



**TRIBUNALE DI UDINE**  
**Liquidazione Giudiziale n° 4/2024**  
**1° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE IN MODALITÀ "SINCRONA MISTA"**  
**LOTTI 2, 3, 5, 7, 9**

Si dà pubblico avviso che nell'ambito della procedura di Liquidazione Giudiziale n° 4/2024 iscritta presso il Tribunale di Udine, Giudice delegato Dott. Gianmarco Calienno - Curatore Dott. Giuliano Bianco, è disposta la vendita dei seguenti beni:

**Lotto 2**

Comune di San Giorgio di Nogaro (UD), Via Caldura s.n.c  
Capannone a destinazione commerciale (Zone H – H3 PRG) disposto su due piani di complessivi mq. 900 + 800 circa coperti, con annesso alloggio custode e autorimessa, insistente su un lotto di terreno di mq. 2.859 circa fronte la S.P. 80 in direzione della zona industriale Aussa Corno.



**Diritto oggetto di vendita: piena ed esclusiva proprietà**

*Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio di Nogaro:*

*Sez. A, Foglio 11, Part. 316, Sub. 1, Cat. D/8, Rend. €13.014,71;*

*Sez. A, Foglio 11, Part. 316, Sub. 2, Cat. A/2, Cl. 2, vani 3,5, Sup. Cat. Tot. mq 105, Rend. €271,14;*

*Sez. A, Foglio 11, Part. 316, Sub. 3, Cat. C/6, Cl. 3, mq 16, Sup. Cat. Tot. mq 23, Rend. €39,66;*

*Immobili in cattive condizioni manutentive, liberi – Con oneri a carico dell'acquirente per l'asporto e l'eventuale smaltimento dei materiali e rifiuti ivi depositati.*

Valore di Stima degli immobili: 100.000,00 €

**Base d'Asta del Lotto n. 2: € 100.000,00** (oltre imposte di legge)

**Offerta minima valida** ex art. 216 c. 7 C.C.I.L.: **€ 75.000,00** (oltre imposte di legge)

Rilanci Minimi in fase di gara: € 5.000,00



### Lotto 3

Comune di Cervignano del Friuli (UD), Via Roma 38

Unità ad uso commerciale di 828 mq. circa al piano primo parte del fabbricato denominato "Condominio Cristallo" (sopra il supermercato Conad), con aree condominiali di spettanza.

Con i beni mobili ivi depositati individuati al Lotto C) dal n. 103 al n. 118 dell'Allegato 1 del verbale d'inventario della procedura chiuso in data 10.06.2024.



**Diritto oggetto di vendita: piena ed esclusiva proprietà del locale ad uso commerciale e quota pari a 235/1000 di area urbana condominiale.**

*Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Cervignano del Friuli:*

*Sez. A, Foglio 17, Part. 356/1, Sub. 2, Cat. D/8, Rend. €5.286,45;*

*Sez. A, Foglio 17, Part. 356/3, F/1 di mq 220 di cui 235/1000 quota di proprietà 1/1;*

*Immobilie libero – Si rinvia alle condizioni particolari di vendita esposte nel testo integrale dell'avviso di vendita*

Valore di Stima degli immobili: 400.000,00 €

Valore di stima dei beni mobili in dotazione: 3.500,00 €

**Base d'Asta del Lotto Unico n. 3: € 403.500,00** (oltre imposte di legge)

**Offerta minima valida** ex art. 216 c. 7 C.C.I.L.: **€ 303.000,00** (per arrotondamento, oltre imposte di legge)

Rilanci Minimi in fase di gara: € 5.000,00

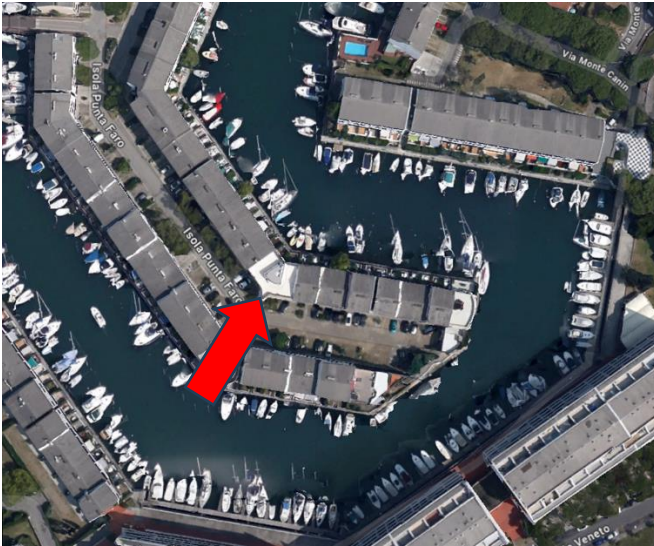
### Lotto 5

Comune di Lignano Sabbiadoro (UD), zona Punta Faro

Attico di complessivi mq. 175 circa su due piani, con terrazza panoramica di mq. 79 circa e autorimessa, facente parte del complesso identificato come "Terra-Mare".

