

06/11/2025

TRIBUNALE DI PORDENONE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

L.G. N. 1/2022

**Oggetto: PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE  
ISTANZA PER L'IMMEDIATA MESSA IN VENDITA  
DEGLI IMMOBILI DELLA SOCIETA' E DEI SOCI**

Ill.mo GIUDICE DELEGATO  
DOTT.SSA ELISA TESCO

On.le COMITATO DEI CREDITORI

Il sottoscritto dott. Alberto Poggioli, nominato Curatore della Liquidazione giudiziale in oggetto

Premesso

- che, come da autorizzazione degli organi della procedura, è stato perfezionato il 25.6.2025 avanti al notaio Gerardi di Pordenone l'ATTO NOTARILE RICOGNITIVO e di IDENTIFICAZIONE CATASTALE del Magazzino deposito e del sovrastante Appartamento siti in Pinzano al Tagliamento (PN) Via Colle n. 44 – Località Pontaiba (all. 5) con contestuale approvazione del REGOLAMENTO D'USO delle parti comuni (All. 6), il tutto per una maggiore valorizzazione degli immobili della procedura ed al fine di attribuire le seguenti corrette proprietà del complesso immobiliare risultante invece tutto in comproprietà:

- a) alla società in Liq. giudiz. il 100% del Magazzino deposito (o immobile industriale) con quota del 78% delle parti comuni,
- b) al socio [REDACTED] il 50% dell'Appartamento (immobile del socio), rimanente 50% di proprietà di terzi, con quota 50% riferita alla quota dell' 11% delle parti comuni;

- che a seguito di detti atti e di varie interlocuzioni intercorse con il Curatore ed il perito stimatore sono pervenute due offerte di acquisto cauzionate con versamento del 10% del prezzo offerte, datate 9.10.2025, da parte delle sig.re [REDACTED] per il Lotto 2 sottoindicato e [REDACTED] per il Lotto 3 sottoindicato (offerte All. 1 - 2);

- che il perito stimatore della procedura ha già depositato agli atti della procedura le proprie due perizie di stima rispettivamente "stima dell'immobile industriale" della società (stima All. 3) e "stima immobili soci" (stima All. 4);

sottopone

all'approvazione della SS.VV. il seguente Programma di Liquidazione a norma dell'art. 213 c.c.i. per la vendita dei beni immobili della società e dei soci.

Tenuto conto delle stime del perito stimatore e delle offerte cauzionate di acquisto pervenute, si propone di procedere alle vendite dei seguenti lotti:



<i>Lotto</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Stima €.</i>	<i>Offerta ricevuta €.</i>
1	<b><u>MAGAZZINO DEPOSITO di mq. 770 circa in PINZANO AL TAGLIAMENTO, Loc. PONTAIBA Via COLLE n. 44,</u></b> sito piano terra con uso esclusivo di circa mq. 2.100 di area esterna con accesso indipendente, con corpo uffici danneggiato e da demolire, catastalmente identificato al F. 4 mapp. 493 sub 4 P.T. cat. C/2 cl. 2 e sub. 5 P.T. cat. F/2 nonché sub 3 proprietà indivisa dell'area esterna condominiale (quota 78/100)	89.000,00	//
2	<b><u>QUOTA 50% di APPARTAMENTO di mq. 135 in PINZANO AL TAGLIAMENTO, Loc. PONTAIBA Via COLLE n. 44/B,</u></b> sito al primo piano con terrazza mq.80, cantina mq.35 e centrale termica, con uso esclusivo di circa mq. 590 di area esterna con accesso indipendente, catastalmente identificato al F. 4 mapp. 493 sub 2 P.S1-T1. cat. A/3 cl. 3 nonché sub 3 proprietà indivisa dell'area esterna condominiale (quota 22/100)	35.000,00	35.000,00
3	<b><u>QUOTA 3/4 di ABITAZIONE UNIFAMILIARE di mq. 115 in PINZANO AL TAGLIAMENTO, Loc. PONTAIBA Via COLLE n. 46,</u></b> fabbricato con seminterrato e primo piano, con terreno di catastali mq. 960, catastalmente identificato al F. 4 mapp. 480 sub 1-2	10.500,00	10.500,00
4	<b><u>TERRENI AGRICOLI in PINZANO AL TAGLIAMENTO, principalmente in Loc. PONTAIBA e Loc. COLLE, in piena proprietà terreni mq. 9.660</u></b> circa catastalmente identificati al F. 3 mapp. 433-434-548 nonché <b><u>quota 3/4 terreni mq. 38.590 circa con fabbricato deposito di mq. 35 e fabbricato collabente di mq. 75,</u></b> catastalmente identificati al F. 3 mapp. 275-294-314-381 e F. 4 mapp. 73-75-377-378-424-428-436-477-478-479-614-842-844-846	25.000,00	//

