

# TRIBUNALE DI PORDENONE

## Fallimento 83/2013

### *PROCEDURA COMPETITIVA EX ART. 107 E SEGG. L. FALL*

#### **Lotto UNICO**

**OGGETTO:** immobile ad uso industriale sito in Comune di **San Vito al Tagliamento** (Pn) all'interno della **Zona Industriale Sanvitese del Ponte Rosso**, complesso industriale originale che si erige su un terreno a sagoma triangolare, di superficie totale mq 14.000 ca. pianeggiante e interamente recintato. Trattasi nella fattispecie di n.1 Capannone industriale (1981; ampliamento del 1988); da n.1 edificio per uffici ed alloggio custode (1981), a due piani fuori terra ed un seminterrato; da n.2 centrali elettriche esterne (1981); da n.1 cisterna GPL; (1981) da n.1 vasca raccolta rifiuti (sfridi) (1988). Lo Stabilimento produttivo (attualmente utilizzato a Magazzino): dal punto di vista strutturale la zona produttiva è composta da tre campate di diversa altezza e tipologia di copertura; pavimentazione in CLS armato: n.2 campate di h. m. 8,50÷10,00. In testa al corpo di fabbrica più basso, è stata ricavata la zona servizi per l'attività produttiva. A due piani, per un'altezza totale fuori terra di m. 7,00 ca., risulta avere finiture distinte rispetto la zona produttiva. Esternamente, lungo tutto il lato nord, è stata costruita una tettoia in CAP della profondità di m. 3,00 e di h. da terra m. 4,00 a servizio della zona produttiva. La Palazzina uffici: l'edificio è costituito da due piani fuori terra ed uno seminterrato; gli uffici sono stati ricavati al piano terra e per una porzione del piano primo pari alla metà. La rimanente parte del piano primo risulta dedicata all'alloggio per il custode (cucina, soggiorno, bagno, due camere da letto; terrazzo). Il seminterrato si sviluppa solo per una limitata porzione di fabbricato e risulta utilizzato a deposito/archivio. Completano il complesso produttivo le Centrali termiche, la cisterna GPL e la vasca raccolta rifiuti.

Il complesso immobiliare è inserito nella Zona Industriale Ponte Rosso: è onere dell'offerente accertarsi dei regolamenti esistenti, degli obblighi e limitazioni esistenti sulle attività produttive insediabili.

**DATI CATASTALI:** Comune di San Vito al Tagliamento (Pn) via Pinzano n.5; fg. 13; mapp. 110 di ha 01.40.05.

**PREZZO:** Euro 500.000,00

**PAGAMENTO:** alla stipula dell'atto definitivo;

**CAUZIONE: Euro 50.000,00**

**OFFERTE IN AUMENTO: Euro 5.000,00**

§

Per una puntuale descrizione dei beni immobili posti in vendita, dei vincoli e servitù esistenti, della destinazione urbanistica, delle pratiche edilizie e della consistenza, si rinvia alla perizia di stima redatta dalla Dott.ssa Ing. **Sara Stivella** di Pordenone, documento redatto in data **11 novembre 2013**, depositato in Cancelleria fallimentare del Tribunale di Pordenone documenti tutti che devono intendersi parte integrante del presente avviso con onere degli offerenti assumerne completa visione.

§

La procedura competitiva si terrà, avanti il curatore del fallimento, il **giorno martedì 19 marzo 2024 ore 12:30 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** sulla piattaforma **www.fallcoaste.it**

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' 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 ed irrevocabile, presentata presso la Cancelleria del Tribunale di Pordenone, **entro le ore 11.00 di giovedì 14 marzo 2024** in busta chiusa, con la dicitura "*Offerta d'acquisto per la vendita Fall 83/2013 – Curatore 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 14 marzo 2024.** 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 "*Fall 83/2013 Tribunale di Pordenone*" (per la prestazione della cauzione in utilizzo della 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 360 Credito Cooperativo FVG - Società cooperativa IBAN IT 07 D 08631 12500 071000000769**; 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 **60 (sessanta)** secondi

tra un'offerta e l'altra. Trascorsi **60 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'assegno 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 360 Credito Cooperativo FVG - Società cooperativa** IBAN IT 07 D 08631 12500 071000000769, 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.

La stipula del rogito notarile dovrà avvenire 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), per esperire forme di pubblicità.

Pordenone, 9 gennaio 2024

Il Curatore del fallimento  
Dott. Francesco Dimastromatteo

  
