



TRIBUNALE DI PORDENONE
Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale:

n° 2 anno: 2022

Giudice Delegato: **Dott.ssa Elisa Tesco**

Curatore: **Dott. Antonio Piccinini**

lgmi.pordenone@pecliquidazionigiudiziali.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO

Il sottoscritto dott. Antonio Piccinini, dottore commercialista con Studio in Sacile, nominato Curatore della Liquidazione Giudiziale in esecuzione e in conformità del Programma di Liquidazione ex art. 213 CCII, ritualmente approvato,

AVVISA

che presso lo Studio Dott. Antonio Piccinini, viale Della Repubblica n. 74 a Sacile (PN)

➤ ***Venerdì 17 ottobre 2025 alle ore 09:00***

(termine presentazione offerte: mercoledì 15/10/2025 ore 11:15)

si terrà il quarto esperimento di vendita del seguente lotto costituito da beni immobili:

LOTTO	DESCRIZIONE	INDIRIZZO	NUOVO PREZZO BASE (€)	NUOVO PREZZO MINIMO (€)
1	OPIFICIO INDUSTRIALE insistente su area di circa 40.000 mq	Chiarano (TV) via Vittorio Veneto n. 17/A	3.390.400,00	2.542.800,00



Indice

Sintesi lotto, termini, offerte minime e rialzi	pag.1-2
Lotto n. 1 – OPIFICIO INDUSTRIALE: Chiarano (TV) – via Vittorio Veneto n. 17/A	pag. 2-7
ASTA: TERMINI E REGOLAMENTO	pag.8-17

* * *

Termini Asta lotti

TERMINE DEPOSITO OFFERTE C/O CANCELLERIA TRIBUNALE DI PORDENONE	APERTURA BUSTE	GARA D'ASTA	PAGAMENTO SALDO (*)	ATTO NOTARILE c/o Studio Notarile dott. Stefano Manzan
Entro Mercoledì 15/10/2025 ore 11:15	Venerdì 17/10/2025 ore 09:00	Venerdì 17/10/2025 ore 09:15	Entro Venerdì 28/11/2025	Entro Venerdì 19/12/2025
(*) Nel caso in cui il versamento del prezzo venga corrisposto direttamente da un istituto bancario concedente mutuo ipotecario, il pagamento del saldo potrà avvenire contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita.				

Eventuali variazioni alle date saranno comunicate dal Curatore

* * *

OFFERTE MINIME

LOTTO	VALORE PERIZIA	SVAL.	NUOVO PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA RIDUZIONE PREZZO BASE	IMPORTO OFFERTA MINIMO AMMESSO
1	5.216.000,00	35%	3.390.400,00	25%	2.542.800,00

* * *

RILANCI MINIMI

LOTTO	RIALZO MINIMO PER I PRIMI TRE RILANCI	RIALZO MINIMO PER RILANCI SUCCESSIVI AL TERZO
1	100.000,00	10.000,00

* * *

Lotto n. 1

OPIFICIO INDUSTRIALE insistente su lotto di circa 40.000 mq
Chiarano (TV) – via Vittorio Veneto n. 17/A