La vendita degli immobili si propone avvenga in conformità a quanto disposto dagli artt. 216-217 c.c.i.i., fatto salvo le seguenti specifiche disposizioni:

1. vendita con procedura competitiva a cura del Curatore dei sopraindicati lotti al prezzo da offrire almeno pari alla stima del perito con la precisazione che in sede di primo esperimento di vendita (ritenendo che già il valore di stima risulta moderato ed interessante per i potenziali acquirenti) non si riterranno valide le offerte inferiori ex art. 216 comma 7 c.c.i.i. e quindi le offerte di acquisto dovranno essere almeno pari al valore di stima indicato nell'avviso di vendita, offerte irrevocabili da depositare presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Pordenone entro le ore 11.30 del giorno che precede la data stabilita per l'esperimento di vendita allegando assegni circolari non trasferibili per la cauzione 10% del prezzo, precisato che le due offerte agli atti risultano già adeguate per poter partecipare all'esperimento di vendita;
2. altresì le offerte di acquisto o le domande di partecipazione alla vendita che possono essere anche "per persona o società da nominare", in bollo, devono indicare le generalità complete dell'offerente o dell'istante, il codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale se coniugato (specificando se in regime di comunione legale se intende acquistare a titolo personale o in comunione con il coniuge), impegno al pagamento sia del residuo prezzo che delle imposte di trasferimento entro il termine come di seguito indicato, allegando fotocopia della carta d'identità e del codice fiscale (per le imprese certificato camerale e carta identità legale



rappresentante);

3. il trasferimento della proprietà avverrà con atto notarile presso il notaio Gaspare Gerardi in Pordenone dopo l'integrale pagamento del prezzo e delle imposte di trasferimento, con detrazione dell'ammontare della cauzione, entro 90 giorni dall'aggiudicazione. Qualora il prezzo non venisse versato nel termine l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto, con perdita della cauzione da parte dello stesso, cauzione che verrà trattenuta dalla procedura; con riserva per la procedura medesima di pretendere il risarcimento dell'eventuale maggior danno;
4. all'atto di trasferimento della proprietà l'acquirente dovrà versare, se dovute, le spese e tasse di trasferimento (notarili, ipocatastali, spese trascrizione ai Registri Immobiliari e voltura al Catasto, eventuali altre dovute per legge);
5. consegna dei beni contestualmente al trasferimento della proprietà di cui sopra;
6. la vendita è soggetta alle norme sulla vendita forzata (art. 2919 e segg. cod. civ.) e l'immobile viene pertanto venduto, con tutti i patti e vincoli citati nel presente invito, nello stato e grado di fatto e di diritto in cui si trova, con la previsione che le attività e gli oneri per lo smaltimento dei rifiuti o di bonifica dovranno essere assolti dall'acquirente essendosi tenuto conto di ciò nella determinazione del valore, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura; è onere della parte interessata assumere preventivamente ogni necessaria informazione;
7. l'esistenza di opere abusive come evidenziate nelle perizie di stima degli immobili di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore, vedasi quanto relazionato nella perizia di stima dei beni, di eventuali irregolarità, vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia della procedura (in essi compresi quelli di natura catastale, urbanistica, ambientale ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti), non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. In caso di sussistenza di violazioni alla normativa urbanistica o edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della L. 28.2.1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art 46 del DPR 6.6.2001;
8. subingresso dell'acquirente nelle eventuali polizze di assicurazione con obbligo per l'acquirente di rimborsare la quota parte dell'assicurazione per il periodo posteriore al trasferimento a suo favore. Le eventuali servitù attive e passive saranno accettate dall'acquirente;
9. successivamente all'atto notarile il Giudice Delegato provvederà ad ordinare con Decreto la cancellazione dei gravami (ipoteche, pignoramenti ed ogni altro vincolo) sui beni venduti, così che parte acquirente potrà provvedere alla cancellazione delle formalità a propria cura e spese;
10. spese per autorizzazioni di qualsiasi natura, oneri e spese relative all'asporto e allo smaltimento degli eventuali residui liquidi e solidi di qualsivoglia natura e/o specie ovvero oneri per la liberazione dell'immobile, laddove necessaria, saranno ad integrale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario, con liberazione della procedura concorsuale da qualsivoglia richiesta e/o eccezione;
11. in assenza di aggiudicazione si procederà a successivi ulteriori esperimenti di vendita con le modalità di cui sopra, stabilendo che il prezzo stabilito dovrà essere almeno pari a quello del precedente esperimento infruttuoso ridotto di volta in volta di un quinto. Dopo il terzo esperimento di vendita andato deserto, il prezzo stabilito potrà essere ribassato fino alla metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento;
12. pubblicità dell'avviso di vendita da effettuarsi, 30 giorni anteriormente all'esperimento di vendita, una sola volta sui quotidiani "Il Messaggero Veneto" e "La Nuova Venezia", sul periodico "Rivista delle Aste Giudiziarie", nei siti web [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), sul quotidiano "Il Gazzettino" ed in tutti i siti web convenzionati la cui pubblicazione è prevista dagli accordi tra il Tribunale di Pordenone ed Edicom Finance, ivi compreso sul P.V.P. "Portale delle vendite pubbliche", invio postale o a mani ove possibile di una missiva alle famiglie residenti nelle località di Pontaiba e di Colle – così detto "postal target" (tutti i suddetti adempimenti pubblicitari saranno effettuati ove possibile per il tramite di EDICOM FINANCE SRL anche in qualità di ausiliario della procedura preposto al caricamento dei dati sul P.V.P., con autorizzazione alla Cancelleria di codesto Tribunale ad inserire Edicom Finance Srl nell'anagrafica del fascicolo telematico in qualità di ausiliario preposto al caricamento degli esperimenti di vendita nel P.V.P.) nonché posizionamento di apposito cartellone informativo all'esterno degli immobili privi di offerta Lotto 1 e Lotto 4 (con la scritta "F. n..... – VENDESI – n. telef. ....), con autorizzazione ai prelevamenti necessari per dette spese di pubblicità;
13. copia del Programma di Liquidazione per la parte relativa alle vendite da notificare via pec a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sugli immobili oggetto della vendita;



