

TRIBUNALE DI UDINE
CONCORDATO PREVENTIVO N. 24/2014
LIQUIDATORE GIUDIZIALE DOTT.SSA PAOLA CELLA
GIUDICE DELEGATO DOTT. CALIENNO GIANMARCO

AVVISO DI VENDITA

5° esperimento a prezzo ribassato

La Dott.ssa Paola Cella con studio in Corso del Popolo 70, Venezia Mestre (VE), Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo 24/2014 del Tribunale di Udine,

AVVISA

che il giorno **24 maggio 2019 alle ore 18:00** si terrà la vendita, dei seguenti beni:

ASTA 1924 - LOTTO 2: IMMOBILE GIA' ADIBITO A SUPERMERCATO CON AMPIO MAGAZZINO sito nel Comune di Buja (UD), Via Sottofratta15.

Dati catastali: Foglio 9 particella 177 subalterno 6, Cat. D/8

Prezzo base d'asta: € 80.000,00, oltre IVA di legge

La vendita è disposta nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano con la clausola "visto e piaciuto", nelle attuali condizioni di commerciabilità, con quanto all'interno ancora giacente, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura, con ogni onere apparente e comunque, gravante sul compendio di cui trattasi e con esonero per la procedura da ogni responsabilità per vizi e difetti. Sarà onere della parte offerente verificare lo stato dei beni con congruo anticipo. Inoltre la presente vendita deve intendersi a tutti gli effetti come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. A tal proposito la difformità dei beni venduti e l'esistenza di oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La curatela ha già ricevuto un'offerta cauzionata pari al corrispettivo posto a base d'asta ed è stata autorizzata ad accettare tale offerta in caso di asta deserta.

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda alle perizie di stima redatte dal geom. Enrico Boscaro, e, congiuntamente dal Geom. Daniele Dal Bo e dal P.Ind. Carlo Maria Sala, declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati.

La busta dovrà riportare esclusivamente la dicitura "Offerta irrevocabile per acquisto bene immobile C.P. n. 24/14 Lotto unico", senza nessun'altra indicazione aggiunta.

L'offerta deve pervenire entro il termine massimo del 23 maggio 2019 ore 12:00 presso lo studio del Notaio Bordon, a Udine, Via Gorgi 10 e dovrà contenere:

1. Offerta irrevocabile di acquisto per il lotto di interesse del Concordato Preventivo n. 24/14, contenente l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta, pena la nullità dell'offerta.

Imposte di legge e oneri di trasferimento a carico dell'aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d'asta e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.

2. L'indicazione dell'asta per cui si presenta l'offerta.
3. Se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico; se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
4. Se l'offerente è una società: visura camerale aggiornata, copia del documento di identità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultano i relativi poteri; infine, ove la società non fosse italiana, eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale.
5. Espresa indicazione di aver preso visione della relazione di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni;
6. Espresa indicazione di aver preso visione del presente *Avviso di vendita* e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate;
7. Un assegno circolare non trasferibile intestato al "C. P. 24/14 Liq. Giud. Dott. Paola Cella" per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione;
8. se l'offerente è persona fisica, la busta dovrà contenere altresì copia del presente *Avviso di vendita*, siglato in ogni pagina e sottoscritto con espresa indicazione "per accettazione" per esteso nell'ultima pagina, ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

In caso di offerta presentata da persona giuridica, la busta dovrà contenere copia del presente *Avviso di vendita*, siglato in ogni pagina e sottoscritto con espresa indicazione "per accettazione" per esteso nell'ultima pagina, ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste, da parte del legale rappresentante dell'offerente (o da persona munita di comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) o dal titolare in caso di impresa individuale, a integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

In caso di mancanza di parte degli aspetti formali elencati, è facoltà del curatore, esaminate le buste, accettare o meno l'offerta.

