

TRIBUNALE DI PORDENONE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

L.G. N. 5/2024

**Oggetto: PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE VENDITA QUOTA CASA SOCIO
E RESIDUE AZIONI DELLA PROCEDURA,
ISTANZA PER L'IMMEDIATA MESSA IN VENDITA DEI BENI**

III.mo GIUDICE DELEGATO
DOTT. RODOLFO PICCIN

On.le COMITATO DEI CREDITORI

-
-
-

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

premessò

- che il perito stimatore della procedura ha depositato la propria perizia di stima della quota 50% della casa di abitazione del socio;

sottopone

all'approvazione della SS.VV. il seguente ulteriore Programma di Liquidazione a norma dell'art. 213 c.c.i..

CESSIONE QUOTA IMMOBILE

Di seguito il dettaglio della quota immobiliare oggetto dell'esperimento di realizzo:

IMMOBILI			
<i>Lotto</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Stima</i>	<i>Offerte ricevute</i>
unico	Quota 50% di CASA di abitazione "in linea" sita in Comune di AZZANO DECIMO (PN) via dei Pioppi n. 14, abitazione di mq. 123,00, oltre a garage e giardino, catastalmente identificata al F. 20, mapp. 880 della superficie catastale di mq. 330	€. 75.000,00	€. 75.000,00

Le stime, le descrizioni e la consistenza dei beni di cui sopra risultano dalla perizia redatta dal Perito stimatore Geom. Luigi Tonegutti, depositata in data 9.5.2025 in Cancelleria ed inserite nel fascicolo della procedura.

Allo stato il Curatore ha ricevuto offerta irrevocabile di acquisto cauzionata 10%, per l'importo come sopra indicato, da parte dell'offerente sig.ra [REDACTED] (all. 1).

La vendita della quota immobiliare si propone avvenga in conformità a quanto disposto dall' art. 216 c.c.i. con le seguenti modalità:



1. vendita con procedura competitiva a cura del Curatore al prezzo da offrire almeno pari alla stima del perito ed all'importo dell'offerta di acquisto ricevuta, 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 l'offerta agli atti risulta già adeguata 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 Curatore procederà all'apertura delle buste delle offerte ed all'aggiudicazione all'unico offerente in assenza di altre offerte. L'eventuale gara informale fra gli offerenti sarà effettuata al rialzo sull'offerta più alta pervenuta con rilanci minimi in aumento pari a euro 1.000,00 (mille/00) da effettuarsi entro un minuto dal rilancio precedente, sino a pervenire all'individuazione del maggior offerente, che sarà proclamato aggiudicatario. Nel caso di mancati rilanci, aggiudicatario verrà proclamato l'offerente che ha presentato la maggior offerta. Nel caso di parità di offerte, in assenza degli offerenti o in assenza di successivi rilanci, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerente che ha presentato l'offerta maggiore cronologicamente pervenuta per prima;
4. il trasferimento della proprietà avverrà con atto notarile presso notaio 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;
5. all'atto di trasferimento della proprietà l'acquirente dovrà versare, le spese e tasse di trasferimento (notarili, ipocatastali, spese trascrizione ai Registri Immobiliari e voltura al Catasto, eventuali altre dovute per legge);
6. consegna dei beni contestualmente al trasferimento della proprietà di cui sopra, precisato che l'immobile è attualmente occupato dal socio comproprietario e relativo coniuge comproprietario, il tutto in assenza di un contratto opponibile;
7. la vendita è soggetta alle norme sulla vendita forzata (art. 2919 e segg. cod. civ.) e la quota immobiliare viene pertanto venduta, con tutti i patti e vincoli citati nel presente invito, nello stato e grado di fatto e di diritto in cui si trova, 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;
8. l'esistenza 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;
9. 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;
10. 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;
11. 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;
12. in assenza di aggiudicazione si procederà a successivi ulteriori esperimenti di vendita senza incanto con le modalità di cui sopra, stabilendo che il prezzo da offrire 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 potrà essere ribassato fino alla metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento;

13. pubblicità dell'avviso di vendita da effettuarsi, 30 giorni anteriormente all'esperimento di vendita nei siti web www.asteannunci.it 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" (tutti i suddetti adempimenti pubblicitari saranno effettuati 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.) con autorizzazione ai prelevamenti necessari per dette spese di pubblicità;
14. 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;
15. 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;
16. 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 liquidazione €. 1.000, con previsione di completamento entro 6 mesi.

CREDITI

Il Curatore ha già proceduto al recupero dei crediti inviando una lettera raccomandata di intimazione al pagamento a ciascun debitore.

La quasi totalità dei crediti risultanti alla data dell'apertura della Liquidazione giudiziale sono stati ad oggi già incassati.

Risulta rimasta in essere solo le seguente posizione creditoria, per la quale l'intimazione di pagamento del Curatore non ha sortito effetti positivi:

CREDITI	
<i>Debitore</i>	<i>Valore nominale</i>
[REDACTED]	1.911,03

Si propone di procedere alle attività di recupero con le seguenti modalità:

- affidare il recupero del residuo credito in via "stragiudiziale", compreso "diffida prelegale" ove ritenuta opportuna, all'organizzazione specializzata di recupero crediti [REDACTED] avvalendosi della convenzione/condizioni ordinarie in uso con i Tribunali e riservata alle procedure concorsuali, con la precisazione che si autorizza eventualmente a definire transattivamente con la controparte il pagamento a saldo e stralcio di quantomeno il 50% dell'importo capitale del credito ove sussistano contestazioni qualitative o ragioni di opportunità per evitare oneri per azioni giudiziarie, tenuto conto che generalmente l'azione giudiziaria non appare opportuna per crediti contestati e/o di ridotto ammontare in ragione delle relative spese e dei tempi della procedura.

Costi previsti per il compimento della procedura di recupero dei crediti €. 100, con previsione di completamento entro 3 mesi.

ALTRE AZIONI RISARCITORIE - RECUPERATORIE - REVOCATORIE

A seguito delle verifiche e degli accertamenti contabili svolti non sono risultati ad oggi effettuati rilevanti atti solutori o dispositivi, in particolare nei sei mesi precedenti sentenza di apertura della Liquidazione giudiziale.

DEPOSITO DOCUMENTAZIONE ANTE FALLIMENTO

In ordine al documentazione contabile e societaria antecedente alla messa in liquidazione giudiziale e limitatamente



agli ultimi dieci anni, annualità che devono essere conservate anche successivamente alla chiusura della procedura fino a che non risulti decorso il decimo anno di ciascuna annualità di riferimento, qualora dovessero venir liberati i locali ove la stessa è attualmente giacente si propone che la stessa venga affidata in deposito alla società specializzata [REDACTED] che svolge contestualmente anche il servizio di raccolta ed elencazione della documentazione medesima, compreso il servizio di macero finale della documentazione stessa, qualora non ritirata a fine procedura dal legale rappresentante dell'impresa emarginata.

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 e dell'offerta, entro tre mesi.**

Con osservanza.

Pordenone, lì 19.5.2025

Il Curatore
Dott. Alberto Poggioli

DETERMINAZIONI DEL COMITATO DEI CREDITORI

Si allega alla presente istanza l'approvazione espressa dal Comitato dei Creditori a maggioranza.

Pordenone, lì 29.5.2025

*Il Curatore
dott. Alberto Poggioli*

