

TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE

**PROCEDURA COMPETITIVA IMMOBILIARE
EX ART. 107 E SEGG. L. FALL**

CON GARA SINCRONA MISTA (D.M. 26/02/2015 N. 32)

Procedura Fallimentare n. 69/2017

La sottoscritta dott.ssa Anna Maria Salvador, con studio in Portogruaro (Ve) Via Seminario n. 11, quale Curatore nominata da Tribunale di Pordenone il 09-15.11.2017

AVVISA

che il giorno 14.01.2020 alle ore 10.00

presso il proprio studio sito a Portogruaro (Ve) in Via Seminario n.11, procederà alla vendita senza incanto del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO:

PIENA PROPRIETA' (1000/1000)

Comune di Caorle (VE) – Viale Margherita n.105

Marina Verde Resort sito a pochi passi dalla spiaggia di ponente

Composizione dei beni:

A) Appartamenti (categoria A/2) di diversa dimensione arredati:

- 1) foglio 42, particella 2381, subalterno 132, cl. 7, 4,5 vani, 100 mq., rendita Euro 481,08;
- 2) foglio 42, particella 2381, subalterno 135, cl. 7, 4,5 vani, 102 mq., rendita Euro 481,08;
- 3) foglio 42, particella 2381, subalterno 136, cl. 7, 4,5 vani, 102 mq., rendita Euro 481,08;
- 4) foglio 42, particella 2381, subalterno 142, cl.7, 4,5 vani, 97 mq., rendita Euro 481,08;
- 5) foglio 42, particella 2381, subalterno 145, cl. 7, 4 vani, 73 mq., rendita Euro 427,63;
- 6) foglio 42, particella 2381, subalterno 150, cl. 7, 4,5 vani, 97 mq., rendita Euro 481,08;
- 7) foglio 42, particella 2381, subalterno 152, cl. 7, 4 vani, 74 mq., rendita Euro 427,63;
- 8) foglio 42, particella 2381, subalterno 153, cl. 7, 4 vani,74 mq., rendita Euro 427,63;
- 9) foglio 42, particella 2381, subalterno 155, cl. 7, 3 vani, 62 mq., rendita Euro 320,72;
- 10) foglio 42, particella 2381, subalterno 156, cl. 7, 4,5 vani, 96 mq., rendita Euro 481,08;
- 11) foglio 42, particella 2381, subalterno 161, cl. 7, 5 vani, 100 mq., rendita Euro 534,53;
- 12) foglio 42, particella 2381, subalterno 163, cl. 7, 4,5 vani, 97 mq., rendita Euro 481,08;
- 13) foglio 42, particella 2381, subalterno 165, cl. 7, 4,5 vani, 96 mq., rendita Euro 481,08;
- 14) foglio 42, particella 2381, subalterno 166, cl.7, 4 vani, 64 mq., rendita Euro 427,63;
- 15) foglio 42, particella 2381, subalterno 167, cl. 7, 4 vani, 65 mq., rendita Euro 427,63;
- 16) foglio 42, particella 2381, subalterno 171, cl. 7, 4,5 vani, 100 mq, rendita Euro 481,08;
- 17) foglio 42, particella 2381, subalterno 172, cl. 7, 3 vani, 62 mq., rendita Euro 320,72;

- 18) foglio 42, particella 2381, subalterno 175, cl. 7, 3 vani, 65 mq., rendita Euro 320,72;
- 19) foglio 42, particella 2381, subalterno 176, cl. 7, 4,5 vani, 105 mq, rendita Euro 481,08;
- 20) foglio 42, particella 2381, subalterno 177, cl. 7, 4,5 vani, 98 mq., rendita Euro 481,08;
- 21) foglio 42, particella 2381, subalterno 178, cl. 7, 3 vani, 61 mq., rendita Euro 320,72;
- 22) foglio 42, particella 2381, subalterno 179, cl. 7, 3,5 vani, 79 mq., rendita Euro 374,17;
- 23) foglio 42, particella 2381, subalterno 182, cl. 7, 4 vani, 88 mq., rendita Euro 427,63;
- 24) foglio 42, particella 2381, subalterno 184, cl. 7, 4,5 vani, 97 mq., rendita Euro 481,08;
- 25) foglio 42, particella 2381 subalterno 186, cl. 7, 3 vani, 61 mq., rendita Euro 320,72;
- 26) foglio 42, particella 2381, subalterno 193, cl. 7, 4,5 vani, 97 mq., rendita Euro 481,08;
- 27) foglio 42, particella 2381, subalterno 173, cl. 7, 3,5 vani, 80 mq., rendita Euro 374,17;
- 28) foglio 42, particella 2381, subalterno 185, cl. 7, 4,5 vani, 98 mq., rendita Euro 481,08;
- 29) foglio 42, particella 2381, subalterno 192, cl. 7, 4,5 vani, 97 mq., rendita Euro 481,08;
- 30) foglio 42, particella 2381, subalterno 194, cl. 7, 3 vani, 61 mq., rendita Euro 320,72;
- 31) foglio 42, particella 2381, subalterno 199, cl. 7, 3 vani, 61 mq., rendita Euro 320,72;
- 32) foglio 42, particella 2381, subalterno 202, cl.7, 3 vani, 61 mq., rendita Euro 320,72.
- 33) foglio 42, particella 2381, subalterno 204, cl. 7, 4 vani, 74 mq., rendita Euro 427,63;