Vista generale degli esterni

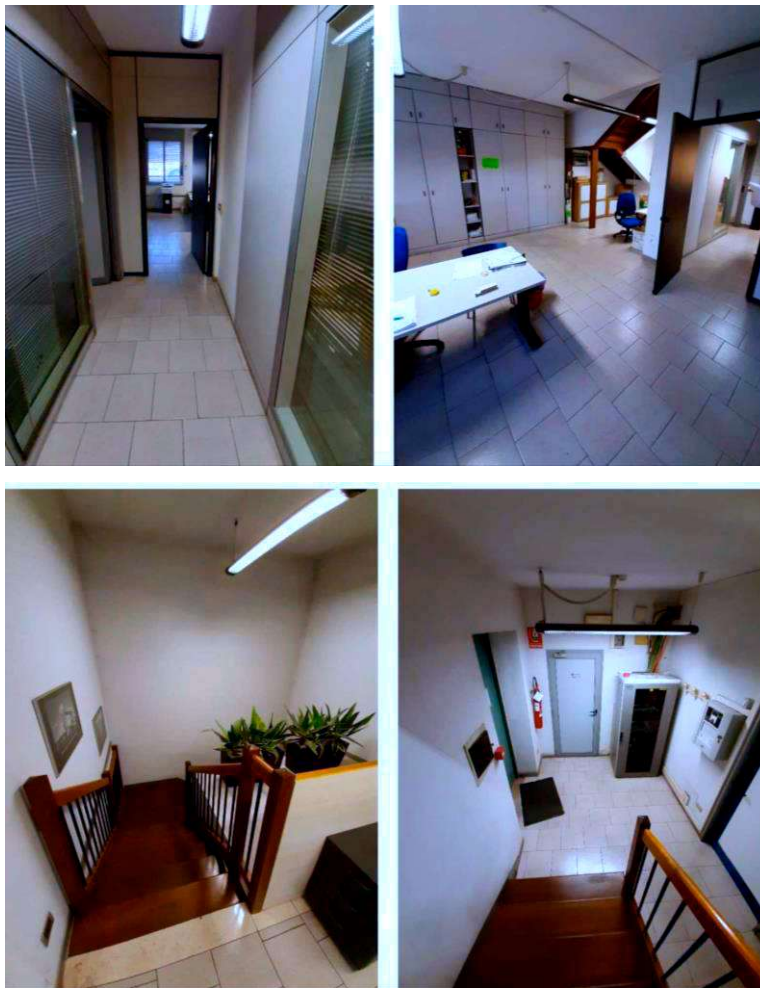
Aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



Interno stabilimento



Interno stabilimento



Uffici e scale interne

1.1 UBICAZIONE

Il compendio immobiliare è situato nella zona industriale / artigianale, urbanizzata e comoda ai servizi, del Comune di Chiarano (TV).

L'area ove è ubicato l'opificio in oggetto è servita da comoda viabilità pubblica e dista circa cinque chilometri dallo svincolo autostradale dell'A4.

L'immobile dista circa dieci chilometri da Oderzo (a nord), quindici chilometri da San Donà di Piave (a sud) e oltre trenta chilometri da Treviso (ad ovest).

* * *

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali.

Trattasi di opificio industriale e relativo scoperto pertinenziale che insistono su un lotto di terreno avente una superficie (comprensiva di coperto e scoperto) di oltre mq 40.000 catastali, ubicato in via Vittorio Veneto n. 17/A nel Comune di Chiarano (TV).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

PROPRIETÀ: 1/1

Descrizione Catastale:

Comune di CHIARANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. A fg. 7 (Fg. 7 del Catasto Terreni)

mappale 472 sub 3 cat. D/1 R.C. € 59.140,00 via Vittorio Veneto p. T-1

mappale 472 sub 4 cat. D/1 R.C. € 14.482,00 via Vittorio Veneto n. 17 p. T

mappale 472 sub 6 Bene Comune Non Censibile (area scoperta) via Vittorio Veneto n. SNC p. T

mappale 461 sub 4 cat. F/1 (area urbana di mq 1.913) via Vittorio Veneto n. SNC p. T (EX MAPP. 461 SUB 2-3)

pari ad una superficie catastale degli enti urbani di mq 25.291

Al Catasto Terreni, l'area coperta e scoperta delle unità immobiliari sopra descritte sono censite al Foglio 7, mappale 472 – ente urbano di mq 23.378 – e mappale 461 – ente urbano di mq 1.913.

Comune di CHIARANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 7 (Sez. A Fg. 7 del Catasto Fabbricati)

mappale 37 di mq 130 semin arbor cl. 3 deduz A1 RD E. 0,84 RA E. 0,44

mappale 38 di mq 960 area rurale

mappale 657 di mq 7 vigneto cl. U deduz A1 RD E. 0,08 RA E. 0,05

mappale 659 di mq 773 vigneto cl. U deduz A1 RD E. 8,74 RA E. 4,99

mappale 661 di mq 7.360 semin arbor cl. 2 deduz A1 RD E. 62,40 RA E. 34,21

mappale 757 di mq 3.000 semin arbor cl. 2 deduz A1 RD E. 25,44 RA E. 13,94

mappale 759 di mq 3.000 semin arbor cl. 2 deduz A1 RD E. 25,44 RA E. 13,94

mappale 767 di mq 179 vigneto cl. U deduz A1 RD E. 2,02 RA E. 1,16

mappale 769 di mq 218 vigneto cl. U deduz A1 RD E. 2,46 RA E. 1,41

pari ad una superficie catastale dei terreni di mq 15.627

L'identificazione catastale dell'immobile è stata modificata a seguito di variazioni catastali conseguenti all'avvenuta demolizione del fabbricato preesistente (mappale 461 sub 2). Si rinvia per gli approfondimenti al sottoindicato elaborato peritale "Relazione di stima (lotto 1)" del dott. arch. Giuseppe Fantin di Montebelluna d.d. 10.08.2003.