Con i beni mobili ivi depositati individuati al Lotto E) dal n. 1 al n. 8 dell'Allegato 1 del verbale d'inventario della procedura chiuso in data 10.06.2024.

Possibilità di separata eventuale acquisizione di un posto parca nella Marina Lignano-Terramare.



**Dritto oggetto di vendita: piena ed esclusiva proprietà**

*Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Lignano Sabbiadoro:*

*Foglio 44, Part. 1001, Sub. 10, Cat. A/3, Cl. 7, 8,5 vani, Sup. Cat. Tot. mq 175, Rend. €1.031,62;*

*Foglio 44, Part. 1001, Sub. 2, Cat. C/6, Cl. 4, mq 44, Sup. Cat. Tot. mq 44, Rend. €124,98;*

*Immobile libero – Si rinvia alle condizioni particolari di vendita esposte nel testo integrale dell'avviso di vendita*

Valore di Stima degli immobili: 420.000,00 € \*

Valore di Stima dei beni mobili in dotazione: 10.800,00 €

**Base d'Asta del Lotto Unico n. 5: € 430.800,00** (oltre imposte di legge)

**Offerta minima valida** ex art. 216 c. 7 CC.I.L.: **€ 324.000,00** (oltre imposte di legge)

Rilanci Minimi in fase di gara: € 5.000,00

*\* Il valore indicato nella perizia di stima di procedura, pari ad originari € 450.000,00, è stato ridotto ad € 420.000,00= per decurtazione forfetizzata degli oneri di ripristino dei danni causati dagli eventi atmosferici verificatisi nel corso dell'estate c.a..*

**Lotto 7**

**Comune di San Daniele del Friuli (UD), Via Tagliamento 63**

**Unità ad uso commerciale di mq. 600 circa, facente parte del fabbricato in condominio denominato "Centro Affari San Daniele del Friuli", con aree condominiali di spettanza.**

**L'immobile è attualmente utilizzato dalla società KiK Tessili & Non Food srl in virtù del contratto di locazione commerciale registrato il 4.07.2021, con durata di anni sei, per un canone mensile di € 4.000,00= in aggiornamento per indicizzazione Istat.**





**Diritto oggetto di vendita: piena ed esclusiva proprietà**

*Individuato al Catasto Terreni del Comune di Sappada:*

- Foglio 13, Part. 256, prato, cl. 1, mq 360, RD€ 0,74;
  - Foglio 23, Part. 500, prato, cl. 1, mq 1700, RD€ 3,51;
- Terreni liberi.

**Base d'Asta del Lotto n. 9: € 30.000,00** (oltre imposte di legge)

**Offerta Minima** ex art. 216 c. 7 C.C.I.L.: **€ 22.500,00** (oltre imposte di legge)

Rilanci Minimi in fase di gara: € 1.000,00

**Per dettagli e informazioni in merito:**

- **allo stato di fatto e di diritto dei beni in vendita e ad eventuali irregolarità, abusi, vincoli e gravami iscritti**, si rimanda alle perizie di stima redatte dai geometri Renato Franz e Marco Peresson per quanto concerne terreni e fabbricati, mentre per i beni mobili si rinvia al verbale d'inventario chiuso il 10.06.2024 e all'allegato n. A perizia di stima resa dalla Coveg Srl, documenti tutti in atti della procedura nonché depositati nel fascicolo di vendita del delegato Coveg srl; il tutto declinando ogni responsabilità in capo alla procedura in caso di mancata informazione da parte dei soggetti interessati;
- **all'eventuale applicazione dell'IVA e/o imposta di registro e/o altre imposte di legge alla vendita in oggetto**, gli interessati possono farne opportuna richiesta al Curatore e/o al Notaio Delegato, prima della presentazione dell'offerta.

\*\*\*

**PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

La gara si terrà in modalità telematica sincrona mista, che prevede la possibilità di partecipare sia dalla piattaforma online che in presenza. Gli offerenti interessati a partecipare telematicamente (tramite il portale on-line, non in presenza) sono preliminarmente tenuti alla registrazione presso il portale telematico <https://ivgudine.fallcoaste.it/>, seguendo le indicazioni ivi riportate.

Il deposito delle offerte, qualsiasi sia la modalità prescelta, deve tassativamente avvenire entro le ore **12.30** del giorno **11/12/2024**.

**DEPOSITO DELL'OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)**

La busta contenente l'offerta cartacea dovrà riportare esclusivamente la dicitura *"Offerta irrevocabile d'acquisto L.G. 4/2024 – Lotto n. \_\_\_"* (indicare il lotto di interesse), senza nessun'altra indicazione aggiuntiva.

