

TRIBUNALE DI PORDENONE

Liquidazione giudiziale n.16/2023 R.G.

Giudice Delegato: dott.ssa Lucia Dall'Armellina

Curatore: dott. Enrico Peresson

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA EX ART. 216 CCII (primo esperimento)

Il sottoscritto **dott. Enrico Peresson** con studio in Spilimbergo (PN) Via Mazzini n.3, telefono 0427 3376, indirizzo mail: enrperes@tin.it, indirizzo p.e.c.: lg16.2023pordenone@pecliquidazionigiudiziali.it, nella veste di Curatore della liquidazione giudiziale **n.16/2023 R.G.** aperta con Sentenza del Tribunale di Pordenone depositata in data 18.07.2023

AVVISA

che in data **28 ottobre 2024** alle **ore 10:00** e seguenti, presso la **Sala Aste Telematiche del Gruppo Edicom S.p.a. in Pordenone Viale Marconi n.22**, tramite il portale del gestore della vendita telematica www.doauction.it della società Edicom Servizi S.r.l., si procederà alla vendita sincrona mista dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

in Comune di Azzano Decimo (PN)

Catasto fabbricati

Foglio 21, particella 544 – cat. C/2, cl.1, consistenza mq.141, superficie mq.268, rend. € 218,46 (Proprietà 100%)

Catasto terreni

Foglio 21, particella 545, mq.2.856, reddito dominicale € 32,45, reddito agrario € 20,65 (Proprietà 100%)

Trattasi di capannone con relativo terreno di pertinenza e terreno agricolo adiacente, il tutto meglio descritto nella perizia di stima agli atti.

- **Prezzo base della vendita del lotto unico: € 110.000,00 (centodiecimila/00) oltre imposte di legge**
- **Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori al 75% del prezzo base: offerta minima € 82.500,00 (ottantaduemilacinquecento/00) oltre imposte di legge**
- **Cauzione: 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**
- **Offerta minima in aumento in caso di gara: € 2.000,00 (duemila/00)**
- **Termine saldo prezzo: 60 giorni dall'aggiudicazione**

Gli immobili sono analiticamente descritti nella perizia di stima del 3.01.2024 dell'ing. Gianluca Bubbola, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio.

La descrizione degli immobili deve intendersi come riferita al momento di stesura della citata perizia di stima.

Il compendio immobiliare oggetto di vendita è da ritenersi occupato da beni mobili della procedura in corso di vendita.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- 1) E' onere dell'interessato verificare con congruo anticipo la regolarità degli immobili anche sotto il profilo della L. 28 febbraio 1985, n.47. Si precisa altresì che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico -

edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 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 nei termini di legge.

- 2) La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; qualsivoglia differenza, anche di misura, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 3) La vendita non è 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, quelli derivanti dalla rimozione, trasporto e smaltimento di eventuali materiali e/o rifiuti solidi e liquidi - 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 di ciò tenuto conto nella valutazione degli immobili ed essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza.
- 4) Non viene data nessuna garanzia per la conformità degli impianti a servizio degli immobili.
- 5) L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- 6) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, nonché dal verificare il regime fiscale della vendita.
- 7) Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, laddove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario.
- 8) Il soggetto specializzato nelle vendite, nominato in Gruppo Edicom S.p.a., porrà a carico dell'acquirente i propri compensi come di seguito determinati.
- 9) L'aggiudicatario è altresì tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari inerenti e conseguenti all'acquisto degli immobili.
- 10) L'elaborato peritale relativo alla stima ed alla valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'avviso di vendita, sul PVP (Portale delle vendite pubbliche) e sui siti internet di seguito indicati.

MODALITÀ DELLA VENDITA

- La forma di presentazione dell'offerta e di svolgimento dell'asta è stabilita con modalità telematica "**SINCRONA MISTA**".
- Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte dal Curatore e saranno inserite nella piattaforma della vendita telematica www.doauction.it. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte tramite la piattaforma della vendita telematica www.doauction.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il Curatore provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comprendendo innanzi al

Curatore presso la **Sala Aste Telematiche del Gruppo Edicom S.p.a. in Pordenone Viale Marconi n.22**. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al Curatore.

- Per quanto attiene il sistema delle vendite telematiche ed in particolare le modalità di presentazione e corretta trasmissione delle offerte telematiche gli interessati sono tenuti a consultare i manuali utenti reperibili sul sito www.doauction.it nonché sul PVP <https://pvp.giustizia.it> (https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf).
- Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso si rimanda al D.M. n.32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15 del citato D.M. n.32/2015).