* * *

1.3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni si intendono come indicati e con le precisazioni contenute nel seguente elaborato peritale:

D) "Relazione di stima (Lotto 1)" redatta dal dott. arch. Giuseppe Fantin di Montebelluna d.d. 10.08.2023.

La perizia estimativa è stata ordinata nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Treviso R.G.E. 335/2020

La perizia è pubblicata sul portale dei fallimenti di Pordenone e depositata in Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Pordenone

*

Pertanto, i beni oggetto di vendita si intendono come indicati e con le precisazioni contenute nella perizia di stima redatte dal dott. arch. Giuseppe Fantin.

* * *

1.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE D'ASTA

Valore di perizia del compendio immobiliare: **Euro 5.216.000,00**

(Euro cinquemilioniduecentosedicimila/00), oltre imposte di legge.

Svalutazione complessiva per il quarto esperimento d'asta: **35%**

Prezzo base attuale del compendio immobiliare: Euro 3.390.400,00

(Euro tremilionitrecentonovantamilaquattrocento/00), oltre imposte di legge.

La valutazione del dott. arch. Giuseppe Fantin non ha riguardato la componente mobiliare di proprietà di terzi.

Ad oggi si adotta il

Valore base d'asta aggiornato € 3.390.400,00

(Euro tremimilionitrecentonovantamilaquattrocento/00), oltre imposte di legge.

*

Offerta minima efficace: Euro 2.542.800,00

(Euro duemimilionicinquecentoquarantaduemilaotocento/00), oltre imposte di legge.

* * * * *

ASTA: TERMINI E REGOLAMENTO

L'asta si svolgerà in una giornata: **venerdì 17/10/2025** a partire dalle ore 09:00 presso lo Studio dello scrivente Curatore a Sacile (PN) in viale Della Repubblica n. 74.

Termini Asta lotti

TERMINE DEPOSITO OFFERTE C/O CANCELLERIA TRIBUNALE DI PORDENONE	APERTURA BUSTE	GARA D'ASTA	PAGAMENTO SALDO (*)	ATTO NOTARILE c/o Studio Notarile dott. Stefano Manzan
Entro Mercoledì 15/10/2025 ore 11:15	Venerdì 17/10/2025 ore 09:00	Venerdì 17/10/2025 ore 09:15	Entro Venerdì 28/11/2025	Entro Venerdì 19/12/2025
(*) Nel caso in cui il versamento del prezzo venga corrisposto direttamente da un istituto bancario concedente mutuo ipotecario, il pagamento del saldo potrà avvenire contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita.				

Eventuali variazioni alle date saranno comunicate dal Curatore.

* * * * *

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CONTENUTO

Il bando d'asta verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), sui siti www.asteannunci.it e www.fallimentipordenone.com. e, per estratto, sul giornale "La Tribuna" di Treviso, "Il Gazzettino" di Venezia, nonché sulla rivista "Aste Annunci", oltre alle riviste telematiche a cura di Edicom.

Per la gara d'asta verranno adottate le condizioni pubblicitarie previste dall'art. 490 c.p.c.

Il succitato elaborato peritale del dott. arch. Giuseppe Fantin costituisce parte integrante ed indispensabile dell'avviso di vendita, a cui si rinvia per ogni dettaglio.

* * * * *

1) La vendita avverrà mediante raccolta di offerte segrete che gli offerenti dovranno far pervenire in busta chiusa, presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Pordenone (al II° piano) - Piazza Giustiniano, n. 7, 33170 Pordenone (PN), rispettivamente:

- **entro le ore 11:15 di mercoledì 15/10/2025**

Alle suddette offerte dovrà essere applicata una marca da bollo da Euro 16,00.

