TRIBUNALE DI PORDENONE
Concordato semplificato N.RG 1/2026
con sede in San Vito al Tagliamento (PN)

* * *

LOTTO 3
INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE CONCORRENTI EX ART. 91 CCII PER L'ACQUISTO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA CAPANNONE INDUSTRIALE, UFFICI, VANI TECNICI, ACCESSORI CON TERRENI DI SEDIME E PERTINENZA SITO IN COMUNE DI BASIANO (MI) DI MQ. 10.594 COPERTI INSISTENTE SU UN TERRENO DI COMPLESSIVI CATASTALI MQ. 22.423. L'OFFERTA PREVEDE IL SUBENTRO NEL CONTRATTO DI RENT TO BUY E RINUNCIA A PRETESE IN MERITO A IMPORTI GIA' VERSATI IN FAVORE DELLA PROCEDURA E/O DI ISTITUTI BANCARI IN FORZA DEL PREDETTO CONTRATTO DI RENT TO BUY NONCHE' A QUELLI GIA' SCADUTI E NON ANCORA VERSATI IN FORZA DEL MEDESIMO CONTRATTO

* * *

Il sottoscritto Dott. Andrea Zanotti, nella sua qualità di Liquidatore giudiziale nominato nella procedura di concordato semplificato in epigrafe, in esecuzione del Decreto di omologa della procedura emesso dal Tribunale di Pordenone in data 29 ottobre 2026;

RENDE NOTO

- che è pervenuta agli atti della procedura un'offerta irrevocabile di acquisto per l'importo di **€ 2.000.000,00**;
- che, in ossequio al disposto dell'art. 91 del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (CCII) e in conformità con quanto ordinato dal Tribunale di Pordenone, viene indetta la presente fase di sollecitazione al fine di verificare la presenza sul mercato di eventuali offerte concorrenti migliorative rispetto a quella in atti;
- che il presente invito non costituisce un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., ma unicamente una sollecitazione a presentare offerte concorrenti che, qualora ritenute valide, costituiranno il presupposto per la successiva apertura della procedura competitiva di vendita;
- che in presenza di offerte concorrenti valide verrà avviata la gara per la vendita competitiva che si svolgerà nella modalità sincrona mista così come definita dal DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

* * *

1. OGGETTO DELLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE

La sollecitazione ha ad oggetto la raccolta di offerte concorrenti per l'acquisto del compendio immobiliare costituito da capannone industriale, uffici, vani tecnici, accessori con terreni di sedime e pertinenza sito in comune di Basiano (MI) di mq. 10.594 coperti insistente su un terreno di complessivi catastali mq. 22.423. L'offerta prevede il subentro nel contratto di rent to buy e rinuncia a pretese in merito a importi gia' versati in favore della procedura e/o di istituti bancari in forza del predetto contratto di rent to buy nonché a quelli già scaduti e non ancora versati in forza del medesimo contratto.

* * *

2. PREZZO BASE ED OFFERTA MINIMA

Il prezzo base per la presentazione di offerte concorrenti è pari a quello dell'offerta ricevuta:
Euro **2.000.000,00** oltre imposte di legge e oneri di trasferimento.

Non saranno prese in considerazione e saranno dichiarate inammissibili offerte di importo inferiore al prezzo base.

* * *

3. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CONCORRENTI

Le offerte di acquisto concorrenti, redatte in lingua italiana, dovranno essere in regola con l'apposizione dell'imposta di bollo di € 16,00 e potranno essere presentate alternativamente:

-in modalità telematica, previa registrazione al sito www.fallcoaste.it; in tal caso è necessario selezionare il bene di interesse, cliccare il bottone "*Fai un'offerta*" e compilare i campi richiesti (per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it). Attenzione: Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it;

- in modalità cartacea, mediante invio all'indirizzo PEC: **cs1.2026pordenone@pecconcordati.it**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro e non oltre il termine perentorio del:

Giovedì 10 dicembre 2026, ore 12:00

* * *

4. REQUISITI DELL'OFFERTA CONCORRENTE

L'offerta concorrente dovrà essere espressamente qualificata come irrevocabile e dovrà contenere, a pena di inammissibilità:

a) Generalità dell'offerente:
   - Se persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza (e eventuale domicilio), stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail; se l'offerta è effettuata nell'esercizio di impresa, anche visura camerale (emessa da non oltre 30 giorni), la partita IVA, PEC e corredato da fotocopia di documento di identità e codice fiscale;
   - Se persona giuridica (società o ente): denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale, visura camerale (emessa da non oltre 30 giorni), partita IVA, generalità del legale rappresentante pro tempore e indirizzo PEC della società, copia del documento di identità e codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto la manifestazione di interesse in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultano i relativi poteri;
b) l'indicazione della procedura concorsuale n.1/2026 Conc. Sempl. Tribunale di Pordenone;
c) dichiarazione esplicita che l'offerta viene effettuata per l'acquisto dell'immobile posto in vendita come descritto nel presente invito;
d) l'indicazione del prezzo offerto e della cauzione che dovrà essere pari a € 100.000,00;
e) copia del bonifico bancario eseguito per il versamento della cauzione sul conto corrente della procedura, presso BANCA360 CREDITO COOPERATIVO FVG, IBAN IT49W0863164950000001057789 intestato a: "Concordato semplificato N.RG 1/2026 Tribunale di Pordenone" e che dovrà essere visibile alla procedura entro il termine fissato per il deposito delle offerte. Tale importo sarà trattenuto per intero esclusivamente in caso di decadenza dell'aggiudicatario per mancato deposito del saldo del prezzo entro il termine stabilito, fatto salvo in ogni caso il diritto della procedura di agire per il maggior danno;
f) accettazione dello stato dei beni: dichiarazione di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto e la consistenza di tutti i beni compresi nel compendio, sollevando la procedura da ogni garanzia per vizi o difformità.
g) termine per il saldo prezzo che deve essere versato entro 60 giorni dall'aggiudicazione e comunque prima della stipula dell'atto notarile di compravendita dinnanzi al Notaio.

* * *

5. ESITI DEL PROCEDIMENTO E FASI OPERATIVE SUCCESSIVE

Scaduto il termine per la presentazione delle offerte:

a) In assenza di offerte concorrenti valide il Liquidatore giudiziale ne informerà il Giudice Delegato e darà esecuzione all'offerta irrevocabile di acquisto pervenuta;

b) In presenza di una o più offerte concorrenti valide il Liquidatore giudiziale informerà tempestivamente il Giudice Delegato ed avvierà la fase di vendita effettiva mediante apertura formale della gara competitiva tra gli offerenti, fissata per il giorno **15 dicembre 2026 ore 15:30** secondo le modalità di vendita e svolgimento della gara indicate **in allegato**.

* * *

6. INFORMAZIONI, PERIZIE E DOCUMENTAZIONE

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

L'accesso a tutta la documentazione in atti sarà consentito esclusivamente ai soggetti che ne facciano espressa richiesta scritta a mezzo PEC all'indirizzo **cs1.2026pordenone@pecconcordati.it** L'ottenimento di detti documenti è condizionato alla previa sottoscrizione dell'Accordo di Riservatezza predisposto dalla procedura e che dovrà essere firmato dal legale rappresentante del richiedente o da soggetto munito di idonea procura, corredato da copia del documentò d'identità e visura camerale e che dovrà essere trasmesso all'indirizzo PEC della procedura: **cs1.2026pordenone@pecconcordati.it**

Verificata la regolarità della documentazione il Liquidatore giudiziale provvederà, a propria insindacabile scelta in relazione alla dimensione dei file, a rendere disponibili i documenti tramite apposita cartella cloud protetta e dedicata (Google Drive), trasmissione diretta a mezzo pec, invio telematico tramite servizio di file sharing, predisposizione file su chiavetta USB.

* * *

7. ULTERIORI ELEMENTI DI VALUTAZIONE PER LA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

1. Regolarità edilizia, amministrativa e urbanistica

L'immobile presenta irregolarità urbanistiche e catastali per le quali è possibile procedere con attività in sanatoria, previa verifica con i tecnici comunali in ordine alla sanabilità di due tettoie. **Si rinvia alla relazione di stima e ai relativi allegati.**