OFFERTE DI PARTECIPAZIONE

- Gli interessati all'acquisto, esclusi i soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica o cartacea, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo le modalità di seguito indicate. Si precisa che il bonifico bancario della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che la somma risulti già accreditata al momento dell'apertura delle operazioni di vendita.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà in difformità alle modalità indicate e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore a quella di un decimo rispetto al prezzo offerto. Il termine per il versamento del saldo del prezzo, perentorio e non prorogabile, può essere liberamente fissato dall'offerente, comunque entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione. In mancanza di indicazioni da parte dell'offerente, il termine si intenderà fissato in 60 giorni. Le offerte di acquisto per importi pari o superiori al prezzo base di ciascun lotto sono senz'altro ammesse. Sono ammesse anche le offerte di acquisto per importo inferiore al prezzo base, ma di non oltre il 25%. L'offerta inferiore al prezzo base in una misura maggiore al 25% verrà dichiarata inammissibile. L'offerta, una volta presentata, è irrevocabile e di essa si tiene conto anche in caso di mancata presentazione dell'offerente alla gara. Il mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. La procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda migliore offerta.

- Nell'ipotesi di due o più offerte valide, si darà luogo ad una gara tra gli offerenti, con prezzo base pari a quello dell'offerta più alta. Gli immobili verranno provvisoriamente aggiudicati a chi abbia effettuato il rilancio maggiore entro il tempo prestabilito. Nell'ipotesi di gara aperta in cui gli offerenti tuttavia non vi aderiscano, gli immobili saranno aggiudicati a favore del migliore offerente, anche se eventualmente assente al momento dell'esame delle offerte, da individuarsi sulla base dell'entità del prezzo offerto, ovvero, in via subordinata, sulla base dell'entità della cauzione prestata, ovvero in via ulteriormente subordinata, in base al criterio della priorità dell'offerta.
- Agli offerenti che non risultino aggiudicatari verrà restituita la cauzione mediante bonifico a favore del conto corrente utilizzato per il versamento della medesima ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

- Le offerte contenenti le domande di partecipazione alla vendita sincrona mista trasmesse secondo le differenti modalità sotto descritte saranno aperte nel giorno fissato per la vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' CARTACEA/ANALOGICA

Le offerte di acquisto cartacee dovranno essere presentate presso lo studio del Curatore all'indirizzo sopra indicato e contenute in busta sigillata entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Curatore e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura, né gli immobili per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora di vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

All'interno della busta dovranno essere inseriti:

1. una copia del documento di identità in corso di validità di colui che formula l'offerta (in caso di pluralità di persone, andranno inserite altrettante fotocopie);
2. una copia della ricevuta di versamento della cauzione. La cauzione dovrà essere versata esclusivamente mediante bonifico bancario a favore del conto corrente avente codice IBAN **IT53U0548465030000005000003** intestato alla procedura. La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare già accreditata nel sopraindicato conto corrente al momento dell'apertura delle operazioni di vendita ed essere di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto. Qualora nell'ora del giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito della somma nel conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;
3. la domanda di partecipazione alla vendita, in bollo da € 16,00, con quanto di seguito indicato.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA TELEMATICA

Le offerte telematiche criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con D.M. n.32/2015 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul sito del gestore www.doauction.it, nonché nel Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, consultabile sul sito <https://pvp.giustizia.it>.

Prima di compilare e di trasmettere la domanda gli interessati sono pertanto invitati a consultare il “Manuale Utente” (https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf).

Le offerte, unitamente alla ricevuta di pagamento del bollo digitale da pagarsi secondo le modalità indicate nel “Manuale Utente”, dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita, **esclusivamente utilizzando il modulo ministeriale di offerta telematica**, la cui compilazione sarà possibile accedendo al sito vetrina del gestore, cliccando su “partecipa all'asta” per poi proseguire sul sito ministeriale.

L'offerta, a pena inammissibilità, deve essere sottoscritta con firma digitale, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n.32/2015. L'offerente dovrà quindi munirsi di indirizzo PEC e di firma digitale.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia programmati (per tali dovendosi ritenere quelli di cui sia data notizia mediante avviso pubblicato sul sito del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguito alla pubblicità ex art. 490 c.p.c.), ovvero ancora nei casi non programmati, o non comunicati dal

Ministero, l'offerta andrà depositata con le modalità di cui all'art. 15 del D.M. n.32/2015, al quale si rimanda.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione.