L'offerta si riterrà validamente presentata ai fini dell'ammissione all'asta se:

2) consegnata in busta chiusa in Cancelleria fallimentare posta al II° piano del Tribunale di Pordenone Tribunale di Pordenone - Piazza Giustiniano, n. 7, 33170 Pordenone (PN). Per

ottenere il timbro di presentazione occorre presentare in Cancelleria una fotocopia della busta, da portare all'asta quale prova dell'avvenuta presentazione dell'offerta. L'offerta deve essere consegnata entro i termini perentori indicati al superiore punto n.1), ovvero

- entro mercoledì 15/10/2025 ore 11:15.

La consegna oltre il termine perentorio indicato o con modalità diverse da quella sopra specificate comporterà la nullità insanabile dell'offerta con l'esclusione dell'offerente dalla gara d'asta.

* * *

3) La busta dovrà presentare all'esterno la dicitura "Offerta d'acquisto irrevocabile – Procedura Liquidazione Giudiziale N.R.G. 2/2022 – VI° bando d'asta" (esternamente alla busta non dovrà essere scritto altro, in particolare non dovrà essere assolutamente indicato il nome della procedura, le generalità dell'offerente/depositante e neppure il prezzo offerto; nessun riferimento al nome della Procedura potrà essere fatto nel rispetto della Legge sulla privacy – Regolamento UE, n.2016/679 (GDPR)).

* * *

4) La busta, oltre l'offerta dichiarata **irrevocabile e incondizionata**, riferita all'unico ed intero lotto che dovrà essere obbligatoriamente indicato con "lotto n. 1", dovrà contenere un **assegno circolare non trasferibile (la presentazione di un assegno bancario, anche se con avallo, renderà inefficace l'offerta e comporterà l'esclusione dell'offerente dall'eventuale gara d'asta)** pari al 10% del prezzo offerto - a titolo di cauzione - emesso all'ordine di [REDACTED] in L.G. - N.R.G. 02/2022".

E' ammesso il versamento della cauzione anche a mezzo bonifico bancario o postale sul c/c della Procedura acceso presso Banca Prealpi San Biagio Credito Cooperativo-Società Cooperativa, codice IBAN IT72 F089 0464 9900 2200 0002 025; in questo caso l'importo della cauzione dovrà risultare accreditato sul conto della Procedura almeno due giorni prima (entro lunedì 13/10/2025) del termine stabilito per la presentazione dell'offerta, pena la perdita di efficacia della stessa e l'esclusione dell'offerente dalla eventuale gara d'asta, la contabile del bonifico dovrà essere allegata all'offerta. Nella causale del bonifico potrà essere indicata "cauzione per il lotto.... (numero identificativo del lotto) VI° Bando L.G. 2/2022"

Non sono ammesse altre modalità per il versamento della cauzione: qualsiasi altra modalità, diversa dalla presentazione dell'assegno circolare, al versamento attraverso bonifico bancario o postale, renderà inefficace l'offerta e comporterà l'esclusione dell'offerente dalla gara d'asta.

L'importo versato a titolo di cauzione verrà convertito, all'atto del trasferimento, in conto prezzo e sarà infruttifero di interessi per il versante.

* * *

5) L'offerta dovrà contenere le generalità dell'offerente, il nome del legale rappresentante se società, il codice fiscale e l'eventuale partita IVA, la residenza, la sede legale o l'elezione di domicilio, il recapito dell'offerente (numero di telefono, indirizzo di posta elettronica dell'offerente e indirizzo PEC), la fotocopia della carta d'identità e del tesserino con il codice fiscale, l'indicazione del lotto e del prezzo offerto. **L'offerta sarà inefficace se il prezzo offerto sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al (nuovo) prezzo base indicato in asta.**

Il nuovo prezzo base d'asta è stato determinato svalutando il prezzo di perizia nella misura del 35%, trattandosi di quarto esperimento d'asta.

Nel prospetto di seguito riportato vengono indicati il prezzo base e il prezzo minimo che potrà essere offerto.

LOTTO	VALORE PERIZIA	SVALLUTAZIONE COMPLESSIVA	NUOVO PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA RIDUZIONE PREZZO BASE	IMPORTO OFFERTA MINIMO AMMESSO
1	5.216.000,00	35%	3.390.400,00	25%	2.542.800,00

L'offerta potrà riguardare solo l'intero lotto e non frazioni dello stesso, il numero del lotto da indicare nell'offerta è "1".