Svolgimento dell'asta

Alle ore 18:00 del giorno 24 maggio 2019 il Notaio Dott. Matteo Bordon, presso il proprio studio in Udine, Via Gorgi 10, procederà all'apertura delle buste, alla presenza anche del liquidatore giudiziale e dei componenti del Comitato dei Creditori che vorranno partecipare, verificherà l'identità degli offerenti e quindi, ove le offerte irrevocabili di acquisto validamente pervenute entro i termini previsti siano ammesse

alla gara, procederà. Il curatore procederà a verificare la corrispondenza delle offerte con i requisiti richiesti, valutando se accettare anche le offerte che fossero carenti su qualche aspetto formale.

L'asta si apre con un prezzo di partenza pari all'importo dell'offerta più alta ricevuta in busta.

Il rilancio minimo è un importo fisso pari ad € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

Le offerte in aumento dovranno essere formulate entro 60 secondi dal rilancio precedente, sino all'individuazione del miglior offerente che sarà designato aggiudicatario provvisorio.

Al termine dell'asta, in assenza di rilanci rispetto alle offerte pervenute, risulterà aggiudicatario dell'immobile l'offerente che ha presentato l'offerta più alta in busta ovvero, nel caso di più offerte di pari importo, il titolare dell'offerta pervenuta prima presso lo studio del Notaio Dott. Matteo Bordon.

Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

- 1. Pagamenti** - Il prezzo battuto all'asta verrà versato direttamente alla Procedura di Concordato Preventivo entro 60 giorni dall'aggiudicazione come da indicazioni che verranno ricevute dal liquidatore giudiziale.

Le commissioni di IT Auction srl oltre IVA di legge dovranno essere versate direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a IT Auction, entro e non oltre il termine di giorni 30 (trenta) decorrenti dalla data di aggiudicazione definitiva, e comunque entro e non oltre 15 giorni precedenti la data prevista per il rogito qualora quest'ultimo avvenga entro i predetti 30 (trenta) giorni.

La commissione si calcola in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione dell'immobile ed è pari all'1% oltre IVA di legge.

- 2. Stipula dell'atto di vendita** - La stipula dell'atto di vendita nelle ordinarie forme privatistiche avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso Il Notaio Matteo Bordon, salva facoltà del Curatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F., qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 giorni dalla data di aggiudicazione. È applicabile, altresì, l'art. 108, 1° co., L.F. con facoltà per il Giudice Delegato, fino alla data di perfezionamento della vendita, di sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.
- 3. Informazioni e dichiarazioni** - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Avviso di vendita* le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., 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 la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incumbente, qualora fosse richiesto.
- 4. Regolarità urbanistica e altre disposizioni** - Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di

alienazione che conserva natura coattiva. L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di ITA.

5. **Cancellazione iscrizioni e trascrizioni** - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione del decreto di apertura della Procedura di Concordato Preventivo, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo e l'avvenuto trasferimento del bene.
6. **Garanzie** - La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di It Auction srl. È esclusa qualsiasi responsabilità per IT Auction, per la Procedura e per la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).
7. **Spese notarili, accessorie e tributi** - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.
8. **Sanatorie** - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.
9. **Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare** - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.
10. **Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda

tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Curatore.

11. Consegna - Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi di persone e/o cose, fatti salvi quelli in precedenza specificati che risultano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura.

12. Inadempimento dell'aggiudicatario - Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

Si precisa che la vendita del complesso immobiliare da intendersi effettuato alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova"; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.

La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita, al termine della gara, ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari. La cauzione versata alla curatela prima della pubblicazione del presente bando verrà restituita al termine della gara dopo l'emissione da parte del Giudice Delegato del provvedimento di autorizzazione al prelievo dal conto corrente della procedura.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dai commissari e liquidatori giudiziali, che dalla IT Auction s.r.l.T

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di vendita* potranno essere richiesti alla società IT Auction s.r.l. al numero 0546 046747 oppure tramite e-mail all'indirizzo immobili@realestatediscount.com e al Curatore.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando IT Auction con congruo anticipo per fissare un appuntamento. Occorrerà, a tale scopo, inviare una richiesta di sopralluogo all'indirizzo e-mail immobili@realestatediscount.com. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento) e l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale IT Auction srl o la Procedura faranno pervenire risposta.

Udine, 25 marzo 2019

Il Liquidatore Giudiziale – dott. Paola Cella