PRECISAZIONI

L'offerta dovrà contenere:

a) i dati identificativi del soggetto offerente: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA, residenza, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, ovvero denominazione/ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n.32/2015.

Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, per escludere gli immobili aggiudicati dalla comunione è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta.

Se l'offerente è persona fisica incapace (ad esempio un minore e/o interdetto e/o inabilitato e/o beneficiario di amministrazione di sostegno) l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela, allegando copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.

L'offerta per persona da nominare potrà essere presentata solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

- b) il Tribunale presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) l'indicazione del Curatore;
- e) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- f) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso e della perizia di stima;
- h) il prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri fiscali e tributari;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto);
- k) il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la cauzione;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015;
- m) il recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n.32/2015;
- n) l'indicazione, qualora intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione dell'atto di trasferimento (es. prima casa...).

All'offerta dovranno essere allegati:

- la fotocopia di un valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché del coniuge, ove coniugato in regime di comunione legale dei beni. In caso di esclusione degli immobili aggiudicati dalla comunione legale, dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- in caso di offerente persona incapace, copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- in caso di offerente che agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, attuale visura del registro delle imprese

del soggetto rappresentato e l'atto di nomina da cui risultino i poteri;

- copia della contabile di avvenuto versamento della cauzione come sopra indicato;
- qualora più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente, dovranno rilasciare procura, nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale, a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ex art. 12, comma 5, ultimo periodo, D.M. n.32/2015. Tale procura dovrà essere allegata all'offerta.

Il versamento della cauzione dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso Banca di Cividale S.p.a., filiale di Spilimbergo avente codice IBAN: **IT53U0548465030000005000003**, indicando quale causale “versamento cauzione lotto unico L.G. n.16/2023”.

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché la cauzione risulti già accreditata nel sopraindicato conto corrente al momento dell'apertura delle operazioni di vendita. Il mancato accredito del bonifico nel termine indicato sarà causa d'inefficacia dell'offerta.

SALDO PREZZO E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario è tenuto a versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione versata, entro e non oltre il termine di giorni 60 (sessanta) dalla data di aggiudicazione provvisoria (ovvero entro il minor termine eventualmente indicato nell'offerta), mediante bonifico a favore del conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario è altresì tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari inerenti e conseguenti all'acquisto degli immobili, delle spese connesse alla registrazione, trascrizione e voltura dell'atto di trasferimento, nonché dei compensi spettanti al Notaio che verrà nominato per il trasferimento della proprietà.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso i compensi spettanti al soggetto specializzato verranno calcolati sulla cauzione versata.

La procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda migliore offerta.

Nell'ipotesi in cui un avvocato abbia effettuato l'offerta per persona da nominare e sia rimasto aggiudicatario, nei tre giorni successivi dovrà dichiarare alla procedura il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data antecedente la presentazione dell'offerta.

PAGAMENTO DEI COMPENSI SPETTANTI AL SOGGETTO SPECIALIZZATO

Il soggetto specializzato, Gruppo Edicom S.p.a., porrà a carico dell'acquirente i propri compensi per l'attività svolta pari al 3 % oltre IVA da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione.

Il pagamento di dette commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente **entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** dalla data di aggiudicazione provvisoria esclusivamente tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate: BANCA SELLA SPA IBAN: **IT16D0326804607052737800861** indicando quale causale di versamento: “Compensi di vendita – Liquidazione giudiziale R.G. N. 16/2023 Tribunale di Pordenone lotto unico” inviando copia della contabile all'indirizzo mail info@doauction.it.

La vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi spettanti al soggetto specializzato Gruppo Edicom S.p.a. saranno integralmente corrisposti.

In caso di mancato saldo prezzo nei termini sopra indicati, i compensi spettanti al soggetto specializzato verranno calcolati sulla cauzione versata.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Copia del presente avviso di vendita sarà pubblicato all'interno del Portale delle vendite pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490, comma 1, c.p.c..

Altresì copia del presente avviso sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it.

Un estratto del presente avviso sarà pubblicato, per una sola volta, sui quotidiani "Messaggero Veneto" ed "Il Gazzettino".

Per avere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione alla gara telematica è possibile contattare il Commissionario Edicom attraverso: la *Chat online* disponibile sul portale www.doauction.it o attraverso l'apposito Help Desk telefonico attivo dal lunedì al giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:30, il venerdì dalle 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00, raggiungibile al numero di telefono 041-8622235.

Spilimbergo, 8 agosto 2024

Il Curatore
dott. Enrico Peresson