Più precisamente, con riguardo all'**offerente**:

A) se persona fisica, le generalità dell'offerente, il codice fiscale, l'eventuale numero di partita 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, in questo secondo caso occorre la fotocopia della carta d'identità e del tesserino di codice fiscale del coniuge); se trattasi di ditta individuale, è previsto anche la produzione di una visura camerale di epoca recente;

Inoltre, in particolare:

A.1) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata alla busta alla busta la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

A.2) in caso di partecipazione di stranieri:

A.2.1) se cittadino comunitario/cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo)/apolide/rifugiato, politico residente da più di tre anni in Italia: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro della carta d'identità valida e/o del passaporto e/o del permesso di soggiorno;

A.2.2) se è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;

A.2.3) se è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo stato di appartenenza con l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente

B) se persona giuridica o società di persone, le generalità dell'offerente, il codice fiscale, il numero di partita IVA, la fotocopia della carta d'identità del rappresentante partecipante ed una visura camerale di epoca recente, nonché idonea documentazione attestante i poteri conferiti al partecipante;

C) SE PER PERSONA, ENTE O SOCIETÀ DA NOMINARE, l'offerta per persona da nominare può essere fatta solo da un procuratore legale, munito di specifico mandato.

All'asta potrà partecipare il solo legale offerente.

In sede di formulazione dell'offerta il procuratore legale non è tenuto a precisare se l'offerta sia fatta per una persona singola o per più persone, per persona giuridica o altro soggetto, in quanto

tale precisazione va fatta entro tre giorni dall'aggiudicazione, sotto pena dell'aggiudicazione diretta e definitiva al procuratore.

Entro tre giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria dei beni l'offerente/procuratore legale dovrà dichiarare per iscritto al Curatore la persona, l'ente o la società per la quale ha agito e alla quale vanno intestati i beni, pena dell'aggiudicazione diretta e definitiva al procuratore legale.

Il procuratore legale effettuerà la dichiarazione di nomina (*electio domini*), esibendo:

- mandato rilasciato da società e visura camerale aggiornata;
- mandato rilasciato dal terzo, documento di identità e codice fiscale, n. di partita IVA, se imprenditore individuale, artista e professionista, visura camerale aggiornata se imprenditore.

Con la dichiarazione di nomina tutti gli obblighi conseguenti all'aggiudicazione passano ai nominati.

Nel caso in cui l'offerente non faccia la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o si 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 come vero ed unico aggiudicatario.

D) ALLORCHÉ UN'OFFERTA SIA PRESENTATA DA PIÙ PERSONE, FISICHE O GIURIDICHE, QUESTE SI INTENDONO SOLIDALMENTE OBBLIGATE NEI CONFRONTI DELLA PROCEDURA, INDIPENDENTEMENTE DALLA CIRCOSTANZA CHE L'OFFERTA RECHI GIÀ UNA RIPARTIZIONE IN QUOTE E/O L'INDIVIDUAZIONE DI SINGOLI BENI ALL'INTERNO DEL LOTTO PER IL QUALE L'OFFERTA È FORMULATA.

La mancata veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione per fatto imputabile all'aggiudicatario e la perdita della cauzione stessa e l'applicazione di quanto previsto dagli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..

Il presente avviso di vendita verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), sul sito www.fallimentipordenone.com e, per estratto, sul giornale "La Tribuna" di Treviso, "Il Gazzettino" di Venezia, oltre alle riviste telematiche a cura di Edicom.

* * *

6) L'apertura delle buste contenenti le offerte verrà eseguita, come indicato⁷ nella tabella "TERMINI ASTA LOTTI" a pag. 8, ossia:

- nella **giornata d'asta venerdì 17/10/2025 apertura delle buste alle ore 09.00** presso lo Studio dello scrivente Curatore a Sacile (PN) in viale Della Repubblica n. 74, piano I°, con invito ad assistere ai soggetti ammessi per legge. Eventuali variazioni d'indirizzo o di data saranno rese note dal Curatore a mezzo comunicazione sul sito www.fallimentipordenone.com.

