

**TRIBUNALE DI PORDENONE**  
**sezione fallimentare**

Fallimento: n. **17** anno **2022**  
Giudice Delegato: **dott.ssa Roberta Bolzoni**  
Curatore: **dott. Norberto Paronuzzi**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**Procedimento competitivo art. 107 l.f. (II esperimento)**

Il sottoscritto dott. Norberto Paronuzzi, dottore commercialista con Studio in Pordenone, Via Ospedale Vecchio n. 3, in esecuzione al programma di liquidazione e giusta autorizzazione del Giudice delegato inerente alla vendita dei beni immobili del fallimento

**AVVISA**

che il giorno **martedì 10.10.2023 alle ore 15:00** presso il proprio Studio in Pordenone, Via Ospedale Vecchio n. 3 si terrà la vendita dei seguenti beni

**LOTTO 1+002a**

**Capannone artigianale con uffici, alloggio e terreno di pertinenza** (cat. D/5, D/7 e A/3) in Comune di Portogruaro (VE) in Viale Trieste n. 127 e Via Giotto n. 8 identificato nel Comune di Portogruaro al **Catasto terreni**, Foglio 28, Particella 1621, Qualità/Classe EU, Superficie 1.426 mq ed al **Catasto fabbricati** come di seguito:

| Foglio | Particella | Sub | Consistenza | Rendita (€) | Indirizzo         | Piano |
|--------|------------|-----|-------------|-------------|-------------------|-------|
| 28     | 1621       | 4   | D/5         | 1.918,00    | Viale Trieste 127 | T-1   |
| 28     | 1621       | 5   | D/7         | 946,00      | Viale Trieste 127 | T     |
| 28     | 1621       | 6   | A/3         | 322,79      | Viale Giotto 8    | T     |

Il **terreno** di sedime e pertinenza è di complessivi catastali **mq 1.426**, piano di forma irregolare, completamente sistemato ed attrezzato, e su di esso insiste un **fabbricato a 2 piani fuori terra** che si presenta in **cattive condizioni**, con **infiltrazioni** d'acqua relative alla parte a destinazione terziaria e caduta di **lastre** del controsoffitto visibili dal piano terra. Si specifica che l'accesso all'immobile avviene esclusivamente da via Giotto per mezzo di servitù di passaggio. Il bene, identificato come lotto 001 in **perizia di stima** dell'Ing. Carlo Segà del 09.12.2022, è stato valutato euro 160.000,00.

Comprendono il lotto terreni **edificabili** in Portogruaro (VE) di complessivi catastali **mq 1.530** a destinazione residenziale, **inedificati** ed identificati come lotto 002a in **perizia di stima** dell'Ing. Carlo Segà del 09.12.2022 (valutazione euro 66.500,00). I terreni sono identificati al Catasto terreni del Comune di Portogruaro come segue:

| Dati identificativi |            | Dati classamento |                 |      |      |
|---------------------|------------|------------------|-----------------|------|------|
| Foglio              | Particella | Qualità/classe   | Superficie (mq) | RD   | RA   |
| 28                  | 2616       | Semin arbor 3    | 411             | 2,63 | 1,49 |
| 28                  | 2617       | Semin arbor 3    | 573             | 3,66 | 2,07 |
| 28                  | 2618       | Semin arbor 3    | 546             | 3,49 | 1,97 |

## LOTTO 004

Negoziato al grezzo in Pordenone, Corso Garibaldi n. 67, di mq 200 sito nel condominio "Palazzo Cristallo", identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Pordenone:

| Dati identificativi |            |     | Dati classamento |        |        |         | Altre informazioni |       |
|---------------------|------------|-----|------------------|--------|--------|---------|--------------------|-------|
| Foglio              | Particella | Sub | Cat.             | Cons.  | Sup.   | Rendita | Indirizzo          | Piano |
| 20                  | 1934       | 166 | C/3              | 160 mq | 200 mq | 826,33  | Corso Garibaldi 67 | T     |

L'immobile insiste su un'area di sedime e pertinenza **condominiale** identificata al catasto terreni del Comune di Pordenone al Foglio 20, Particella 1934, Qualità/classe EU. Durante il sopralluogo effettuato il perito **non** ha riscontrato la **corrispondenza** con le **planimetrie catastali** del sub 166 in quanto ad eccezione del magazzino e del servizio **non** risulta la **partizione** interna riportata nella planimetria catastale. Allo stato attuale sono state demolite tutte le divisioni interne, i pavimenti ed i controsoffitti e gli utilizzi degli impianti generali.

Il bene, identificato come lotto 004 in **perizia di stima** dell'Ing. Carlo Sega del 09.12.2022, è stato valutato euro 102.000,00.

