

TRIBUNALE DI UDINE – Fallimento n. 97/2013
AVVISO DI VENDITA ex artt. 105 e 107 Legge Fallimentare

Il curatore del fallimento “ARTENIUS ITALIA S.P.A. a SOCIO UNICO” con sede in San Giorgio di Nogaro (UD) via E. Fermi n. 46 , CF 016164220301 e P.IVA 01180380931

- visti gli articoli 104-ter, 105, 107 e 108 Legge Fallimentare;
- giusta autorizzazione del Comitato dei Creditori e del Giudice Delegato;

AVVISA

che il **giorno Giovedì 28 settembre 2017 alle ore 10,00** presso lo studio del notaio Riccardo Petrosso in Udine alla via Giuseppe Mazzini n. 16, si procederà alla

VENDITA

nei termini e alle condizioni appresso specificate, dei seguenti immobili:

LOTTO N.01: Terreno ad uso industriale ed artigianale localizzato nel comune di San Giorgio di Nogaro (UD) via Enrico Fermi n. 46 fg. 1 sez. B mappale 101 (superficie mq. 51.000,00 circa) e mappale 69 (superficie mq. 52 circa).PREZZO BASE D’ASTA LOTTO N.01: EURO 375.000,00 (trecentosettantacinquemilacinquemila/00) - valore di stima euro 765.000,00 (settecentosessantacinquemila/00). Il prezzo di aggiudicazione si intende oltre imposte, tasse inerenti e conseguenti ed oneri accessori come meglio individuati nel presente avviso di vendita.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA : EURO 10.000,00 (diecimila/00).

VENDITA SOGGETTA AD I.V.A PER OBBLIGO O PER OPZIONE

LOTTO N.02: Terreno ad uso industriale ed artigianale localizzato nel comune di San Giorgio di Nogaro (UD) via E. Majorana n.10 fg. 4 sez. B mappale 94 (superficie mq 65.000,00 circa)

PREZZO BASE D’ASTA LOTTO N.02: EURO 1.571.500,00 (Unmilione cinquecentosettantunmila500/00) - valore di stima 2.245.062,00 (Duemilioniduecentoquarantacinquemilasessantadue/00). Il prezzo di aggiudicazione si intende oltre imposte, tasse inerenti e conseguenti ed oneri accessori come meglio individuati nel presente avviso di vendita.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA : EURO 10.000,00 (diecimila/00).

VENDITA SOGGETTA AD I.V.A PER OBBLIGO O PER OPZIONE

Si segnala che:

- al “Consorzio Aussa-Corno” è riconosciuto il “Diritto di prelazione” ai sensi e per gli effetti dell’art. 11 del “Regolamento per l’assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l’insediamento di attività produttive”. La curatela comunicherà al “Consorzio Aussa-Corno” gli estremi oggettivi e soggettivi dell’eventuale acquirente (provvisorio aggiudicatario risultante dalla gara) nonché il prezzo di provvisoria aggiudicazione assegnando al “Consorzio Aussa-Corno” termine di 20 giorni per l’esercizio del diritto di prelazione. In pendenza di tale termine la provvisoria aggiudicazione rimarrà condizionata sospensivamente all’esercizio di detta prelazione.

- La parte aggiudicataria dovrà dichiarare espressamente di ben conoscere e di approvare il “Regolamento per l’assegnazione delle aree degli altri immobili e per l’insediamento di attività produttive” ricadenti nell’ambito del “Consorzio Industriale per lo Sviluppo della Zona dell’Aussa Corno” che nel suo testo integrale trovasi depositato unitamente alla perizia di stima giurata del terreno (vedasi punto 2.5 - allegato 07) ed in particolare le seguenti pattuizioni che qui di seguito vengono sinteticamente trascritte:

- a) L'area in oggetto è soggetta al vincolo della costruzione, a cura e spese della parte compratrice, di uno stabilimento industriale od artigianale tecnicamente organizzato che dovrà entrare in funzione entro tre anni dalla data di acquisto;
- b) Qualora, scaduto tale termine, lo stabilimento già avviato a costruzione non fosse ancora funzionante, il Consorzio, valutate le circostanze del caso, potrà assegnare un congruo termine, che comunque non potrà eccedere i 5 (cinque) anni dalla data di acquisto, entro il quale dovrà essere predisposto quanto occorre per rendere funzionante lo stabilimento medesimo;
- c) In caso di inosservanza del termine di 5 (cinque) anni dalla cessione per la realizzazione dello stabilimento, il Consorzio, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di attivare la procedura di cui all'articolo 63 (sessantatré) della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e articolo 5 (cinque) della legge regionale Friuli Venezia Giulia di data 18 gennaio 1999 n. 3;
- d) Nell'ipotesi in cui, realizzato lo stabilimento, l'attività industriale od artigianale non abbia inizio o sia cessata da più di tre anni, il Consorzio si riserverà di riacquisire, unitamente alle aree, anche gli stabilimenti su di esse insistenti ed inutilizzati ai sensi e per gli effetti dell'articolo 63 (sessantatré) della legge 23 dicembre 1998 n. 448 ed articolo 5 della legge regionale Friuli Venezia Giulia di data 18 gennaio 1999 n. 3;
- e) Il riscatto, ai sensi dell'articolo 1504 del codice civile, così come il diritto di riacquisto ex lege (articolo 63 L. 23 dicembre 1998 n. 448 ed arti 5 L. R. 18 gennaio 1999 n. 3), potranno essere legittimamente esercitati nei confronti di tutti i successivi proprietari dell'immobile in oggetto;
- f) Considerata la particolare destinazione d'uso dell'area oggetto della cessione, gli scopi di interesse pubblico che il Consorzio persegue ed il particolare il prezzo pattuito, è posto divieto alla parte acquirente di alienare l'immobile con il presente atto acquistato per un periodo di 5 (cinque) anni dall'acquisto;
- g) Gli atti posti in essere in violazione della presente norma comporteranno la risoluzione retroattiva degli effetti del presente contratto, ai sensi degli articoli 1357 e 1360, primo comma, del codice civile;
- h) In ogni caso la parte acquirente, consapevole che gli immobili costituiscono beni a circolazione controllata, si impegna a comunicare la volontà di vendere a terzi l'immobile di cui trattasi al fine di poter ottenere dal Consorzio l'autorizzazione all'alienazione, con le necessarie prescrizioni anche in riferimento alle norme, in particolare il rispetto dei criteri di ammissibilità degli insediamenti produttivi;
- i) Gli atti posti in essere in violazione della presente norma comporteranno la risoluzione retroattiva degli effetti del presente contratto, ai sensi degli artt. 1357 e 1360, primo comma, del codice civile;
- j) La parte acquirente, tenuto conto dell'interesse pubblico perseguito dalla parte alienante, riconosce a quest'ultima il diritto di prelazione in caso di alienazione dell'area acquistata e degli immobili su di essa edificati. L'intendimento di alienare l'area dovrà essere resa nota al Consorzio mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, ove andranno indicati il nominativo del potenziale acquirente ed il prezzo da questi offerto per l'acquisto;
- k) Il Consorzio potrà tuttavia, qualora ne riconosca l'utilità o la necessità, rinunciare al diritto di prelazione concesso e concedere l'autorizzazione all'alienazione, prevedendo in tal caso che questa non possa avvenire ad un prezzo superiore a quello praticato dal Consorzio in quel momento per le aree rientranti nel Comprensorio dell'Aussa-Corno;
- l) La parte acquirente si impegna, comunque, a dare tempestiva comunicazione al Consorzio di ogni mutamento eventuale della denominazione sociale e della proprietà dell'area oggetto della compravendita o dello stabilimento già realizzato;
- m) La parte acquirente si impegna ad inserire nei successivi atti di alienazione le pattuizioni specifiche di cui al presente articolo nonché il regolamento di assegnazione di aree in adozione del Consorzio di cui al successivo art. 12 (dodici);

n) Tenuto conto dell'interesse pubblico perseguito dal Consorzio, gli atti posti in essere in violazione del diritto di prelazione di cui ai punti precedenti comporteranno la risoluzione retroattiva degli effetti del contratto di vendita, ai sensi degli artt. 1357 e 1360 comma primo del codice civile.

