

# **TRIBUNALE DI PORDENONE**

**Liquidazione Giudiziale 27/2024**

**BRILLFOND S.r.l.**

***PROCEDURA COMPETITIVA IMMOBILIARE***

***EX ART. 216 – 217 CCII***

**AVVISO DI VENDITA**

***LOTTO UNICO IN COMUNE DI CORDENONS (PN)***

***Capannone industriale ed abitazione del custode, con terreno di pertinenza***

Complesso immobiliare sito in Comune di Cordenons, via Maestra Vecchia n. 205 composto da unità a destinazione industriale ed appartamento destinato ad abitazione del custode, sovra eretto su terreno di catastali mq. 4.390 a destinazione produttiva. Il terreno è piano di forma irregolare, completamente sistemato ed attrezzato (rete di smaltimento delle acque meteoriche, piazzali asfaltati, marciapiedi in c.a. e bentonella, recinzione in muretto in c.a. con sovrastante cancellata metallica saette e rete metallici; nr. 2 cancelli d'accesso carraio in metallo scorrevoli su guide comandati elettricamente a distanza, aree verdi con vegetazione di medio e basso fusto, siepi, ecc.).

Il Perito nel proprio elaborato avvisa della presenza su tutto il fabbricato di copertura per circa mq. 1750 costituito da eternit (amianto) da rimuovere e smaltire. Inoltre, lo stato di conservazione dell'immobile è estremamente scadente ed in sede di ispezione sono state rilevate, tra le altre, le seguenti criticità: assenza totale di impianti generali funzionanti; infiltrazioni d'acqua dovute al danneggiamento dei lucernai di copertura a seguito di eventi meteorologici; impianti totalmente da rifare; l'immobile non in possesso del CPI (Certificato di Prevenzione Incendi); dalle ricerche effettuate l'immobile in esame è dotato di documentazione relativa alla certificazione energetica solo per la parte ad uso abitazione del custode; la parte produttiva non è dotata di certificazione energetica.

***Dati catastali***

**CATASTO TERRENI (N.C.T.) – C.C. di CORDENONS**

**Foglio 33 – Particella 10 - Qualità/Classe EU - Superficie (m2) 4.390;**

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di CORDENONS

Foglio **33** – Particella **10** – Sub **1** – Classe **D/1** –

Rendita **Euro 7.819,16** – Indirizzo **Via Maestra n. 205** – Piano **T-1**

Foglio **33** – Particella **10** – Sub **2** – Classe **A/3** – Vani **3,0**

Rendita **Euro 216,91** – Indirizzo **Via Maestra n. 205** – Piano **1**

***Coerenze***

NORD: Via Maestra; mappali 1974-1973-738; EST: Mappali 1974-1973-738-13; SUD:  
Mappali 13-8; OVEST: Mappale 423

§

*PREZZO BASE:* **Euro 410.000,00;**

*OFFERTA DI ACQUISTO MINIMA AMMISSIBILE:* **Euro 307.500,00;**

*CAUZIONE:* **Euro 30.000,00;**

*AUMENTO IN CASO DI GARA (RILANCIO MINIMO):* **Euro 5.000,00**

*TERMINE DI PAGAMENTO:* saldo prezzo e pagati entro **90 giorni** dall'aggiudicazione;

*TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA:* **10 marzo 2026 ore 10.00** presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Pordenone, se cartacea, o secondo le modalità di seguito indicate, se presentata in via telematica.

§

Per una puntuale descrizione catastale degli immobili in vendita, della loro identificazione, dei vincoli e servitù esistenti, della destinazione urbanistica, delle pratiche edilizie e della consistenza, si rinvia alla perizia di stima del **Ing. Carlo Segal di Pordenone** nonché dei relativi allegati, documenti tutti depositati presso la Cancelleria delle liquidazioni giudiziali del Tribunale di Pordenone, ovvero che possono essere chiesti al curatore della liquidazione giudiziale e che devono intendersi parte integrante del presente avviso con onere degli offerenti assumerne completa visione.