* * *

7) Se risulterà depositata al Curatore un'unica offerta valida, l'aggiudicazione provvisoria verrà dichiarata a favore del singolo offerente con comunicazione scritta. In caso di pluralità di offerte valide verrà indetta la gara d'asta nella stessa giornata, nella stessa sede, salvo diversa comunicazione da parte del Curatore, come da programma:

- **gara d'asta: venerdì 17/10/2025 ore 09:15.**

La gara d'asta partirà sulla base dell'offerta presentata più alta con rialzi minimi per i primi 3 rilanci, come precisato nel seguente prospetto:

LOTTO	RIALZO MINIMO PER I PRIMI TRE RILANCI	RIALZO MINIMO PER RILANCI SUCCESSIVI AL TERZO
1	100.000,00	10.000,00

In presenza di pluralità di offerte a parità di prezzo, alle quali non faccia seguito alcun rilancio, prevale l'offerta anteriore in ordine cronologico.

Il tempo tra un'offerta e l'altra è pari a sessanta secondi, e trascorso un minuto dall'ultimo rilancio, il lotto sarà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato il rilancio più alto.

Al termine della gara d'asta verrà redatta la graduatoria degli offerenti in ordine decrescente per importo offerto.

Si precisa che l'assegnazione provvisoria non costituisce vendita e non comporta il trasferimento della proprietà dei beni assegnati, che potrà avvenire solo dopo dieci giorni dal deposito di cui all'art. 216, comma 9, da parte del Curatore nel fascicolo informatico della documentazione della vendita, salva, l'applicazione dell'art. 217, comma I, CCII, in base al quale il Giudice Delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso Comitato dei creditori, può:

- i) sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro 10 giorni dal deposito di cui all'articolo 216, comma 9,
- ii) impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.

All'offerente non aggiudicatario entro il termine massimo di venti giorni sarà restituita la cauzione, infruttifera di interessi, a mezzo bonifico o assegno circolare, secondo la preferenza espressa dall'offerente; a tal proposito si invita ad indicare nell'offerta il codice IBAN per consentire al Curatore una più rapida restituzione della somma posta a cauzione.

* * *

L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore: nel caso di un privato, di un professionista o di un artista, il procuratore dovrà essere munito di procura speciale autenticata da un notaio, viceversa, se trattasi di un imprenditore (individuale o societario) è alternativamente possibile ricorrere ad un rappresentante i cui poteri risultino da una visura camerale recente ed aggiornata o da una procura speciale autenticata da un notaio.

* * *

VERSAMENTO SALDO E STIPULAZIONE ATTO NOTARILE DI VENDITA

8) Il versamento del saldo (somma del prezzo di aggiudicazione più imposte e tasse di legge, dalla quale andrà detratto l'importo della cauzione versata e null'altro, in quanto alcuna spesa o imposta sarà anticipata o sostenuta a nessun titolo dalla Procedura), dovrà avvenire entro e non oltre il seguente **termine perentorio** (tabella "Termini Asta Lotti" di pag. 8):

➤ **pagamento del saldo entro venerdì 02/05/2025**

Il pagamento potrà essere effettuato solo a mezzo assegno circolare o bonifico bancario o postale: non costituisce valida modalità di pagamento la presentazione di assegno bancario, anche se con avallo, pena l'inadempimento dell'aggiudicatario.

L'assegno circolare dovrà essere emesso all'ordine di [REDACTED] in L.G. - N.R.G. 02/2022”

L'eventuale versamento a mezzo bonifico bancario dovrà essere effettuato sul c/c bancario sul c/c della Procedura acceso presso Banca Prealpi San Biagio Credito Cooperativo-Società Cooperativa, codice IBAN IT72 F089 0464 9900 2200 0002 025 e il suo importo dovrà risultare accreditato (sul conto della Procedura) entro e non oltre il **termine perentorio** previsto per il pagamento:

- **termine versamento saldo entro venerdì 28/11/2025**

Nel caso in cui il pagamento del prezzo venga corrisposto da un istituto bancario concedente mutuo bancario, il versamento del saldo, sempre solo a mezzo assegno circolare, potrà avvenire contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita.

* * *

Solo ad avvenuto versamento del saldo prezzo, rispettata l'attività informativa di cui all'art. 216, comma 9, CCII ed in mancanza di provvedimento interdittivo del Giudice Delegato ex art. 217, comma 1, CCII, il Curatore provvederà al perfezionamento della vendita mediante stipula dell'atto notarile di cessione del lotto definitivamente aggiudicato.

L'atto dovrà essere stipulato, salva diversa comunicazione del Curatore, entro i termini massimi (tabella “Termini Asta Lotti” di pag. 8):

➤ **termine stipula atto notarile entro venerdì 19/12/2025**

La data di stipula verrà fissata e comunicata dal Curatore avanti al Notaio Dott. Stefano Manzan con studio in Via Argine a Destra n. 3 a Motta di Livenza (TV), con ogni spesa e imposta a carico dell'aggiudicatario a cui verrà trasferita la proprietà dei beni all'aggiudicatario.

