mobili che immobili, avviene con la clausola “*visto e piaciuto*” e dunque nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, così come descritto nelle relazioni tecniche e di stima, redatte dal perito della procedura, agli atti della procedura stessa e disponibili, per la visione, sui siti internet, presso gli Organi della procedura e presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Pordenone; le relazioni, ogni loro documento allegato, eventuali integrazioni, devono intendersi parte integrante del presente regolamento di vendita, con onere dell'offerente di prenderne visione. 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, della perizia di stima, della integrazione alla stessa e ogni loro documento allegato, eventuali integrazioni, redatte dal Perito della procedura.

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. L'avviso di vendita costituisce invito ad offrire e non offerta al pubblico ex art.1336 c.c.

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 nelle relazioni di stima, 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, efficienza e funzionalità 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.

E' oneri degli interessati/offerenti il controllo, per quanto concerne gli immobili, di tutti i rilievi inerenti la disciplina urbanistica e di tutti gli altri elementi elencati nelle relazioni tecnico-estimative redatte dal Perito della procedura, che risultano depositate anche presso la Cancelleria Fallimentare. Eventuali sanzioni e/o spese per eventuali licenze in sanatoria o condoni edilizi ovvero per la richiesta di nuove concessioni edilizie, nonché integrazioni all'U.T.E. saranno a cura e spese degli aggiudicatari. Tutte le spese, fiscali e non, tutte le formalità inerenti la vendita ed il trasferimento della proprietà, la trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e le volture catastali saranno eseguite dal notaio rogitante con spese a carico dell'acquirente. Sarà cura dell'acquirente provvedere altresì a proprie spese, alla cancellazione delle ipoteche e di eventuali altri vincoli e/o formalità pregiudizievoli, cancellazioni che avverranno ai sensi dell'art. 108, secondo comma, Legge Fallimentare

I beni immobili sono ceduti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui i singoli beni attualmente si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Ogni offerente, sottoscrivendo la domanda di partecipazione, 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.

L'unità in vendita è locata alla società \_\_\_\_\_ con contratto del **27.09.2000** (ed allegato del **13.04.2001**), registrato a Pordenone il 19.10.2000 al n. 7435 e online il 27.11.2006 serie 3T n. 1341, della durata di anni 16 a partire dal 1.04.2001 fino al 31.03.2017, ad uso esclusivo di negozio con contatti diretti con il pubblico destinato alla vendita di articoli sportivi ed abbigliamento e/o quant'altro riterrà opportuno; il contratto di locazione è stato rinnovato e l'attuale scadenza è fissata al **31.03. 2025**; l'attuale canone di locazione ammonta ad **Euro 7.875,62 mensili**; ai sensi dell'art. 34 della Legge 392/78, in caso di cessazione del rapporto di locazione che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore, lo stesso ha diritto ad una indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto; inoltre, il conduttore ha diritto ad una ulteriore indennità pari all'importo di quelle rispettivamente sopra previste qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente.

La vendita avverrà mediante raccolta di offerte segrete che potranno essere presentate secondo due modalità:

- A) offerta scritta, firmata, incondizionata ed irrevocabile, presentata presso la Cancelleria del Tribunale di Pordenone, **entro le ore 11.00 di giovedì 29 giugno 2023** in busta chiusa, con la dicitura "*Offerta d'acquisto per la vendita CP 13/2009 – Liquidatore Giudiziale Dott. Francesco Dimastromatteo*".

B) offerta incondizionata inoltrata mediante la procedura informatica prevista dalla piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) con rispetto dei requisiti di identificazione **entro le ore 11.00 di giovedì 29 giugno 2023**. Gli ammessi alla gara mediante procura telematica troveranno sulla piattaforma le informazioni necessarie alla partecipazione.

**Indipendentemente dalla modalità prescelta per l'invio dell'offerta e la partecipazione alla procedura competitiva, valgono le medesime norme e si applica ad entrambe le tipologie di partecipanti il medesimo Regolamento di vendita.**

L'offerta dovrà essere accompagnata da cauzione da corrispondere mediante assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta intestato a "*Concordato Preventivo 13/20009*" (per la prestazione della cauzione in caso di procedura telematica, si rinvia alle istruzioni della piattaforma). L'ammissione dell'offerta è subordinata al versamento della cauzione, nelle modalità sopra descritte. In caso di presentazione dell'offerta con deposito in Cancelleria fallimentare, in alternativa all'assegno circolare, l'offerente potrà depositare a titolo di cauzione, unitamente alla offerta, originale di distinta di bonifico bancario, effettuato sul conto corrente della procedura presso **Banca Popolare di Verona IBAN IT 22 L 05034 12500 000000005151**; ulteriori, seppure equivalenti, forme di versamento della caparra potranno essere indicate per la partecipazione sulla piattaforma informatica.