2. Stato di occupazione dei beni

L'immobile è occupato da terza società in forza di contratto di rent to buy avente ad oggetto la concessione in godimento e il successivo trasferimento del predetto compendio immobiliare alle seguenti condizioni: i) prezzo di vendita pari a € 4.800.000,00; ii) versamento di un deposito cauzionale di € 100.000,00; iii) versamento da parte del conduttore/acquirente di un acconto pari ad 400.000,00; iv) conferimento alla società in procedura di mandato irrevocabile a vendere macchinari di proprietà del conduttore/acquirente per un controvalore di Euro 700.000,00 da imputare a ulteriore acconto prezzo; v) versamento della residua parte di prezzo in rate mensili costanti dell'importo di € 17.111,00 ciascuna (con Iva in reverse charge) per l'intera durata di 5 anni del rent to buy da canalizzare a favore del creditore ipotecario, oltre a un bullet finale di € 200.000,00; vi) versamento per l'intera durata di 15 anni del rent to buy, in aggiunta al predetto prezzo, di un canone di godimento dell'immobile di Euro 6.100,00 da canalizzare a favore del creditore ipotecario, oltre all'IVA da versare alla società in procedura. L'aggiudicatario subentrerà in qualità di concedente nel contratto di rent to buy e avrà diritto ad incassare i relativi canoni mensili a partire dalla data di subentro. L'aggiudicatario rinuncia a qualsivoglia pretesa nei confronti della società in procedura e del creditore ipotecario in merito agli importi già versati in favore delle stesse da parte del conduttore/acquirente in forza del predetto contratto di rent to buy nonché a quelli già scaduti ed eventualmente non ancora versati in forza del medesimo contratto. Inoltre, l'aggiudicatario si farà carico degli oneri previsti dal contratto di rent to buy in favore del conduttore/acquirente anche con riferimento alla restituzione allo stesso dell' importo già versato alla società in procedura a titolo di deposito cauzionale, con rinuncia ad ogni pretesa a tale titolo nei confronti di quest' ultima.

3. Spese di gestione, manutenzione e oneri

L'aggiudicatario procede all'acquisto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, a corpo e non a misura, rinunciando alla garanzia di conformità e/o di funzionamento dell'immobile e dei relativi impianti nonché alla garanzia per eventuali vizi e/o difetti e/o difformità e/o mancanza di qualità del bene stesso.

Le spese di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale sono a carico della procedura di concordato semplificato, mentre restano a carico dell'aggiudicatario gli interventi di bonifica e/o manutenzione ordinaria e straordinaria.

* * *

8. PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ

La pubblicità sarà effettuata secondo le seguenti modalità:

a) sul portale delle vendite pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia;
b) sui siti Internet www.asteannunci.it e network collegato e sul sito Internet www.astegiudiziarie.it

* * *

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Per ulteriori informazioni nonché per concordare eventuali sopralluoghi gli interessati possono rivolgersi direttamente al Liquidatore Giudiziale Dott. Andrea Zanotti all'indirizzo PEC della procedura : **cs1.2026pordenone@pecconcordati.it**

Pordenone, lì 5 novembre 2026

Il Liquidatore Giudiziale
Dott. Andrea Zanotti

MODALITA' DELLE VENDITE

1. - Ulteriori indicazioni a precisazione dei documenti da allegare all'offerta , sia cartacea che telematica:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento della cauzione (segnatamente copia della contabile del bonifico di avvenuto pagamento che è preferibile fare con la formula "istantaneo" recandosi presso la propria banca o chiamando il numero di telefono dedicato dalla banca, in quanto gli Istituti bancari prevedono limitazioni all'esecuzione di questi bonifici);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (anche il certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.

2. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato presso lo Studio del Professionista sito in Pordenone (PN), via del Maglio n. 8/b, piano 4.

Il Professionista utilizzerà il portale www.fallcoaste.it . Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal liquidatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- offerente telematico: esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute al momento dell'abilitazione alla partecipazione
- offerente cartaceo: mediante presenza presso lo Studio del Professionista sito in Pordenone (PN), via del Maglio n. 8/b, piano 4.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Il Liquidatore giudiziale potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti collegati telematicamente, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore se l'offerta presentata risulta essere quella con il miglior prezzo.

3. - Modalità di rilanci in modalità sincrona mista: ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a **euro 10.000,00**; in caso di gara tra gli offerenti, aggiudicherà al maggior offerente (allorché siano trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

Al termine della gara, il Liquidatore giudiziale procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

4 - Trasferimento del bene

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva e comunque prima della stipula dell'atto notarile di compravendita dinnanzi al Notaio indicato dall'aggiudicataria (termine non soggetto a sospensione feriale).
In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Professionista potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita 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.
L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Professionista, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

5 - Principali condizioni della vendita in caso di vendita immobiliare

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo al Liquidatore entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), mente le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura.
<u>In deroga alle condizioni generali di vendita immobiliare</u> sopra indicate, viene espressamente previsto che le spese e gli adempimenti connessi alla regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale dell'immobile siano posti a carico della procedura di concordato semplificato. Rimangono, per contro, a esclusivo carico dell'aggiudicatario gli interventi di bonifica, messa in sicurezza, manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ogni ulteriore opera che si rendesse necessaria sul bene successivamente al trasferimento della proprietà.

6 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale 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 definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

7 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Pordenone.

Pordenone, lì 5 novembre 2026

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Andrea Zanotti