B) Appartamenti (categoria A/2) di diversa dimensione:

- 1) foglio 42, particella 2381, subalterno 168, cl.7, 5,5 vani, 125 mq., rendita Euro 587,89.
- 2) foglio 42, particella 2381, subalterno 187, cl.7, 4,5 vani, 91 mq., rendita Euro 481,08.
- 3) foglio 42, particella 2381, subalterno 198, cl.7, 5 vani, 100 mq., rendita Euro 534,53.
- 4) foglio 42, particella 2381, subalterno 206, cl.7, 5 vani, 101 mq., rendita Euro 534,53.
- 5) foglio 42, particella 2381, subalterno 212, cl.7, 3,5 vani, 65 mq., rendita Euro 374,17.
- 6) foglio 42, particella 2381, subalterno 213, , cl.7, 5,5 vani, 124 mq., rendita Euro 587,99.

C) Posti auto e box ad uso garage per veicoli al piano seminterrato (categoria C/6):

- 1) foglio 42, particella 2381, subalterno 1, cl. 8, 15 mq, rendita Euro 34,09;
- 2) foglio 42, particella 2381, subalterno 12, cl. 8, 14 mq, rendita Euro 31,81;
- 3) foglio 42, particella 2381, subalterno 13, cl. 8, 15 mq., rendita Euro 31,81;
- 4) foglio 42, particella 2381, subalterno 21, cl. 8, 13 mq, rendita Euro 29,54;
- 5) foglio 42, particella 2381, subalterno 22, cl. 8, 18 mq, rendita Euro 29,54;
- 6) foglio 42, particella 2381, subalterno 25, cl. 8, 13 mq., rendita Euro 29,54;
- 7) foglio 42, particella 2381, subalterno 26, cl. 8, 13 mq., rendita Euro 29,54;
- 8) foglio 42, particella 2381, subalterno 27, cl. 8, 13 mq., rendita Euro 29,54;
- 9) foglio 42, particella 2381, subalterno 28, cl. 8, 13 mq., rendita Euro 29,54;
- 10) foglio 42, particella 2381, subalterno 29, cl. 8, 13 mq., rendita Euro 29,54;
- 11) foglio 42, particella 2381, subalterno 30, cl. 8, 13 mq., rendita Euro 29,54;
- 12) foglio 42, particella 2381, subalterno 31, cl. 8, 13 mq., rendita Euro 29,54;

