

TRIBUNALE DI PORDENONE
CONCORDATO PREVENTIVO NR 09/2011

ACHILLE FADALTI COSTRUZIONI S.P.A IN LIQUIDAZIONE

Giudice Delegato: Dott.ssa Roberta Bolzoni

Commissario Giudiziale: Dott. Francesco Dimastromatteo

Liquidatore Giudiziale: Dott. Guido Randi

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
PROCEDURA COMPETITIVA IMMOBILIARE EX ART. 107 E

SEGG. L. FALL.

CON PROCEDURA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Tentativo di vendita del 17/10/2023 (VII esperimento)

Si rende noto che la procedura concorsuale in intestazione intende procedere alla vendita della piena proprietà dei seguenti immobili distinti per lotti nello stato e grado di fatto e di diritto in cui si trovano:

- 1) **Lotto Unico – Immobile consistente in una palazzina uffici, un magazzino ed accessori, nella zona industriale/artigianale denominata “Ceolini” di Fontanafredda (PN)**, costituito da un lotto di terreno sul quale è insediato un fabbricato industriale composto da numero tre edifici: una palazzina uffici, un magazzino e corpi accessori.

Dati catastali:

- Comune di Fontanafredda (PN), Catasto Fabbricati, Fg. 18 Mapp. 353 – cat D/8 Rendita € 10.152,00 – Via delle Industrie – p: T/1° (palazzina uffici);
- Comune di Fontanafredda (PN), Catasto Fabbricati, Fg. 18 Mapp. 352/sub 2 – cat D/1 Rendita € 5.013,00 – Via delle Industrie – p: S.1 (magazzino);
- Comune di Fontanafredda (PN), Catasto Fabbricati, Fg. 18 Mapp. 355 – cat D/7 Rendita € 1.004,49 – Via delle Industrie – p: S.1/T/1° (corpi accessori);

Descrizione:

“Compendio edificato di 3 unità catastali (palazzina uffici, magazzino e accessori...

... Palazzina uffici

Superficie coperta = 590m² – Sup. Sviluppata = 1.100 m²

Edificio a due piani fuori terra: H=2,70m e 5,50m (archivio disegni) costruito in aderenza ad altre unità di terzi a magazzino e lavorazione. Fondazioni a trave e struttura portante di cemento armato; solai di interpiano e sotto tetto di c.a.; scala di c.a. rivestita di marmo. Tamponamenti di c.a. e laterizi; alette frangisole alle finestre. Copertura piana con guaina di impermeabilizzazione. Divisori di laterizi intonacati/pitturati, carton gesso e pareti mobili di legno/vetro ed alluminio/vetro.

Pavimenti di piastrelle ceramiche e marmo (ingrasso).

Porte esterne, bussola cavedio e finestre di alluminio e vetro-camera; porte interne di legno e legno/vetro.

Servizi piastrellati c/di impianto idrosanitario ed accessori.

Esterno: piazzale asfaltato; rete raccolta acque bianche/nere.

Impianti

** Consegna e distribuzione energia elettrica sotto traccia c/di quadro generale e sottoquadri e accessori; illuminazione con tubi fluo entro plafoniera a soffitto e lampade ad incandescenza nei servizi.*

** Riscaldamento/condizionamento con rete a fan-coils (indipendente per piano – da realizzare centrale termica 1° piano).*

** Idrico antincendio.*

** Antintrusione.*

Magazzino

Sup. Coperta = 1.300 m² – Sup. Sviluppata = 1.350 m²

Unità ad un piano interrato: H=4,39m e 2,40m (deposito e spogliatoi)

Porzione di edificio che si sviluppa anche su due piani fuori terra adibiti a deposito/lavorazione ed accessori

Fondazioni a plinti/travi e platea di c.a.; struttura portante e pareti di contenimento di c.a. con bocche di lupo per presa luce.

Solaio a pannelli di c.a. prefabbricato con colonne portanti di c.a. entro tubo di acciaio nastrato/zincato.

Pavimento di c.a. lisciato.

Lucernari e finestre di alluminio e vetro retinato ad apertura comandata; portone in sandwich preverniciato su telaio metallico.

Rampa di accesso di cemento armato al grezzo.

Esterno: piazzale asfaltato e recintato con ringhiera metallica; rete raccolta acque bianche e nere.