14. esito degli esperimenti di vendita con indicazione delle aggiudicazioni effettuate da comunicare al Comitato dei Creditori e (con la prova di dette comunicazioni) al Giudice Delegato;
15. effettuazione dei prelevamenti necessari per il pagamento dell'IMU che risulterà dovuta in sede di dichiarazioni fiscali da prodursi successivamente agli atti notarili di trasferimento.

Costi previsti per il compimento della procedura di vendita degli immobili €. 5.000, con previsione di completamento entro 18 mesi.

Il sottoscritto Curatore, esposto quanto sopra

**fa istanza**

**al Comitato dei Creditori** affinché autorizzi il sottoscritto ad effettuare quanto in premessa esposto e motivato.

Ciascun componente il Comitato è pregato cortesemente entro tre giorni di esprimere le proprie determinazioni in ordine alla presente istanza mediante sottoscrizione in calce al presente atto in corrispondenza del rigo "approvazione" o diversamente in corrispondenza del rigo "non approvazione", rispedendo l'atto al sottoscritto Curatore anche via mail a "studiopordenone@poggioliebortolussi.it".

L'approvazione del Comitato si perfezionerà con il ricevimento di almeno due sottoscrizioni di approvazione da parte di altrettanti componenti il Comitato dei Creditori.

Contestualmente

**fa istanza**

**all'Ill.mo Sig. GIUDICE DELEGATO** affinché voglia autorizzare il sottoscritto Curatore a dar corso agli esperimenti di vendita dei beni sopraindicati di pertinenza della Liquidazione giudiziale secondo le modalità e condizioni indicate nel presente Programma di liquidazione, fissando fin d'ora il **1° esperimento di vendita, a prezzo almeno pari a quello di stima, entro tre mesi.**

Con osservanza.

Pordenone, lì 31.10.2025

Il Curatore  
Dott. Alberto Poggioli

Allegati :

- documentazione come sopra esposto;

**DETERMINAZIONI DEL COMITATO DEI CREDITORI**

*Si allega alla presente istanza l'approvazione espressa dal Comitato dei Creditori*

*Pordenone, lì 5.11.2025*

*Il Curatore  
dott. Alberto Poggioli*