- I terreni sono gravati da servitù di elettrodotto e transito per i cui vincoli si rimanda alla perizia;
- La particella identificata al fg. 01 mappale 69, sulla quale insiste la cabina elettrica di proprietà di Enel, risultata intestata ancora ad AUSSAPOL S.p.A. ed è stato stipulato un contratto preliminare di compravendita tra AUSSAPOL S.p.A. e ENEL per i cui vincoli si rimanda alla perizia;
- I terreni si trovano all'interno del Sito Inquinato d'Interesse Nazionale SIN della Laguna di Grado e Marano per i cui vincoli si rimanda alla perizia;
- La Provincia di Udine con Determina del 08/11/2016 n. 2016/5336 ha certificato che gli interventi di bonifica effettuati dalla curatela presso il sito Artenius Italia Spa UD/BSI ubicato al foglio 4, sezione B mappale 94 in via E. Majorana n.10 San Giorgio di Nogaro (UD) sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato con decreto del 07/09/2015 n. 1634/AMB della Regione FVG.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita degli immobili è disposta a corpo e non a misura, con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni suindicati (anche in relazione al T.U. di cui al DPR 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, senza alcuna responsabilità del venditore per autorizzazioni, permessi o quant'altro connesso all'attività da esercitare e/o esercitabile, come specificato nella perizia di stima agli atti della procedura immobili che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La vendita si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivi; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, quelli connessi alle regolarizzazioni catastali, ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta. E' onere dell'offerente verificare con congruo anticipo lo stato degli immobili messi in vendita, anche sotto il profilo della Legge 47/1985 e del D.P.R. 380/2001.

Sono in ogni caso salve le disposizioni previste dagli artt. 107 co. 4 e 108 co. 1 Legge Fallimentare, relative all'eventuale sospensione delle operazioni di vendita da parte del curatore e del Giudice Delegato, ove ricorrano le condizioni previste dalla norma.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto in busta chiusa, dovranno materialmente pervenire presso lo studio del notaio Riccardo Petrosso in Udine alla via Giuseppe Mazzini n. 16, **improrogabilmente entro le ore 12,00 del giorno mercoledì 27 settembre 2017**, facendo fede la data e l'ora apposti sul retro della busta dal personale di segreteria dello studio notarile.

Sulla busta deve essere indicata **"OFFERTA DI ACQUISTO FALL. N. 97/2013 – LOTTO N."**.

L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana e dovrà contenere:

- offerta incondizionata ed irrevocabile di volontà all'acquisto del Lotto n....;
- indicazione, in cifre ed in lettere, del prezzo offerto per il lotto unico che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima agli atti della procedura;

- indirizzo di posta elettronica certificata cui effettuare le comunicazioni connesse all'offerta di acquisto;
- assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Udine - ARTENIUS ITALIA S.P.A. a SOCIO UNICO" pari al 10% del prezzo offerto (non fruttifero di interessi) a titolo di cauzione a garanzia dell'offerta presentata, che verrà considerato in acconto sul prezzo di aggiudicazione ovvero verrà restituito a coloro che non risultassero aggiudicatari; la cauzione verrà invece trattenuta nel caso di mancato pagamento del saldo prezzo nei termini stabiliti dal presente bando;
- la denominazione, il cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, codice fiscale, eventuale partita IVA, sede legale, residenza o domicilio, recapito telefonico ed eventuale indirizzo di posta elettronica dell'offerente. Se l'offerente è coniugato dovrà allegare estratto dell'atto di matrimonio o rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente agisce quale Impresa o quale legale rappresentante di società o altro Ente iscritto al Registro delle Imprese, dovrà essere allegata una visura in carta semplice del Registro stesso di data non anteriore a 10 giorni rispetto a quello di consegna dell'offerta, e/o eventualmente una copia dell'atto di nomina che giustifichi i poteri anche in ordine alla eventuale gara (es.: delibera C.d.A. o altro organo). L'originale dell'atto o un suo estratto autentico dovrà essere esibito il giorno della gara.
- l'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente o, se società, dal legale rappresentante della stessa, e potrà essere effettuata personalmente o mezzo di mandatario munito di procura speciale;
- fotocopia di un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica o del legale rappresentante della società o Ente;
- copia integrale del presente avviso di vendita sottoscritto per presa visione ed integrale accettazione.