Impianti

** Consegna e distribuzione energia elettrica con cavi su canalina ed entro tubo; quadro generale e quadretti sezionali; illuminazione con tubi fluorescenti entro plafoniera su barra tipo "blindolux".*

** Idrico antincendio.*

** Aggottamento acque piovane c/di pozzetto e pompa immersa.*

Corpi accessori

Sup. Coperta = 225 m² – Sup. Sviluppata = 255 m²

Cabina elettrica – Sup Coperta 15 m² – Sviluppata: 29 m²

Costruzione a torre ed elementi di c.a. prefabbricato su fondazione a platea di c.a.; solaio e copertura piana di c.a.; porte di fibra di vetro.

Cabina autoclave – Sup Coperta 15 m² – Sviluppata: 29 m²

Corpo ad un piano interrato ed uno fuori terra con fondazioni a platea e vasca interrata di c.a.; struttura in elevazione fuori terra di blocchi di cemento intonacati all'esterno con griglie di aerazione.

Copertura piana di c.a. in opera.

Portone di lamiera zincata/verniciata.

Tettoia auto – Sup Coperta e Sviluppata: 185 m²

Manto di lamiera grecata/verniciata su struttura di carpenteria metallica.

Esterno: piazzale asfaltato e recintato con ringhiera metallica; rete acque bianche/nere. Rete idrica-antincendio c/di cabina autoclave con stazione pompaggio e gruppo elettrogeno (apparecchi in cabina fuori servizio).”.

Proprietà: l'intero.

Prezzo Base: € 130.000,00=. Cauzione: € 13.000,00=. Offerte in aumento: € 10.000,00=.

La procedura competitiva si terrà, avanti il liquidatore giudiziale, **il giorno 17/10/2023 alle ore 09:00 presso la sala aste telematiche di EdiCom Finance srl in Pordenone Viale Marconi, 22** con le seguenti modalità.

REGOLAMENTO DELLA VENDITA

La vendita è eseguita mediante **procedura telematica sincrona mista** sulla piattaforma denominata **www.garavirtuale.it**.

La vendita di tutti i beni 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' onere 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.

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

A) offerta scritta, firmata, incondizionata, in regola con il bollo ed irrevocabile, presentata presso la Cancelleria del Tribunale di Pordenone, entro le ore 11:30 del 13/10/2023, in busta chiusa, con la dicitura "Offerta d'acquisto per la vendita CP 9/2011 – Liquidatore Giudiziale Dott. Randi Guido".

B) offerta incondizionata tramite la redazione dell'offerta in forma telematica tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul

portale delle vendite pubbliche, raggiungibile al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito <https://www.garavirtuale.it/>, entro le ore 11:30 del 13/10/2023. Ai sensi del DM 32/2015, per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art.13, comma 4 del suddetto D.M, oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.”

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 9/2011*”. L'ammissione dell'offerta è subordinata al versamento della cauzione, nelle modalità sopra descritte. 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 la Banca Nazionale del Lavoro, Filiale di Pordenone Corso Garibaldi, IBAN IT 33 L 01005 12500 000000002855.

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, 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.

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 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 da stabilirsi al momento 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 intervenuti alla gara, 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 tramite bonifico bancario, si procederà alla restituzione, comunque infruttiferi di interessi, 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 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 **30%** 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), 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 la Banca Nazionale del Lavoro, Filiale di Pordenone Corso Garibaldi, **IT 33 L 01005 12500 000000002855** entro e non oltre 120 (centoventi) 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. Si applica alla presente vendita il disposto del **2 comma dell'art. 585 del c.p.c.** e quindi ove l'immobile fosse aggiudicato ad un creditore ipotecario o l'aggiudicatario fosse autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca **il giudice delegato può limitare il versamento alla parte**

del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti.

Dal momento della comunicazione della aggiudicazione definitiva tramite PEC, l'aggiudicatario sarà nominato custode dei beni 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.

§

Il liquidatore 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) e della piattaforma GARA VIRTUALE ad esperire la seguente forma di pubblicità:

sui quotidiani Il Gazzettino edizione nazionale, il Messaggero Veneto e La Nuova Venezia e sarà inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche". L'avviso di vendita, l'ordinanza e la perizia di stima dovranno essere pubblicate a cura di Edicom Finance Srl sui siti Internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.entietribunali.it, www.aste.com, www.aste.it, www.asteonline.it, Pubblicazione di un estratto sul quindicinale La Rivista delle Aste Giudiziarie, all'invio di una missiva attraverso il servizio di Postal Target ai residenti nelle vicinanze dell'immobile”

Maggiori informazioni potranno essere richieste presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale dott. Randi Guido in Treviso, via Postumia n. 29 (tel. 0422/412315 - fax 0422/544953 e-mail: segreteria@randigellera.it).

Pordenone, 12/07/2023

Il Liquidatore Giudiziale
Dott. Guido Randi

