

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
CON VENDITE MULTIPLE

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 **22.02.2024** alle ore 15:00 presso lo Studio del Notaio Luca Sioni in Via Altan, 41/1 a San Vito al Tagliamento (PN) si terrà il **primo esperimento** di vendita del seguente Lotto:

Lotto	Descrizione	Prezzo base €
1.2	Porzione di Lotto urbanistico n. 1 del PAC "Cavallina" di mq 30.296 in Comune di Sesto al Reghena (PN), individuato in "planimetria catastale e lotti" allegata al presente Avviso di vendita (All. 1) come lotto 1.2.	250.000

In caso di asta deserta si procederà ad un **secondo esperimento** il giorno **21.03.2024** alle ore 15:00, stesso luogo, al seguente prezzo base:

Lotto	Descrizione	Prezzo base €
1.2	Porzione di Lotto urbanistico n. 1 del PAC "Cavallina" di mq 30.296 in Comune di Sesto al Reghena (PN), individuato in "planimetria catastale e lotti" allegata al presente Avviso di vendita (All. 1) come lotto 1.2.	200.000

In caso di ulteriore asta deserta si procederà ad un **terzo esperimento** il giorno **18.04.2024** alle ore 15:00, stesso luogo, ai seguenti prezzi base:

Lotto	Descrizione	Prezzo base €
1.2	Porzione di Lotto urbanistico n. 1 del PAC "Cavallina" di mq 30.296 in Comune di Sesto al Reghena (PN), individuato in "planimetria catastale e lotti" allegata al presente Avviso di vendita (All. 1) come lotto 1.2.	165.000

La cessione del Lotto 1.2 avverrà con cessione in quota millesimale anche delle aree su cui ricadono le opere di urbanizzazione nonché l'impianto antincendio, come meglio precisato oltre.

L'accesso e gli allacciamenti dei servizi al Lotto 1.2 avvengono tramite servitù di passaggio a peso del Lotto 1.1 (servitù da costituirsi prima del rogito notarile del Lotto 1.1 di Agricola del Banduzzo).

La vendita comprende per quota millesimale anche le aree su cui ricadono le opere di urbanizzazione in quota parte come da tabella millesimale che è stata predisposta, nonché l'impianto antincendio e la cabina elettrica come indicato nel paragrafo "impianto antincendio e cabina elettrica". La vendita sarà perfezionata come da frazionamento catastale già eseguito dalle società venditrici con l'assistenza del tecnico incaricato Geom. Daniele Casonato con Studio in Cordenons (PN), P.zza Della Vittoria n. 35/8.

Ogni singolo acquirente dovrà poi accollarsi le spese per i lavori di completamento fino a collaudo, sempre in quota millesimale. La garanzia fideiussoria e ogni obbligo ed onere di legge derivanti dalla convenzione con il Comune verranno trasferiti in capo agli acquirenti.

Con la presentazione dell'offerta l'acquirente si obbliga a conferire apposita delega/procura negli atti di vendita ai venditori per tutte le pratiche necessarie fino al collaudo, ivi inclusa la modifica al progetto, denominata VARIANTE 3, nonché tutti gli atti inerenti e conseguenti.

Si fa presente che la vendita comprende anche, in quote millesimali, l'impianto antincendio di lottizzazione attualmente in uso ad una terza società, insistente sul PAC Cavallina ed a servizio del PAC Cavallina e del PAC Biancospino, composto dal serbatoio, dal vano pompe (Comune di Sesto al Reghena, F. 12, mapp. 158) e dalla cabina elettrica (mapp. 159). I millesimi attribuibili ai proprietari del PAC Biancospino sono 442,66 mentre quelli ai proprietari del PAC Cavallina 557,34. La cessione avverrà in quota parte come da tabella millesimale predisposta assieme al frazionamento catastale, eseguito dalle società venditrici.

PREZZI E CAUZIONI DEI LOTTI

Il prezzo base per ogni esperimento di vendita, l'importo della cauzione e l'importo minimo dell'eventuale rilancio sono di seguito indicati.

Lotto	Descrizione	Mq	Individuazione in planimetria	Prezzo base primo esperimento	Prezzo base secondo esperimento	Prezzo base terzo esperimento	Cauzione	Eventuali rilanci
1.2	Porzione di terreno facente parte della lottizzazione "Cavallina"	30.296	lotto1.2	250.000	200.000	165.000	20.000	5.000

Il versamento della **cauzione** dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Immobiliare Valbruna" acceso presso la Banca Friuladria - Credit Agricole, filiale di Pordenone, IBAN IT 04 T 06230 12504 000015627358 entro il termine di presentazione dell'offerta.

TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E SALDO PREZZO

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 12:00** del giorno precedente a quello fissato per ciascuna vendita esclusivamente mediante messaggio di posta elettronica certificata inviato all'indirizzo **cp27.2015pordenone@peccordati.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, delle perizie di stima agli atti dei concordati a firma del Geom. Fabio Moschetta, Ing. Franco Facin, Ing. Marco Putto, Geom. Daniele Casonato, Ing. Carlo Sega, ed ogni documento relativo, ivi inclusa la convenzione urbanistica del 6.08.2018 allegata alla Variante 2 e, nel caso avviata prima della data fissata per il presente procedimento competitivo, la documentazione inerente Variante 3.

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. Le procedure non prestano 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 delle procedure concorsuali, 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, l’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, l’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, i Liquidatori giudiziali procederanno 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 caso di parità di offerte all'esito della lettura delle offerte, in assenza degli offerenti o in assenza di successivi rilanci, i beni saranno aggiudicati all'offerta cronologicamente pervenuta per prima.

In ogni caso gli Organi delle procedure 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 delle procedure 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, e spese relative agli eventuali frazionamenti catastali necessari. 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. Le due società venditrici provvederanno ad emettere ai sensi di legge le fatture di vendita ciascuna relativa ai propri beni venduti.


Il rogito di trasferimento della proprietà dovrà essere stipulato entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva 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 verranno forniti i certificati di destinazione urbanistica per i terreni, con spese che le procedure addebiteranno 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 delle procedure concorsuali venditrici dei 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, mail colussi@associati.net

Pordenone, 14.12.2023


Il Liquidatore giudiziale
dott. Bernardo Colussi

Allegata planimetria catastale