## LOTTO 005

**Negoziato** situato al piano secondo del **centro commerciale** polivalente denominato "Le Torri d'Europa" in Trieste, che ha in sintesi le seguenti caratteristiche dimensionali: consistenza mq 151 e altezza interna m 4,75. L'immobile è identificato catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Trieste come segue, specificando che relativamente al **sub 120** la proprietà è pari ad **1/1**, mentre i **sub 135 e 136** attengono a quote **millesimali** condominiali:

| Dati identificativi |        |            |     | Dati classamento |        |        |          | Altre informazioni     |       |
|---------------------|--------|------------|-----|------------------|--------|--------|----------|------------------------|-------|
| Sez                 | Foglio | Particella | Sub | Cat.             | Cons.  | Sup.   | Rendita  | Indirizzo              | Piano |
| E                   | 3      | 241/1      | 136 | F/1              | 63 mq  |        |          | V. Italo Svevo 14 e 16 | S2    |
| E                   | 3      | 241/1      | 135 | F/1              | 173 mq |        |          | V. Italo Svevo 14 e 16 | S2    |
| E                   | 3      | 241/1      | 120 | C/1              | 133 mq | 144 mq | 4.286,18 | V. Italo Svevo 14 e 16 | S2    |

In perizia viene riportato un **estratto** dell'atto di acquisto (dati **tavolari**): *C.T. 1° della P.T. 9626 di Chiarbola Superiore (fondo e parti comuni dell'edificio). Ente indipendente costituito da locale di affari sito al secondo piano del fabbricato via Italo Svevo n. 14 e 16 e via Bartolomeo d'Alviano n. 23, costruito sulla p.c.n. 241/1 in P.T. 102 c.t. 1°, subalterno "120" orlato in linee oblique nel piano archiviato sub G.N. 15582/02 con le congiunte 4,27/1000 parti indivise della particella catastale 241/1 censita nel corpo tavolare primo della Partita Tavolare 102 di Chiarbola Superiore (fondo e parti comuni dell'edificio).*

Il bene, identificato come lotto 005 in **perizia di stima** dell'Ing. Carlo Sega del 09.12.2022, è stato valutato euro 48.000,00.

## PREZZI E CAUZIONI DEI LOTTI

Nella tabella seguente vengono riportati i prezzi basi, gli importi delle cauzioni e quelli degli eventuali rilanci minimi in caso di gara tra più offerenti, espressi in euro.

| Lotto  | Descrizione   | Prezzo base | Cauzione  | Ev. offerte in aumento | Codice lotto in PVP* |
|--------|---|-------------|-----------|------------------------|----------------------|
| 1+002a | Capannone artigianale e terreni edificabili in Portogruaro (VE) | 181.200,00  | 18.120,00 | 1.000,00               | 1                    |
| 004    | Negoziò di mq 209 in Pordenone, Corso Garibaldi n. 67           | 81.600,00   | 8.160,00  | 1.000,00               | 4                    |
| 005    | Negoziò in Trieste, centro commerciale "Le Torri d'Europa"      | 38.400,00   | 3.840,00  | 1.000,00               | 5                    |

\* Per chiarezza espositiva si riporta per ciascun lotto in vendita il corrispondente numero identificativo del lotto pubblicato nel Portale Vendite Pubbliche, non consentendo il portale medesimo la pubblicazione di lotti composti da codici alfanumerici.

Il versamento della **cauzione** dovrà avvenire mediante **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a "fallimento 4B Multymark Srl" acceso presso la Banca di Cividale S.p.A., filiale di Pordenone, Corso Garibaldi, IBAN IT 66 H 05484 12500 000001001009.

## TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E SALDO PREZZO

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno pervenire entro le ore **12:00** di lunedì **09.10.2023** esclusivamente mediante messaggio di posta elettronica certificata inviato all'indirizzo [f17.2022pordenone@pecfallimenti.it](mailto:f17.2022pordenone@pecfallimenti.it)

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

## 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, della perizia di stima dell'Ing. Carlo Segà del 09.12.2022 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 o rimozione e smaltimento di eventuali rifiuti e materiali tossici) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, irricognoscibili 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.

Tutte le spese, fiscali e non, tutte le formalità inerenti la 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 di vendita 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 10 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 Curatore procederà alla lettura delle offerte pervenute e verifica della regolarità delle stesse.

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 al Curatore 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 aperta esclusivamente all'aggiudicatario provvisorio ed a chi ha effettuato il rilancio, i quali non saranno obbligati a presentare ulteriore offerta di partecipazione alla gara, ma saranno solamente convocati dal Curatore per gareggiare; 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 un Notaio indicato dall'aggiudicatario scelto fra gli iscritti al collegio notarile del Distretto di Pordenone con sede dello studio all'interno di detto Distretto. Per la vendita, se necessari, verranno forniti i certificati di destinazione urbanistica per i terreni e gli attestati di prestazione energetica per gli immobili, con spese che la procedura addebiterà all'acquirente.

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 Curatore dott. Norberto Paronuzzi, Via Ospedale Vecchio n. 3, Pordenone, Tel. 0434.20094, e-mail paronuzzi@associati.net.

Pordenone, 24.07.2023

Il Curatore del Fallimento  
dott. Norberto Paronuzzi