- 13) foglio 42, particella 2381, subalterno 32, cl. 8, 13 mq., rendita Euro 29,54;
- 14) foglio 42, particella 2381, subalterno 33, cl. 8, 13 mq., rendita Euro 29,54;
- 15) foglio 42, particella 2381, subalterno 35, cl. 8, 14 mq., rendita Euro 31,81;
- 16) foglio 42, particella 2381, subalterno 36, cl. 8, 13 mq., rendita Euro 29,54;
- 17) foglio 42, particella 2381, subalterno 37, cl. 8, 13 mq., rendita Euro 29,54;
- 18) foglio 42, particella 2381, subalterno 38, cl. 8, 15 mq., rendita Euro 34,09;
- 19) foglio 42, particella 2381, subalterno 39, cl. 8, 27 mq., rendita Euro 54,54;
- 20) foglio 42, particella 2381, subalterno 40, cl. 8, 13 mq., rendita Euro 29,54;
- 21) foglio 42, particella 2381, subalterno 41, cl. 8, 13 mq., rendita Euro 29,54;
- 22) foglio 42, particella 2381, subalterno 42, cl. 8, 13 mq., rendita Euro 29,54;
- 23) foglio 42, particella 2381, subalterno 43, cl. 8, 14 mq., rendita Euro 31,81;
- 24) foglio 42, particella 2381, subalterno 46, cl. 8, 13 mq., rendita Euro 29,54;
- 25) foglio 42, particella 2381, subalterno 47, cl. 8, 13 mq., rendita Euro 29,54;
- 26) foglio 42, particella 2381, subalterno 48, cl. 8, 13 mq., rendita Euro 29,54;
- 27) foglio 42, particella 2381, subalterno 49, cl. 8, 13 mq., rendita Euro 29,54;
- 28) foglio 42, particella 2381, subalterno 50, cl. 8, 13 mq., rendita Euro 29,54;
- 29) foglio 42, particella 2381, subalterno 55, cl. 8, 18 mq., rendita Euro 40,90;
- 30) foglio 42, particella 2381, subalterno 56, cl. 8, 14 mq., rendita Euro 31,81;
- 31) foglio 42, particella 2381, subalterno 57, cl. 8, 14 mq., rendita Euro 31,81;
- 32) foglio 42, particella 2381, subalterno 58, cl. 8, 14 mq., rendita Euro 31,81;
- 33) foglio 42, particella 2381, subalterno 59, cl. 8, 14 mq., rendita Euro 31,81;
- 34) foglio 42, particella 2381, subalterno 60, cl. 8, 15 mq., rendita Euro 34,09;
- 35) foglio 42, particella 2381, subalterno 61, cl. 8, 17 mq., rendita Euro 38,63;
- 36) foglio 42, particella 2381, subalterno 62, cl. 8, 18 mq., rendita Euro 38,63;
- 37) foglio 42, particella 2381, subalterno 65, cl. 8, 14 mq., rendita Euro 31,81;
- 38) foglio 42, particella 2381, subalterno 66, cl. 8, 15 mq., rendita Euro 34,09;
- 39) foglio 42, particella 2381, subalterno 68, cl. 9, 32 mq., rendita Euro 73,75;
- 40) foglio 42, particella 2381, subalterno 69, cl. 9, 31 mq., rendita Euro 73,75;
- 41) foglio 42, particella 2381, subalterno 70, cl. 9, 29 mq., rendita Euro 65,85;
- 42) foglio 42, particella 2381, subalterno 72, cl. 9, 28 mq., rendita Euro 63,21;
- 43) foglio 42, particella 2381, subalterno 73, cl. 9, 28 mq., rendita Euro 65,85;
- 44) foglio 42, particella 2381, subalterno 74, cl. 8, 21 mq., rendita Euro 50,04;
- 45) foglio 42, particella 2381, subalterno 75, cl. 9, 31 mq., rendita Euro 71,12;
- 46) foglio 42, particella 2381, subalterno 77, cl. 9, 31 mq., rendita Euro 71,12;
- 47) foglio 42, particella 2381, subalterno 78, cl. 9, 31 mq., rendita Euro 71,12;
- 48) foglio 42, particella 2381, subalterno 79, cl. 9, 34 mq., rendita Euro 76,38;
- 49) foglio 42, particella 2381, subalterno 80, cl. 9, 34 mq., rendita Euro 76,38;
- 50) foglio 42, particella 2381, subalterno 81, cl. 9, 34 mq., rendita Euro 76,38;

- 51) foglio 42, particella 2381, subalterno 82 cl. 9, 34 mq., rendita Euro 76,38;
- 52) foglio 42, particella 2381, subalterno 83, cl. 9, 34 mq, rendita Euro 76,38,

D) Cantine (categoria C/2):

- 1) foglio 42, particella 2381, subalterno 84, cl. 13, 8 mq, rendita Euro 10,54;
- 2) foglio 42, particella 2381, subalterno 85, cl. 13, 7 mq, rendita Euro 10,54;
- 3) foglio 42, particella 2381, subalterno 86, cl. 13, 7 mq., rendita Euro 10,54;
- 4) foglio 42, particella 2381, subalterno 87, cl. 13, 8 mq, rendita Euro 10,54;
- 5) foglio 42, particella 2381, subalterno 88, cl. 13, 9 mq, rendita Euro 12,29;
- 6) foglio 42, particella 2381, subalterno 93, cl. 13, 6 mq., rendita Euro 7,02;
- 7) foglio 42, particella 2381, subalterno 95, cl. 13, 12 mq., rendita Euro 15,80;
- 8) foglio 42, particella 2381, subalterno 97, cl. 13, 6 mq., rendita Euro 5,27;
- 9) foglio 42, particella 2381, subalterno 98, cl. 13, 15 mq., rendita Euro 19,32;
- 10) foglio 42, particella 2381, subalterno 99, cl. 13, 8 mq., rendita Euro 8,78;
- 11) foglio 42, particella 2381, subalterno 100, cl. 13, 8 mq., rendita Euro 8,78;
- 12) foglio 42, particella 2381, subalterno 101, cl. 13, 8 mq., rendita Euro 8,78;
- 13) foglio 42, particella 2381, subalterno 102, cl. 13, 7 mq., rendita Euro 8,78;
- 14) foglio 42, particella 2381, subalterno 103, cl. 13, 11 mq., rendita Euro 15,80;
- 15) foglio 42, particella 2381, subalterno 104, cl. 13, 12 mq., rendita Euro 15,80;
- 16) foglio 42, particella 2381, subalterno 105, cl. 13, 12 mq., rendita Euro 15,80;
- 17) foglio 42, particella 2381, subalterno 117, cl. 13, 16 mq., rendita Euro 17,56;