§

La procedura competitiva si terrà, avanti il curatore dott. Francesco Dimastromatteo, il giorno **17 marzo 2026 ore 12:00 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 FALLCOASTE**.

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 delle liquidazioni giudiziali del Tribunale di Pordenone; le Relazioni estimative, 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, delle eventuali integrazioni alla stessa e di ogni loro documento allegato.

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, anche ambientali, 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, irricognoscibili 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 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.

È 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. 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. 217, secondo comma, CCII.

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 10.00 del giorno 10 marzo 2026**, in busta chiusa, con la dicitura *“Offerta d’acquisto per la vendita LG 27/2024 – Curatore Dott. Francesco Dimastromatteo”*.
- B) **offerta incondizionata inoltrata mediante registrazione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) con rispetto dei requisiti di identificazione, entro le ore 10.00 del giorno 10 marzo 2026**. Gli ammessi alla gara riceveranno le credenziali di accesso via email dopo il termine per il deposito delle offerte e prima dell'avvio della gara.

**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 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), 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: i dati societari, 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.**

Si avvisa che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale nonché che non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "*per persona da nominare*".

Terminata la gara verrà dichiarato **aggiudicatario provvisorio** colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara. Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria, a garanzia dell'offerta, pari ad **Euro 30.000,00**. Il versamento della cauzione deve avvenire tramite assegno circolare da allegare all'offerta scritta ovvero con bonifico bancario sul conto corrente intestato a: **BRILLFOND S.R.L. – IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE - IBAN IT33U083561250000000095481 – BCC PORDENONESE E MONSILE** con causale: **Tribunale di Pordenone – R.G. n. 27/2024 Brillfond S.r.l.** L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le **ore 10:00 del giorno 10 marzo 2026**.

La restituzione della cauzione per gli offerenti non aggiudicatari avverrà con le seguenti modalità: se la cauzione è stata costituita a mezzo assegno circolare, lo stesso verrà restituito all'offerente non aggiudicatario al termine dell'asta; se costituita mediante restituzione con bonifico alle coordinate bancarie dal quale è stato ricevuto.

Il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato **entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria** sul conto corrente intestato a **BRILLFOND S.R.L. – IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE – IBAN: IT33U083561250000000095481 – BCC PORDENONESE E MONSILE**. In caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario provvisorio sarà dichiarato decaduto e la Procedura procederà ad incamerare la cauzione a titolo di penale, salvo in ogni caso il diritto di richiedere il pagamento della differenza

non incassata a titolo di risarcimento del danno in caso di ulteriore aggiudicazione da parte di terzi, ad un prezzo inferiore.

Il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche ovvero via mail ordinaria [f.dimastromatteo@adest.it](mailto:f.dimastromatteo@adest.it), o contattando il curatore.

In data, all'ora e nel luogo indicato, si procederà, alla presenza degli offerenti (presenti nello Studio del curatore oppure on line), all'apertura delle buste 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 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 da stabilirsi al momento e tempo di **120** (centoventi) **secondi** tra un'offerta e l'altra. Trascorsi **120 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 ai partecipanti.

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 primo comma dell'art. 217 che attribuisce al Giudice delegato la facoltà di sospendere le operazioni di vendita ovvero impedirne il perfezionamento.

In caso di cessione di beni per la quale sia prevista per legge la stipula di rogito notarile, quest'ultimo dovrà stipularsi **entro e non oltre 30 giorni dal pagamento del saldo prezzo**, presso un Notaio del Foro di Pordenone, scelto dall'aggiudicatario.

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 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. In ogni caso, gli Organo della procedura concorsuale si riservano il diritto di

procedere alla identificazione degli offerenti e dei partecipanti, anche rafforzata, prevista dalla normativa antiriciclaggio.

Ogni informazione può essere ottenuta dagli interessati contattando il curatore dott. Francesco Dimastromatteo (tel. 0434 27973 – f.dimastromatteo@adest.it) ovvero presso la Cancelleria delle liquidazioni giudiziali del Tribunale di Pordenone.

Pordenone, 9 dicembre 2025

Curatore

Dott. Francesco Dimastromatteo