L'offerta, oltre alla cauzione e l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quello di base d'asta del lotto unico e/o dei singoli lotti, pena l'invalidità dell'offerta, dovrà contenere:

- se persona fisica: le generalità dell'offerente, la fotocopia della carta di identità e del tesserino del codice fiscale, l'eventuale Partita IVA, lo stato civile e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto (specificando, qualora sia in regime di comunione legale, se intende acquistare a titolo personale o in

comunione con il coniuge) e l'indicazione del lotto per il quale viene presentata l'offerta. In caso di ditta individuale dovrà essere allegato un certificato camerale di epoca non anteriore a 30 giorni dalla data fissata per la gara nonché idonea documentazione in originale dalla quale risultino i poteri di rappresentanza di chi sottoscrive l'offerta stessa, numero telefono, fax e **indirizzo PEC al quale inviare le comunicazioni;**

- se persona giuridica o società di persone: le generalità dell'offerente, il Codice Fiscale il numero di Partita IVA, fotocopia della carta di identità del rappresentante partecipante e l'indicazione del lotto per il quale viene presentata l'offerta. Dovrà altresì essere allegato un certificato camerale di epoca non anteriore a 30 giorni dalla data fissata per la gara nonché idonea documentazione in originale attestante i poteri conferiti al partecipante, n. telefono, fax e **indirizzo PEC al quale inviare le comunicazioni.**

L'offerta dovrà altresì contenere l'esplicita dichiarazione di aver preso visione delle relazioni tecniche e di stima redatte dal perito della procedura concordataria e dei corrispondenti beni posti in vendita.

Per le indicazioni minime in caso di partecipazione telematica, si rinvia alle istruzioni presenti sulla piattaforma telematica.

**L'offerta di acquisto potrà essere presentata anche per persona, ente o società da nominare ovvero potrà essere presentata congiuntamente da più soggetti con riserva di indicare successivamente chi tra loro sarà l'effettivo intestatario dei singoli beni.** 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. **Entro i 7 (sette) giorni successivi alla comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria dei beni, l'offerente dovrà dichiarare per iscritto la persona, ente o società per la quale ha agito ovvero, in caso di più offerenti congiunti, chi tra loro sarà**

**l'effettivo intestatario dei singoli beni.** 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, si procederà, alla presenza degli offerenti (in sito oppure on line), all'apertura delle buste (fisicamente depositate o presenti sulla piattaforma telematica) contenenti le offerte pervenute e verifica della regolarità delle stesse. In caso di unica offerta, verrà provvisoriamente aggiudicato il lotto all'unico offerente alle condizioni e secondo le modalità di vendita stabilite. In tal caso il prezzo offerto sarà pari al prezzo di aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte valide per lo stesso lotto, sarà esperita una gara informale tra gli offerenti (tra i presenti in sala e i partecipanti in modalità telematica che abbiano rispettato i termini indicati) mediante offerte al rialzo con prezzo base non inferiore all'offerta più elevata pervenuta e rilanci in aumento e tempo di **120 (centoventi)** secondi tra un'offerta e l'altra. Trascorsi **120 secondi** 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, si riservano modifiche e/o ulteriori modalità e/o condizioni di vendita che saranno indicate prima della gara.

Al termine della gara gli offerenti non aggiudicatari otterranno la restituzione degli assegni circolari allegati all'offerta a titolo di cauzione, comunque infruttiferi di interessi. Per la restituzione delle cauzioni versate in modalità diversa dall'assegni circolare allegato all'offerta, si procederà alla restituzione previa richiesta di autorizzazione al prelievo sul conto della procedura.

In caso di revoca dell'offerta o di inadempimento di una qualsiasi delle condizioni previste per la vendita, la cauzione versata sarà incamerata a titolo di danno ed il Liquidatore Giudiziale sarà libero di indire una nuova

vendita, salvo comunque la facoltà della procedura concorsuale di agire verso l'inadempiente per il maggior danno.

Si precisa che l'aggiudicazione provvisoria non costituisce vendita e non comporta il trasferimento della proprietà dei beni assegnati, dovendosi procedere a tutti gli adempimenti di legge ed essendo possibile, sino al trasferimento della proprietà, l'applicazione del IV comma dell'art. 107 e dell'art. 108 legge fallimentare.