E) locali ad uso reception, bar e ufficio

- 1) foglio 42, particella 2381, subalterno 138, cat. A/10, cl. 3, 2 vani, sup. cat. 42 mq., rendita Euro 686,89;
- 2) foglio 42, particella 2381, subalterno 139, , cat. A/10, cl. 3, vani 2, sup. cat. 47 mq., rendita Euro 686,89;
- 3) foglio 42, particella 2381, subalterno 174, cat. C/1, cl. 13, cons. 246 mq., sup. cat. 308 mq., rendita Euro 5.844,23;
- 4) foglio 42, particella 2381, subalterno 220, cat. C/1, cl. 13, sup. cat. 438 mq., rendita Euro 8.885,13;

F) Area solarium con servizi e piscine:

- 1) foglio 42, particella 2381, subalterno 119, bene comune non censito area dotata di nr. 2 piscine.

G) Area verde al servizio delle piscine:

- 1) foglio 42, particella 2381, subalterno 122, , sup. cat. 380 mq.;

H) Locale uso spogliatoio:

1) foglio 42, particella 2381, subalterno 134, cat. A/2, cl. 7, vani 3, sup. cat. 64 mq., rendita Euro 320,72;

I) Unità in corso di costruzione

- 1) foglio 42, particella 2381, subalterno 94 (centro benessere);
- 2) foglio 42, particella 2381, subalterno 107 (parcheggio);
- 3) foglio 42, particella 2381, subalterno 164 (attici);
- 4) foglio 42, particella 2381, subalterno 209 (attico);
- 5) foglio 42, particella 2381, subalterno 210 (attico);
- 6) foglio 42, particella 2381, subalterno 211 (attico);
- 7) foglio 42, particella 2381, subalterno 221;
- 8) foglio 42, particella 2381, subalterno 222;

L) Parcheggi

1) foglio 42, particella 2381, subalterno 108 cat. D1 rendita € 160,00;

M) Altre aree

- 1) foglio 42, particella 2381, subalterno 118, area urb., mq. 615 (marciapiede esterno);
- 2) foglio 42, particella 2381, subalterno 121, area urb., mq. 2590 (parco limitrofo);
- 3) foglio 42, particella 2381, subalterno 124 area urb., mq 95 (area libera edificio ovest);
- 4) foglio 42, particella 2381, subalterno 219 area urb., mq 70;

N) Lastrico solare

- 1) foglio 42, particella 2381, subalterno 169, mq. 440;
- 2) foglio 42, particella 2381, subalterno 214, mq. 450;

O) Beni mobili come da perizia di stima a firma del dott. Paolo Berti.

Per maggiori dettagli si rinvia alla perizia di stima immobiliare a firma K2Real, nonché alla perizia di stima a firma dott. Paolo Berti che comunque devono intendersi totalmente richiamate.

Prezzo base della vendita Euro 13.868.550,00

(tredicimilionioctocentosessantottomilacinquecentocinquanta/00) con scatti minimi in aumento di Euro 30.000,00 in caso di gara.

Vendita soggetta ad imposta vigente.

Si precisa che taluni appartamenti (n. 26) sono dotati di arredo e mobilio in proprietà della fallita facente parte della vendita coattiva, mentre in altre unità abitative (e precisamente negli appartamenti dal n. 27 al n. 33 di cui al sopra riportato elenco) arredo e mobilio sono di proprietà di terza società, con la quale l'offerente dovrà concludere autonomo contratto per l'acquisizione degli stessi.

Il "lotto unico" è inserito nell'ambito della variante al Piano Urbanistico Attuativo denominato "*Piano di valorizzazione turistica delle aree di proprietà comunale della spiaggia di ponente*" approvato in data 14.04.2009 con delibera del C.C. n. 17/2009 del Comune di Caorle e convenzionato in data 29.04.2009 con atto Rep. n. 10632, Racc. n. 6839, del Notaio Vianello di San Donà di Piave tra il Comune di Caorle e il soggetto attuatore Marina Verde s.r.l..

