

TRIBUNALE DI PORDENONE
Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale: **XDEA SRL n. 23 anno 2023**

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

Curatore: **Dott. Francesco Gregoris**

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI, MOBILI E RIMANENZE DI MAGAZZINO
Procedimento competitivo ex artt. 214 e ss. D.lgs n. 14/2019 (CCII)

IV esperimento di vendita

Il sottoscritto dott. Francesco Gregoris, dottore commercialista con Studio in Pordenone, Via Ospedale Vecchio n. 3, in esecuzione al primo supplemento al programma di liquidazione e giusta autorizzazione del Giudice delegato inerente alla vendita dei beni della liquidazione giudiziale

AVVISA

che il giorno **venerdì 24.10.2025 alle ore 11:00** presso il proprio Studio in Pordenone, Via Ospedale Vecchio n. 3 si terrà la vendita dei seguenti beni

LOTTO UNICO

Capannone industriale della superficie coperta di **mq 4.674,00** con relativo **terreno** di pertinenza di **mq 17.030,00** a destinazione produttiva (fg. 32 mappale 72) e terreni adiacenti di **mq 1.640,00** a destinazione agricola (fg. 32 mappali 302-303) in **Comune di Sacile (PN)**, Strada Casut n. 15/E. I beni sono **identificati** nel **Catasto terreni (N.C.T.)** e nel **Catasto fabbricati (N.C.E.U.)** del Comune di Sacile come segue:

Catasto terreni (N.C.T.) Comune di Sacile							
Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)	Reddito dominicale	Reddito agrario
Proprietà per 1/1	Sacile	32	72	EU	17.030	-	-
Proprietà per 1/1	Sacile	32	302	Semin arbor 3	1.010	Euro: 8,61	Euro: 6,52
Proprietà per 1/1	Sacile	32	303	Semin arbor 3	630	Euro: 5,37	Euro: 4,07

Catasto fabbricati (N.C.E.U.) Comune di Sacile							
Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Rendita
Proprietà per 1/1	Sacile.	32	72	2	SACILE(PN) STRADA CASUT n. 15/A Piano T	Zona C Cat.D/1	Euro: 144,61
Proprietà per 1/1	Sacile	32	72	3	SACILE(PN) STRADA CASUT n. 15/A Piano T	Zona C Cat.D/1	Euro: 180,76
Proprietà per 1/1	Sacile	32	72	7	SACILE(PN) STRADA CASUT n. 15/E Piano T-1 - 2	Zona C Cat.D/7	Euro: 24.238,50

L'immobile, ultimato nel **2021**, si presenta in **buone condizioni** e può essere **frazionato** in almeno due unità indipendenti. Si rilevano delle **infiltrazioni** d'acqua dovute al danneggiamento dei lucernai di copertura a seguito di **eventi meteorologici** e risultano **danneggiati** in modo grave **n. 40** pannelli dell'**impianto fotovoltaico** installato in copertura. L'immobile **non** è in possesso del **CPI** (Certificato

di Prevenzione Incendi) ed è stata fornita documentazione relativa alla **certificazione energetica** degli **uffici** e del **capannone**, con attribuzione rispettivamente della classe **A2** (uffici) e **A3** (capannone). Di seguito si riportano in sintesi le seguenti **caratteristiche dimensionali**:

Descrizione	Sub	Piano	h	Mq lordi	cr	Mq comm.
Bussola coperta	7	T	2,60	10	0,30	3
Uffici e servizi	7	T	2,60	350	1,00	350
Uffici e servizi	7	1	2,60	268	1,00	268
Terrazzo praticabile	7	1		65	0,20	13
Area produttiva	7	T	8,50	3.105	1,00	3.105
		T	8,05			
Area produttiva 2	7	T	8,10	589	1,00	589
		T	8,30			
Magazzino	7	T	6,73	458	1,00	458
		T	6,00			
Ufficio di stab. - deposito	7	T		7	1,00	7
Lavaggio	7	T	6,03	107	0,40	43
		T	6,56			
Cabina Enel	2	T	3,20	31	1,00	31
Cabina Enel	3	T	8,00	16	1,00	16
Totali mq				5.007		4.884
Di cui coperti				4.674		

I beni immobili sono stati **valutati** dal **perito** stimatore della procedura Ing. Carlo Segà con proprio elaborato depositato il **09.05.2024**, in **euro 3.286.000,00**. Per quanto riguarda il terreno a **destinazione agricola** il perito precisa che risulta **ingombro** di notevole quantità di **materiali di scarto** derivanti dalle lavorazioni preesistenti all'XDEA (manufatti in c.a.) che necessitano di **caratterizzazione** e **smaltimento** con un costo presunto dell'ordine di circa **euro 85.000,00** come da preventivo di PR Ecology S.r.l. di Fontanafredda - adempimento obbligatorio a cura e spese dell'acquirente - di cui il perito ha già tenuto conto all'interno della propria valutazione.

Beni mobili quali **attrezzatura**, **macchinari**, **mezzi** di movimentazione interna, **rottami ferrosi**, **automezzi**, **attrezzatura** specifica, **scaffalatura**, **cantilever**, **arredi** (a forfait), **macchine elettroniche**, elettromeccaniche e PC e periferiche. I beni sono stati **valutati** dal **perito** stimatore della procedura Ing. Carlo Segà con proprio elaborato depositato il **09.05.2024** in **euro 186.730,00**.