A tal proposito si rende noto che nel termine di 10 giorni da quello della gara, qualunque interessato potrà presentare agli Organi della procedura, con le modalità sopra specificate, offerta migliorativa di almeno il **10%** rispetto al valore di aggiudicazione provvisoria, depositando il **10%** del prezzo così offerto, a titolo di cauzione, mediante assegno circolare.

In tal caso verrà dato avvio a una nuova gara, con le medesime modalità di cui sopra, gara aperta a tutti gli interessati previo deposito dell'offerta di partecipazione alla gara e acquisto irrevocabile dei beni con le modalità sopra indicate. Il soggetto aggiudicatario provvisorio ed il soggetto che ha effettuato il rilancio non sono obbligati a presentare ulteriore offerta di partecipazione alla gara e acquisto irrevocabile dei beni, salvo loro onere di essere presenti alla apertura delle buste se vorranno gareggiare con gli eventuali altri offerenti.

Tenuto conto 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, fino al trasferimento della proprietà dei beni (atto notarile per i beni immobili e consegna per i beni mobili), è facoltà degli Organi della procedura interrompere, sospendere, riaprire, annullare, prorogare le procedure di vendita.

Ai sensi dell'art. 107 comma 4 L. Fall. l'esito della procedura verrà comunicato al Giudice Delegato ed al Comitato dei Creditori, depositando in Cancelleria il verbale delle operazioni. In assenza di provvedimenti interdittivi da parte del Giudice Delegato a norma dell'art. 108 comma 1



L.F., si procederà a comunicare all'aggiudicatario la definitività dell'aggiudicazione mediante PEC.

L'aggiudicatario dovrà quindi versare in una unica soluzione il saldo prezzo sul conto corrente della procedura acceso presso **Banca Popolare di Verona** IBAN IT 22 L 05034 12500 000000005151, entro e non oltre **60 (sessanta) giorni** dalla data del ricevimento della PEC relativa all'aggiudicazione definitiva. Il saldo prezzo dovrà essere comprensivo delle imposte di legge, maggiorato delle eventuali spese di trasferimento e dedotta la cauzione versata, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della medesima cauzione.

Dal momento della comunicazione della aggiudicazione definitiva tramite PEC, l'aggiudicatario sarà nominato custode dei beni mobili ed immobili aggiudicati, con conseguente trasferimento in capo al medesimo dei rischi connessi alla custodia dei beni.

In caso di cessione di beni per la quale sia prevista per legge la stipula di rogito notarile, quest'ultimo dovrà stipularsi entro e non oltre 30 giorni dal pagamento del saldo prezzo, presso un Notaio del Foro di Pordenone, scelto dall'aggiudicatario.

Si sottolinea che l'eventuale versamento anticipato del saldo prezzo rispetto al termine sopra indicato non comporta il trasferimento della proprietà, dovendosi espletare tutti gli adempimenti previsti dall'art. 107 e 108 L.F.

Una volta eseguita la vendita, il Giudice Delegato, ai sensi dell'art.108 secondo comma, L. Fall., ordinerà, con decreto, la cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli (se esistenti) 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.

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**, delle relazioni tecniche e di stima, nonché la presa visione dei beni, cosicché non saranno accolte contestazioni al momento o successivamente all'aggiudicazione.

La sottoscrizione del presente regolamento da parte dei soggetti interessati varrà altresì quale consenso al trattamento dei dati per le finalità e secondo le modalità sopra descritte.

Ogni informazione può essere ottenuta dagli interessati contattando il liquidatore giudiziale dott. Francesco Dimastromatteo (tel. 0434 27973 – f.dimastromatteo@adest.it) ovvero presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Pordenone.

#### §

Il liquidatore giudiziale è intenzionato, avvalendosi dei servizi della **EdiCom Finance S.r.l.** (Gestore Unico per l'ottimizzazione della pubblicità delle vendite immobiliari del Tribunale di Pordenone), ad esperire la seguente forma di pubblicità:

- pubblicazione sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) (include la pubblicazione sull'app. GPS Aste); pubblicazione sul sito [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); pubblicazione sul sito [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it); pubblicazione sulla web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); pubblicazione su Aste.click – portale immobiliare;
- servizio Aste online;
- pubblicazione sui quotidiani Il Gazzettino, Il Messaggero Veneto, La Nuova Venezia;
- pubblicazione sulla Rivista Aste Giudiziarie – edizione nazionale;

- invio della missiva Postal Target;
- l'avviso verrà notificato almeno 30 giorni prima della data fissata per la procedura competitiva a coloro i quali hanno iscritto ipoteca sui beni oggetto di vendita nonché ai soggetti che occupano l'immobile in base a contratto di locazione.

Pordenone, 3 aprile 2023

Il Liquidatore giudiziale  
Dott. Francesco Dimastromatteo