Si precisa che poiché la convenzione urbanistica non è ancora stata attuata completamente l'aggiudicatario (e i suoi aventi causa) dovranno adempiere a tutti gli obblighi inadempiti di cui alla convenzione del 29.04.2009, Rep. n. 10632, Racc. n. 6839, Notaio Vianello di San Donà di Piave tra il Comune di Caorle e il soggetto attuatore Marina Verde s.r.l. e a tutti quelli previsti nell'atto di transazione stipulato in data 04.09.2019 tra il Comune di Caorle e il Fallimento Marina Verde s.r.l. in liquidazione, tenendo da ciò sollevato in ogni caso il Fallimento (si rinvia alla convenzione urbanistica e alla transazione come parti integranti del presente avviso).

In particolare l'aggiudicatario dovrà, nei termini previsti all'art. 2.3 della transazione del 04.09.2019 tra il Comune di Caorle e il Fallimento Marina Verde s.r.l. in liquidazione, adempiere i seguenti obblighi:

a) obbligo di realizzazione del parcheggio interrato per 108 posti auto nell'area pubblica di Piazzale Colombo, con valore stimato dei relativi lavori pari a € 2.800.000,00, secondo quanto indicato nell'Allegato alla delibera di G.C. n. 227 del 03.10.2013;

b) obbligo di realizzazione/completamento del parco/verde e aiuole come da tavola 14b allegata alla delibera di C.C. n. 17/2009, per una superficie complessiva di euro 1.845 circa, con valore dei lavori ancora da realizzare stimato in € 230.725,00 sulla base delle previsioni del piano economico finanziario (Tavola 19B) approvato con la medesima delibera di C.C. n. 17/2009;

c) obbligo di realizzazione/completamento del percorso piazza, vasche e fioriere, con valore dei relativi lavori ancora da realizzare stimato in € 215.250,00 sulla base delle previsioni del Piano Economico Finanziario (Tavola 19B) approvato con la medesima delibera di C.C. n. 17/2009;

d) obbligo di realizzazione/completamento della strada principale del marciapiede, con valore dei relativi lavori ancora da realizzare stimato in € 156.533,33 sulla base delle previsioni del Piano Economico Finanziario (Tavola 19B) approvato con la medesima delibera di C.C. n. 17/2009;

il tutto per un importo complessivo arrotondato ad € 3.400.000,00, e salva la possibilità per l'aggiudicatario di proporre e richiedere eventuali varianti migliorative dei progetti delle predette opere approvati, varianti che saranno valutate dall'Amministrazione comunale.

A garanzia finanziaria del corretto adempimento di tutti gli obblighi previsti nella convenzione urbanistica e nella transazione l'aggiudicatario dovrà consegnare al Curatore del Fallimento Marina Verde s.r.l in liquidazione, Dott.ssa Anna Maria Salvador, presso lo studio della stessa in Portogruaro, Via Seminario n.11, almeno 10 gg. prima della data fissata per il rogito notarile di compravendita una fideiussione avente le seguenti caratteristiche:

a) dovrà essere rilasciata da un primario Istituto bancario di credito con importo garantito di € 3.4000.000,00 e con beneficiario il Comune di Caorle,

b) dovrà garantire l'adempimento dell'obbligo di chiedere il rilascio del permesso di costruire per il completamento dell'intervento convenzionato entro i termini e con le modalità di cui al punto 2.3, lett. a) della transazione stipulata tra il Comune di Caorle e il fallimento Marina Verde in liquidazione srl del 04.09.2019, precisando che in caso di inadempimento al medesimo obbligo, o comunque in caso di legittimo diniego del permesso di costruire, il Comune di Caorle procederà all'escussione della fideiussione per l'intero importo garantito di € 3.400.000,00;

c) dovrà inoltre garantire l'adempimento dell'obbligo di dare avvio agli interventi oggetto del medesimo permesso di costruire entro i termini di cui al punto 2.3., lett. b), della citata transazione del 04.09.2019, precisando che in caso di inadempimento a tale obbligo il Comune di Caorle procederà con l'escussione della fideiussione per l'intero importo garantito di € 3.400.000,00;

d) dovrà inoltre garantire l'adempimento dell'obbligo di realizzare e ultimare i lavori entro i termini di validità del permesso di costruire ed in conformità a quanto previsto al punto 2.3, lett. c), della citata transazione del 04.09.2019, precisando che in caso di inadempimento al suddetto obbligo il Comune di Caorle procederà all'escussione della fideiussione per un importo pari al costo dei lavori necessari per completare l'intervento a regola d'arte, ovvero in misura pari al costo degli interventi di riparazione/completamento che dovessero essere imposti in sede di collaudo;

e) dovrà essere mantenuta valida per tutta la durata dei lavori così come stabilita dal precitato permesso di costruire, e comunque fino ad intervenuto collaudo dei lavori medesimi, impegnandosi l'Amministrazione a svincolare la garanzia entro 15 (quindici) giorni alla positiva e definitiva approvazione del collaudo delle opere di cui al punto 2.3. della citata transazione del 04.09.2019, salvo il diritto di chiedere lo svincolo progressivo della fideiussione come previsto dall'art. 13 punto 2 della convenzione del 29.04.2009;

f) dovrà inoltre prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, con operatività a prima richiesta entro 15 (quindici) giorni dalla semplice richiesta scritta del Comune di Caorle e senza possibilità per il garante di opporre eccezioni;