* * *

Ulteriore facoltà concessa all'aggiudicatario

D) Viene data facoltà all'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 C.P.C. ultimo comma, di versare il prezzo tramite contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della Procedura con garanzia ipotecaria di primo grado sugli immobili oggetto di vendita.

Nel rogito notarile di vendita verrà indicato tale atto ed il Conservatore dei Registri Immobiliari non potrà eseguire la trascrizione dell'atto di vendita se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

Viene data ulteriore facoltà all'aggiudicatario di indicare entro la data di stipula del rogito notarile di trasferimento della proprietà dei beni, il nominativo di una società di leasing quale acquirente del bene, indicando sé stesso quale utilizzatore nello stipulando contratto di leasing.

* * *

Le unità immobiliari formanti il lotto, attualmente locato (con la proroga di n. 1 mese per consentire lo sgombero completo), **verrà consegnato all'acquirente solo dopo la stipula dell'atto di trasferimento di proprietà.**

* * *

Tutte le spese, fiscali e non solo, e anche tutte le formalità inerenti alla vendita ed al trasferimento della proprietà, alla trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e alle vulture catastali saranno eseguite dal notaio rogante con spese a carico dell'acquirente (IMU esclusa fino alla data di stipula del contratto di compravendita), **ivi inclusi i costi del certificato di destinazione urbanistica, dell'aggiornamento catastale e degli attestati di prestazione energetica.**

Parimenti sono totalmente a carico dell'aggiudicatario gli oneri professionali e i rimborsi delle visure ipotecarie e catastali relative ad ogni mappale, ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente, che verranno addebitati dal Dott. Stefano Manzan, Notaio individuato dalla Procedura.

La vendita è assoggettata alle imposte previste dalla normativa vigente, per cui il prezzo di cessione sarà maggiorato dell'importo dovuto a tale titolo, secondo le modalità e le aliquote previste per legge.

La liberazione degli immobili da cose e/o persone, anche interposte, avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 217, comma 2, CCII, per i beni immobili, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo (comprensivo delle tasse e delle imposte di legge), il Giudice Delegato, previa richiesta scritta dell'aggiudicatario al Curatore, ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

* * *

9) In caso di inadempimento dell'aggiudicatario verrà dichiarata la decadenza dello stesso e comminata la perdita della cauzione e l'applicazione di quanto previsto dagli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..

L'aggiudicatario, infatti, oltre alle somme versate a titolo di cauzione, in caso di successiva vendita a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione provvisoria, sarà tenuto al pagamento della differenza e di tutte le spese sostenute dalla Procedura.

* * *

10) La vendita è disposta con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili e con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e la consistenza immobiliare verrà acquistata come vista e piaciuta; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, senza possibilità di contestazione alcuna circa lo stato manutentivo degli immobili. **La vendita si deve considerare forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo;** conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli

urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni da parte del dott. arch. Giuseppe Fantin nella redazione della perizia.

Si precisano le ulteriori

NOTE INERENTI AGLI ACCERTAMENTI E ALLE CARATTERISTICHE DELLA VENDITA

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree del lotto non sono state eseguite da parte della Procedura analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo/aria, né indagini di tipo ambientale, né verifica delle reti impiantistiche, come da prassi.

3. Si rinvia al notaio incaricato di redigere l'atto di vendita ogni controllo più specifico in merito alla titolarità dei beni immobili e degli eventuali gravami acquisendo i relativi titoli.

I dati riportati negli elaborati peritali del dott. arch. Giuseppe Fantin sono stati assunti sulla scorta della documentazione acquisita e risultano di semplice supporto all'attività demandata al notaio rogante.

La vendita è a corpo per cui qualche differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo, come già precisato in precedenza.

4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss cod. civ.) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto nello stato in cui si trova oggi, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili sia occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica delle unità oggetto di valutazione, limitandosi ad acquisire la documentazione disponibile presso gli enti preposti. Ogni ulteriore attività di verifica del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, catastale, impiantistico, strutturale, ambientale, amministrativo, ecc, compete all'aggiudicatario.