Rimanenze di magazzino valutate dal **perito** stimatore della procedura Ing. Carlo Segà con proprio elaborato depositato il **09.05.2024** in **euro 100.239,76**.

PREZZO E CAUZIONE DEL LOTTO UNICO

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

Lotto	Descrizione	Prezzo base	Offerta minima	Cauzione	Ev. offerte in aumento
Unico	Fabbricato industriale in Sacile (PN), Strada Casut n. 15/E comprensivo di beni mobili e rimanenze di magazzino come da perizie del perito stimatore Ing. Carlo Segà depositate il 09.05.2024	1.330.000,00	1.330.000,00	10% del prezzo offerto	5.000,00

Il versamento della **cauzione** dovrà avvenire mediante **bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura accesso presso Banca 360 FVG Credito Cooperativo, filiale di Pordenone Via dei Molini, IBAN IT 88 W 08631 12500 000001032845, codice BIC CCRTIT2TTER.

L'importo della cauzione dovrà risultare **accreditato** sul conto corrente della procedura entro il termine stabilito per la presentazione dell'offerta.

Si fa presente che la procedura ha **ricevuto** un'offerta irrevocabile di acquisto pari al **prezzo base** del presente esperimento di vendita. In ragione di un tanto la previsione di cui al comma 7 dell'art. 216 CCII secondo cui le offerte di acquisto sono efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita non risulta applicabile in quanto priva di utilità.

TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E SALDO PREZZO

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno pervenire entro le ore **12:00** di **giovedì 23.10.2025** esclusivamente mediante messaggio di posta elettronica certificata inviato all'indirizzo lg23.2023pordenone@pecliquidazionigiudiziali.it. Le offerte pervenute oltre tale termine verranno considerate inammissibili.

Il saldo prezzo dovrà avvenire entro 60 giorni dall'aggiudicazione del lotto. Il mancato rispetto dei termini di pagamento determinerà l'automatica decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente incameramento della cauzione a titolo definitivo da parte della procedura, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno dato dalla differenza fra il prezzo offerto dal soggetto inadempiente e la somma ricavata dalla vendita sommata alla cauzione che verrà confiscata. In tal caso la procedura potrà indire un nuovo esperimento di vendita ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta.

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 dell'Ing. Carlo Sega depositate il 09.05.2024 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, anche ulteriori rispetto a quelli evidenziati in perizia di stima attinenti alla necessità di caratterizzazione e smaltimento dell'ingente quantità di materiali di scarto presenti nei terreni a destinazione agricola) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, irrisconoscibili 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 ed alla conformità degli impianti a servizio degli immobili.

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.

Con la presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto ciascun offerente si impegna, per quanto riguarda il terreno a destinazione agricola (fg. 32 mappali 302-303), a fornire prova alla procedura di liquidazione giudiziale dell'intervenuto smaltimento dei materiali presenti che, come indicato in perizia di stima, necessitano di caratterizzazione e smaltimento con un costo presunto dell'ordine di circa euro 85.000,00 e si impegna a provvedere allo smaltimento dei macchinari e delle attrezzature non a norma, fornendo prova alla procedura di liquidazione giudiziale cessionaria del relativo adempimento, adempimenti ed oneri che si intendono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Tutte le spese, fiscali e non, tutte le formalità inerenti alla vendita ed al 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. 217, secondo comma, CCII. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, nonché dal verificare il regime fiscale della vendita.

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, impegnandosi a non sollevare mai, per nessuna causa o ragione, eccezioni ed osservazioni al riguardo.

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, 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, contabile bancaria di avvenuto versamento della cauzione;

- 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 offerto, 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, contabile bancaria di avvenuto versamento della cauzione.

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 essere munito di procura speciale notarile 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.

Avendo la procedura ricevuto un'offerta irrevocabile di acquisto pari al prezzo base del presente esperimento di vendita, in mancanza di ulteriori offerenti il lotto sarà aggiudicato al soggetto che ha presentato la predetta offerta.

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 aggiudicato a colui che avrà effettuato il rilancio più alto. All'esito della gara verrà quindi designato l'aggiudicatario.

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 non costituisce vendita e non comporta il trasferimento della proprietà dei beni assegnati, che potrà avvenire decorso il termine di dieci giorni da quello del deposito di cui all'articolo 216, comma 9, CCII che prevede l'obbligo in capo al Curatore di informare il Giudice delegato e il Comitato dei creditori dell'esito della procedura di vendita entro cinque giorni dalla sua conclusione mediante deposito nel fascicolo informatico della documentazione relativa alla vendita.

Intervenuta l'aggiudicazione non è possibile presentare offerte migliorative da parte di potenziali interessati.

Una volta eseguita la vendita, il Giudice delegato, ai sensi dell'art. 217, secondo comma, CCII, 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 verranno forniti i certificati di destinazione urbanistica per i terreni e gli attestati di prestazione energetica per gli immobili, con spese che la procedura potrà addebitare 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. Francesco Gregoris, Via Ospedale Vecchio n. 3, Pordenone, Tel. 0434.20094, e-mail gregoris@associati.net.

Pordenone, 26.08.2025

Il Curatore
dott. Francesco Gregoris