Il Curatore del Fallimento, ricevuta in consegna la fideiussione, la trasmetterà al Comune di Caorle affinché l'Amministrazione Comunale possa verificarne in tempo utile (ovvero prima del rogito notarile di trasferimento dell'immobile) la conformità ai requisiti indicati nell'atto di transazione.

Nel caso di non conformità della garanzia finanziaria l'aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione

Si precisa, inoltre, che le unità immobiliari oggetto del presente bando fanno parte di un complesso condominiale disciplinato dalle norme di legge in materia e da apposito Regolamento.

Per ogni informazione riguardante gli oneri condominiali, lo stato e l'efficienza degli impianti e delle parti comuni, i consumi, nonché gli interventi in corso di valutazione nell'ambito condominiale, si invita l'offerente a prendere diretto contatto con l'amministratore condominiale.

Resta espressamente esclusa ogni garanzia in proposito da parte della Procedura.

Per quanto occorrer possa si informa che in ambito condominiale è in corso di valutazione l'effettuazione di interventi tra l'altro riguardanti: a) l'impianto di ricambio aria centralizzato; b) l'impianto fotovoltaico; c) l'impianto di riscaldamento/raffrescamento e produzione acqua calda sanitaria; d) il sistema di contabilizzazione dei consumi; e) la centrale termica; f) l'impianto idrico per pompe di calore.

Si informa altresì che l'Amministratore condominiale ha segnalato la necessità di mettere in sicurezza i parapetti di alcune unità facenti parte del complesso. Ove dovesse essere accertata l'effettiva necessità di esecuzione dei lavori, l'acquisto comporterà l'assunzione dell'onere relativo da parte dell'aggiudicatario.

Stato: Liberi.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento alla legge 47/1985 e al D.P.R. 380/01, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni (anche non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento), irregolarità edilizie, così come descritto nella perizia di stima della società K2 Real alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio della sottoscritta e comunque consultabile, unitamente al presente avviso, all'interno del portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Pordenone (www.tribunale.pordenone.giustizia.it) e in altri siti tra i quali www.fallcoaste.it, www.asteannunci.it, e www.asteavvisi.it.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata inoltre 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore,

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 dei beni.

Qualora gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrata e modificata, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Nel caso l'immobile faccia parte di un fabbricato condominiale, l'aggiudicatario dovrà verificare, la sussistenza di oneri condominiali insoluti per il periodo relativo al biennio antecedente l'acquisto, ai sensi dell'art. 63 comma 2 disp. Att. cc.

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

La presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza e l'incondizionata accettazione di tutte le condizioni di vendita, nonché la presa visione dei beni, della perizia di stima, della integrazione alla stessa e ogni loro documento allegato, eventuali integrazioni, redatte dal Perito della procedura.

Tutte le spese, fiscali e non, tutte le formalità inerenti alla 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. 108, secondo comma, Legge Fallimentare.

TERMINE E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Tutti ad eccezione del debitore sono ammessi a presentare le offerte, che dovranno pervenire massimo entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

Le offerte potranno essere presentate alternativamente:

- in modalità analogica (cioè in modo tradizionale) mediante deposito presso lo studio della scrivente, situato in Portogruaro (Ve) Via Seminario 11;
- in modalità telematica (offerta criptata).

Il gestore della vendita telematica è Zucchetti Fallco Aste, tramite il cui sito www.fallcoaste.it gli interessati avranno accesso alla piattaforma ministeriale sulla quale si svolgerà la vendita.

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 di acquisto potrà essere presentata anche per persona, ente o società da nominare ovvero potrà essere presentata congiuntamente da più soggetti con riserva di indicare successivamente chi tra loro sarà l'effettivo intestatario dei singoli beni. L'offerente per persona, ente o società da nominare dovrà avere i requisiti necessari per essere ammesso alla procedura d'asta e presentare a suo nome i documenti. Allorché le offerte siano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. **Entro i 7 (sette) giorni successivi alla comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria dei beni, l'offerente dovrà dichiarare per iscritto la persona, ente o società per la quale ha agito ovvero, in caso di più offerenti congiunti, chi tra loro sarà l'effettivo intestatario dei singoli beni. Nel caso in cui l'offerente non presenti la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o dichiari persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata o la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti quale vero ed unico aggiudicatario.**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) Offerta di acquisto su supporto analogico

L'offerta deve essere presentata in busta chiusa presso il citato studio entro i termini sopra indicati e sulla stessa dovrà essere indicato esclusivamente:

- 1) il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente);
- 2) la dicitura "*Offerta d'acquisto per la vendita Fall 69/17- Curatore dott. Anna Maria Salvador*".