5. Risultano a totale carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" relativi:

- a. alla regolarizzazione delle eventuali difformità edilizie e/o integrazione della documentazione richiesta in futuro dal Comune per una qualsiasi ragione;
- b. all'adeguamento impiantistico e funzionale delle unità;
- c. all'aggiornamento dell'APE e delle schede catastali entro e non oltre il rogito, laddove necessario, ecc.

Di quanto sopra si è tenuto conto nella formulazione dei valori a base d'asta.

* * *

11) Contratti di locazione in essere

Le unità immobiliari, descritte nella perizia di stima del dott. arch. Giuseppe Fantin, sono attualmente concesse in locazione. Nella suddetta perizia, che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita e a cui si rinvia, è riportato per il contratto, oltre ai dati catastali, quelli relativi alla durata della locazione, con la proroga di n. 1 mese per consentire lo sgombero completo, all'importo del canone e alla loro congruità (Vedasi parag. "1.7 STATO DELL'IMMOBILE - VERIFICA CONGRUITÀ CANONE LOCAZIONE").

* * *

12) La vendita riguarda le consistenze immobiliari. Gli arredi e i beni che potrebbero presenti nei diversi immobili, non di proprietà dei conduttori, vengono acquistati dall'assegnatario dell'immobile.

Dovranno essere smaltiti a totale cura e spese dell'acquirente i rifiuti vari, di qualsiasi natura e specie (compreso "eternit" o materiali con amianto o altre fibre pericolose), presenti negli immobili e la Procedura non contribuirà in alcun modo alle spese di recupero e smaltimento dei suddetti rifiuti.

* * *

Nella determinazione del prezzo si tiene conto che **sono a totale cura e spese dell'aggiudicatario:**

- la verifica della provenienza di ogni singolo mappale con le relative formalità pregiudizievoli,
- il perfezionamento di eventuali pratiche edilizie pendenti;
- l'adeguamento delle strutture esistenti in termini impiantistici, strutturali, etc.;
- lo smaltimento di ogni rifiuto riscontrabile in loco;
- l'eventuale regolarizzazione urbanistico-edilizia avanti al Comune ove è situato l'immobile, secondo quanto emerge dalla perizia del dott. arch. Giuseppe Fantin nonché la regolarizzazione catastale;
- per le eventuali difformità edilizie che dovessero essere riscontrate l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipula dell'atto notarile di compravendita. È fatto obbligo all'aggiudicatario verificare preventivamente ogni aspetto edilizio-urbanistico.

È onere dell'offerente verificare con congruo anticipo la regolarità degli immobili sotto i profili sopra esposti e la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale delle sopra elencate condizioni di vendita indicate dal Curatore, degli elaborati peritali redatti dal perito della Procedura dott. arch. Giuseppe Fantin, nonché la presa visione dei beni, cosicché, come già precisato, non saranno accolte contestazioni al momento o successivamente all'aggiudicazione.

Ad ogni interessato, previa richiesta, viene rilasciata dal Curatore apposita delega per l'accesso agli atti presso i diversi enti pubblici preposti, per acquisire ogni informazione ritenuta necessaria.

* * *

Per quanto non indicato o precisato nel presente bando ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, l'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamate trascritta è visionabile sui siti indicati in narrativa.

Infine, per quanto non disciplinato nel bando, si applicheranno le norme della CCII, e in subordine ed in quanto compatibili, le norme dettate dal c.p.c. in tema di vendita senza incanto.

* * *

13) I beni posti in vendita potranno essere visionati dagli interessati, prenotando la visita, previo accordo con il Curatore Dott. Antonio Piccinini con studio a Sacile (PN) in Viale della Repubblica n. 74, tel. 0434 737088, indirizzo e-mail: info@studiopiccininiantonio.it
indirizzo PEC Procedura: lgmi.pordenone@pecliquidazionigiudiziali.it.

Le visite potranno essere prenotate entro e non oltre:

➤ **venerdì 10/10/2025** (compatibilmente alle disponibilità dei conduttori) **ultimo termine prenotazione lunedì 06/10/2025.**

* * *

14) La presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione delle condizioni contenute nel presente avviso di vendita e darà atto della definitiva presa visione dei beni e degli elaborati peritali del dott. arch. Giuseppe Fantin, senza possibilità di successive contestazioni.

Il Curatore
(dott. Antonio Piccinini)