MODALITA' DELLA VENDITA

Le buste pervenute saranno aperte dal curatore il giorno **Giovedì 28 settembre 2017 alle ore 10,00** presso lo studio del notaio Riccardo Petrosso in Udine alla via Giuseppe Mazzini n. 16, alla presenza degli offerenti intervenuti, del notaio verbalizzante e dei componenti del comitato dei creditori che vorranno intervenire.

L'offerente è tenuto a presentarsi all'apertura delle buste, altrimenti in caso di più offerte valide la successiva gara si terrà unicamente fra i presenti.

In caso non pervenissero offerte migliorative, non si darà luogo ad alcuna gara ed i beni verranno provvisoriamente aggiudicati all'unico offerente anche se non presente.

In caso di parità di offerte e in assenza di adesione a gara prevarrà l'offerta presentata per prima.

In caso di più offerte migliorative, si procederà immediatamente alla gara sulla base dell'offerta più elevata fra i diversi offerenti presenti che dichiareranno di parteciparvi. Risulterà aggiudicatario provvisorio colui che, trascorsi due minuti dall'ultimo rilancio, avrà offerto l'importo più elevato (1° aggiudicatario provvisorio).

Agli offerenti che non risultassero aggiudicatari verrà immediatamente restituita la cauzione, ad esclusione di colui che avrà effettuato l'offerta immediatamente più bassa (2° aggiudicatario provvisorio).

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, essendo riconosciuto al "Consorzio Aussa-Corno" il "Diritto di prelazione" ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 del "Regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento di attività produttive".

La curatela comunicherà al "Consorzio Aussa-Corno" gli estremi oggettivi e soggettivi dell'eventuale acquirente (provvisorio aggiudicatario risultante dalla gara) nonché il prezzo di provvisoria aggiudicazione assegnando al "Consorzio Aussa-Corno" termine di 20 giorni per l'esercizio del diritto di prelazione. In pendenza di tale termine la provvisoria aggiudicazione rimarrà condizionata sospensivamente all'esercizio

di detta prelazione. Il curatore comunicherà all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) risultante dai documenti di gara, l'avvenuto esercizio o meno del diritto di prelazione da parte del "Consorzio Aussa-Corno" invitando il provvisorio aggiudicatario al pagamento del saldo prezzo, unitamente alle spese di trasferimento entro e non oltre il termine di 30 giorni, termine prorogabile solo per gravi e giustificati motivi. Il rogito notarile di trasferimento del bene sarà effettuato dal notaio Riccardo Petrosso solo dopo il pagamento del saldo prezzo, unitamente alle spese di trasferimento (gli oneri, le tasse e le competenze dovute al notaio per la predisposizione e redazione dei verbali di aggiudicazione, nonché quelle relative all'atto pubblico di trasferimento e per la cancellazione dei gravami su decreto del Giudice Delegato).

L'inadempimento da parte del 1° aggiudicatario provvisorio del pagamento del saldo prezzo comporterà la perdita della cauzione a titolo di penale, impregiudicato in ogni caso il diritto del fallimento al risarcimento del maggior danno. In tal caso la curatela, sentiti gli organi della procedura, avrà facoltà di darne notizia al 2° aggiudicatario provvisorio, all'indirizzo di posta elettronica certificato risultante dall'offerta presentata, invitandolo al pagamento del prezzo dallo stesso offerto. In caso di inadempimento anche del secondo aggiudicatario, la gara verrà ripetuta, salvo il diritto del curatore a richiedere il risarcimento del danno.

Qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585, terzo comma, del codice di procedura civile, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con una concessione di ipoteca sull'immobile posto in vendita, egli dovrà indicare la Banca mutuante entro i 10 successivi alla comunicazione con la quale la curatela darà conto al provvisorio aggiudicatario dell'esercizio e meno del diritto di prelazione in capo al "Consorzio Aussa-Corno"; entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dalla Banca mutuante mediante bonifico sul conto corrente indicato dalla procedura.

Il curatore, ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F., può sospendere la vendita qualora entro 20 giorni dalla provvisoria aggiudicazione pervenga un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo raggiunto durante la gara, accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Udine - Fallimento Artenius Italia spa", per un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto a titolo di cauzione. Di tale fatto verrà data immediata comunicazione, a mezzo telegramma o messaggio di Posta elettronica certificata, al provvisorio aggiudicatario unitamente alla data fissata per l'eventuale ulteriore gara con il nuovo offerente. Se il precedente provvisorio aggiudicatario comunicherà di non voler partecipare alla gara o non si presenterà il giorno dell'ulteriore gara con il nuovo offerente, i beni posti in vendita verranno provvisoriamente assegnati al soggetto che ha presentato offerta migliorativa. La curatela comunicherà al "Consorzio Aussa-Corno" gli estremi oggettivi e soggettivi del nuovo provvisorio aggiudicatario nonché il prezzo di provvisoria aggiudicazione assegnando al "Consorzio Aussa-Corno" termine di 20 giorni per l'esercizio del diritto di prelazione. In pendenza di tale termine la provvisoria aggiudicazione rimarrà condizionata sospensivamente all'esercizio di detta prelazione. Il curatore comunicherà all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) risultante dai documenti di gara, l'avvenuto esercizio o meno del diritto di prelazione da parte del "Consorzio Aussa-Corno" invitando il provvisorio aggiudicatario al pagamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione versata, entro e non oltre il termine di 30 giorni, termine prorogabile solo per gravi e giustificati motivi, pena la perdita della cauzione a titolo di penale, impregiudicato in ogni caso il diritto del fallimento al risarcimento del maggior danno. Il rogito notarile di trasferimento del bene sarà effettuato dal notaio Riccardo Petrosso solo dopo il pagamento del saldo prezzo, unitamente alle spese di trasferimento (gli oneri, le tasse e le competenze dovute al notaio per la predisposizione e redazione dei verbali di aggiudicazione, nonché quelle relative all'atto pubblico di trasferimento e per la cancellazione dei gravami su decreto del Giudice Delegato).

Si avverte che Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, e impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati con decreto del Giudice Delegato.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente, il cui pagamento dovrà avvenire contestualmente al pagamento del saldo prezzo, tutte le spese, gli oneri, le tasse e le competenze dovute al notaio per la predisposizione e redazione dei verbali di aggiudicazione, nonché quelle relative all'atto pubblico di trasferimento e per la cancellazione dei gravami su decreto del Giudice Delegato.

Il ritiro e/o il possesso dei beni aggiudicati avverrà all'atto della stipula del rogito notarile; il possesso comporterà, altresì, la responsabilità del possessore in relazione ai beni di cui acquisisce la disponibilità.

Per quanto non previsto dal presente Avviso di Vendita si rinvia alle norme del Codice di Procedura Civile in tema di vendite giudiziarie in quanto compatibili.

La presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione delle condizioni contenute nel presente bando di vendita.

L'avviso di vendita in versione integrale nonché la perizia di stima sono consultabili sul portale dei fallimenti del tribunale di Udine www.fallimentiudine.com, o possono essere richiesti direttamente al curatore al numero 0433.41428 o all'indirizzo mail: fallimento97udine@gmail.com.

I beni saranno visionabili previo accordo con il curatore.

F.to Il Curatore fallimentare