L'offerta analogica deve essere redatta su carta resa legale con bollo da euro 16,00; deve essere debitamente sottoscritta e deve contenere:

- a) cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale del soggetto offerente, residenza, stato civile, recapito telefonico; se l'offerente è coniugato, il regime patrimoniale; qualora il regime sia la comunione dei beni, l'indicazione delle generalità del coniuge ed il codice fiscale; se l'offerente è una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita iva e il codice fiscale, nonché allegare visura aggiornata della Camera di Commercio dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la proposta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in fotocopia alla domanda;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) del termine di pagamento, che non potrà essere superiore al termine massimo di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione;
- d) l'eventuale richiesta di tassazione con agevolazioni fiscali;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati.
- f) L'espressa dichiarazione di aver preso visione ed accettato incondizionatamente tutte le condizioni ed obblighi discendenti dalla convenzione urbanistica del 29.04.2009 stipulata con atto Rep. n. 10632, Racc. n. 6839, del Notaio Vianello di San Donà di Piave tra il Comune di Caorle e il

soggetto attuatore Marina Verde s.r.l. e dall'accordo transattivo stipulato dal Fallimento Marina Verde s.r.l. in liquidazione con il Comune di Caorle in data 04.09.2019.

All'offerta deve essere allegato:

1) **assegno circolare non trasferibile** intestato a “**Tribunale di Pordenone Fall. 69/2017**” per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o mediante bonifico bancario effettuato sul conto corrente della procedura presso Banca di Cividale IBAN IT 89 F 05484 36240 CC0201000031 la cui contabile dovrà essere allegata all'offerta depositata. Entro le stesse ore 12:00 dovrà essere accreditato il bonifico della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

L'ammissione dell'offerta è subordinata al versamento della cauzione nelle modalità sopra descritte.

2) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente.

3) verbale autorizzativo delle società e autorizzazione giudiziale per minori ed incapaci.

B) Offerta di acquisto su supporto telematico (criptata)

L'offerta dovrà essere presentata **utilizzando esclusivamente il modulo precompilato Offerta Telematica**, scaricabile accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), al quale sarà possibile accedere previa registrazione.

Gli interessati dovranno consultare il manuale utente scaricabile dal sito sopra indicato.

L'offerta dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento
- i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, non inferiore al 20% del prezzo offerto;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui sopra;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Presentando l'offerta criptata l'offerente implicitamente dichiara di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovrà essere allegata la prova della disposizione di bonifico della cauzione, non inferiore al 20% del prezzo offerto, da versarsi sul conto corrente aperto presso la Banca di Cividale SCPA fil. di Portogruaro (Ve), con IBAN IT 89 F 05484 36240 CC0201000031 e intestato a "Tribunale di Pordenone Fall. 69/2017".

La ricevuta del bonifico completa di numero di identificazione del versamento stesso, dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

L'offerta in bollo digitale (da pagarsi secondo le modalità indicate nel manuale utente), dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data dell'asta, all'indirizzo di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando la **"casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica"** appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata.

Entro le stesse ore 12:00 dovrà essere accreditato il bonifico della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

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.

Il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.

Ai partecipanti alla gara che non risulteranno aggiudicatari, saranno restituiti gli assegni e i bonifici presentati a titolo di cauzione al netto degli oneri bancari.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, purchè rientranti fra quelli programmati, sarà data notizia agli interessati dal gestore della vendita tramite i siti internet ove è eseguita la pubblicità.

Le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questa ordinanza saranno dichiarate inefficaci o inammissibili.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al Curatore. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, al fine di partecipare alla gara tra più offerenti, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal curatore ed inserite dal curatore stesso nel portale, rendendole così visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica, collegandosi alla piattaforma di gara ministeriale tramite il sito www.fallcoaste.it, utilizzando le credenziali di accesso che il gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica

certificata indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. L'offerente è tenuto a connettersi al portale, in difetto, ricorrendone i presupposti il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale, rese note agli offerenti presenti dinanzi al curatore ed analizzate unitamente alle offerte analogiche.

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta e con i rilanci indicati.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al curatore saranno riportati nel portale a cura del curatore e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale, saranno resi visibili, tramite il portale, ai partecipanti presenti dinanzi al curatore.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di 3 minuti senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Per quanto non espressamente previsto le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15).

In caso di revoca dell'offerta o di inadempimento di una qualsiasi delle condizioni previste per la vendita, la cauzione versata sarà incamerata a titolo di danno ed il Curatore sarà libero di indire una nuova vendita, salvo comunque la facoltà della procedura concorsuale di agire per il maggior danno.

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 IV comma dell'art. 107 e dell'art. 108 legge fallimentare.

A tal proposito si rende noto che nel termine di 10 giorni da quello della gara, qualunque interessato potrà presentare agli Organi della procedura, con le modalità sopra specificate, offerta migliorativa di almeno il 10% rispetto al valore di aggiudicazione provvisoria, depositando il 20% del prezzo così offerto, a titolo di cauzione, mediante assegno circolare.

In tal caso verrà dato avvio a una nuova gara, con le medesime modalità di cui sopra, gara aperta a tutti gli interessati previo deposito dell'offerta di partecipazione alla gara e acquisto irrevocabile dei beni con le modalità sopra indicate. Il soggetto aggiudicatario provvisorio ed il soggetto che ha effettuato il rilancio non sono obbligati a presentare ulteriore offerta di partecipazione alla gara e acquisto irrevocabile dei beni, salvo loro onere di essere presenti il giorno fissato per la nuova gara se vorranno gareggiare con gli eventuali altri offerenti.

SALDO PREZZO E SPESE

Nel termine indicato nell'offerta e comunque entro al massimo 60 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto a stipulare innanzi al Notaio scelto dalla procedura, l'atto formale di trasferimento dell'immobile, consegnando allo stesso un assegno circolare intestato alla procedura

di fallimento d'importo pari al valore d'aggiudicazione, detratto il titolo offerto in cauzione - che sarà trattenuto dalla procedura - maggiorato dell'imposta vigente, delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché eventuali contributi di concessione edilizia e accessori di natura urbanistica e di tutti gli ulteriori oneri fiscali e costi relativi al trasferimento, che verranno previamente comunicati all'aggiudicatario.

Come sopra specificato dieci giorni prima della data fissata per il rogito notarile di trasferimento dell'immobile l'aggiudicatario dovrà consegnare al Curatore del Fallimento una fideiussione avente tutti i requisiti indicati dall'atto transattivo stipulato dal Fallimento con il Comune di Caorle in data 04.09.2019.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese spettanti al notaio relative all'atto di compravendita. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario alle obbligazioni conseguenti l'aggiudicazione ed indicate nel presente bando, esso dovrà ritenersi decaduto e tutte le somme percepite saranno trattenute a titolo di danno, con riserva di maggiore quantificazione, da parte degli organi della procedura.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento.

Si applica alla presente vendita il disposto del 2 comma dell'art. 585 del c.p.c. e quindi ove l'immobile fosse aggiudicato ad un creditore ipotecario, il giudice delegato può limitare il versamento alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti.

Dal momento della comunicazione della aggiudicazione definitiva tramite PEC/comunicazione, l'aggiudicatario sarà nominato custode dei beni mobili ed immobili aggiudicati, con conseguente trasferimento in capo al medesimo dei rischi connessi alla custodia dei beni.

Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato, ai sensi dell'art.108 secondo comma, L. Fall., ordinerà, con decreto, la cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli (se esistenti) sui beni e di ogni altro vincolo. Sarà cura dell'acquirente provvedere, a proprie spese, alla cancellazione di tali vincoli e/o formalità pregiudizievoli.

Nel caso in cui l'acquirente intenda usufruire di particolari trattamenti e/o agevolazioni fiscali, l'interessato dovrà far pervenire idonea documentazione entro il termine per il versamento del saldo prezzo.

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 partecipazione alla vendita mediante deposito dell'offerta presuppone la conoscenza e l'incondizionata accettazione di tutte le condizioni di vendita indicate nel presente Bando, nonché di tutti gli obblighi discendenti dalla convenzione urbanistica del 29.04.2009 stipulata con atto Rep. n. 10632, Racc. n. 6839, del Notaio Vianello di San Donà di Piave tra il Comune di Caorle e il soggetto attuatore Marina Verde s.r.l. e dall'accordo transattivo stipulato dal Fallimento con il Comune di

Caorle in data 04.09.2019, delle relazioni tecniche e di stima, nonché la presa visione dei beni, cosicché non saranno accolte contestazioni al momento o successivamente all'aggiudicazione.
Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Il Curatore

dott.ssa Anna Maria Salvador