L'offerta deve pervenire **entro il termine massimo del 11/12/2024 ore 12:30** presso la sede dell'IVG Coveg s.r.l. in Udine Via Liguria 96 e dovrà contenere:



1. Offerta irrevocabile di acquisto per il Lotto di interesse contenente l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al 75% della base d'asta, come da art. 216 c.7 C.C.I.I., valore indicato in avviso come "Offerta Minima", pena l'inefficacia dell'offerta. Si ricorda che le imposte di legge, gli oneri di trasferimento e le spese a carico dell'aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d'asta e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.
2. L'indicazione della procedura concorsuale (L.G. 4/2024) e del lotto per cui si presenta l'offerta.
3. Se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (e obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'esercizio di impresa o professione); la residenza e, se diverso, il domicilio; lo stato civile (se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); un indirizzo e-mail valido (e/o PEC); recapito telefonico; fotocopia di documento di identità e di codice fiscale (e di quelli dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni).
4. Se l'offerta è sottoscritta da un soggetto diverso dall'offerente questi dovrà essere munito di procura speciale conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata dal notaio (o soggetto equipollente in caso di offerta estera) contenente l'esplicita indicazione del bene da acquisire, da allegare in copia all'offerta (e da esibire in originale in sede di gara). La partecipazione all'asta con offerta per persona da nominare sarà ammissibile solamente mediante ausilio di un avvocato.
5. Se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata, la visura camerale aggiornata (e, qualora non risulti già dalla stessa visura, anche la documentazione relativa al conferimento dei poteri gestionali di chi ha sottoscritto l'offerta e che parteciperà alla gara, con copia di carta di identità e codice fiscale - ad. es. la delibera del Consiglio di Amministrazione per le società di capitali) ovvero l'estratto dell'iscrizione nel Repertorio delle notizie economiche ed amministrative, se per l'offerente non sussistano i requisiti per l'iscrizione al Registro imprese. In caso di poteri di amministrazione appartenenti congiuntamente a più soggetti (ad es. nelle società di persone), l'offerta deve essere sottoscritta da tutti costoro e tutti dovranno partecipare alla gara (salvo presentazione di procura notarile). Ove la società non fosse italiana, si invita l'offerente a chiedere al Notaio incaricato per la procedura in oggetto ogni informazione utile o necessaria.
6. Espresa indicazione di aver preso visione delle relazioni di stima e il verbale d'inventario ex art. 195 C.C.I.I. e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.
7. Espresa indicazione di aver preso visione del presente Avviso di vendita nel testo integrale pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e depositato in atti della procedura e nel fascicolo di vendita del delegato Coveg srl e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate, nonché espresa indicazione di essere a conoscenza che, con il deposito di valida offerta, l'interessato sarà abilitato alla partecipazione alla gara d'asta concorrendo anche con gli eventuali offerenti telematici.
8. Un assegno circolare non trasferibile intestato a "Magic spa in L.G. n. 4/2024" per un ammontare



complessivo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

*In caso di mancanza, anche solo in parte, degli aspetti formali elencati o della relativa documentazione è facoltà del Curatore, esaminate le buste, accettare o meno l'offerta.*

### DEPOSITO DELL'OFFERTA TELEMATICA

Per la gestione dell'asta telematica, Coveg s.r.l. si avvale della piattaforma ZUCCHETTI/FALLCO con accesso sul portale di primo livello <https://fallcoaste.it> e accesso e dominio sul portale di secondo livello <https://ivgudine.fallcoaste.it/> Per procedere alla presentazione dell'offerta sarà necessario, come da C.C.I.A., procedere attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

ATTENZIONE: per proseguire al deposito dell'offerta telematica, l'utente presentatore, sia esso persona fisica o giuridica, dev'essere dotato di indirizzo di PEC Posta Elettronica Certificata e di Firma Digitale.

La trasmissione telematica dell'offerta irrevocabile avviene come segue:

Dalla pagina dell'annuncio della vendita a cui si intende partecipare, è necessario utilizzare il pulsante **"Iscriviti alla Vendita"**. Gli utenti sono quindi reindirizzati al modulo per compilazione sul sito del Portale Vendite Pubbliche, tramite il quale – seguendo i passaggi indicati – verrà formulata la singola offerta.

Presentazione Offerta Telematica: alla pagina introduttiva sono presenti i passi riepilogativi di cui si compone il modulo di compilazione dell'offerta telematica, oltre agli allegati relativi al D.M. 32/2015, tra cui il Manuale Utente ([https://urly.it/3w6\\_a](https://urly.it/3w6_a)), consultabile per una guida omnicomprensiva al deposito dell'offerta. L'utente è tenuto a prendere visione dell'informativa sul trattamento dei dati personali e procedere al tasto "Continua".

#### *Passo 1: Lotto*

La maschera "Lotto" riporta le informazioni, in sola lettura, del Lotto in vendita selezionato. L'utente può prendere visione della consistenza in vendita, quindi confermare l'intenzione a proseguire con la compilazione dell'offerta mediante il tasto "Conferma".

#### *Passo 2: Presentatore*

Nella sezione "Presentatore" è necessario compilare i dati anagrafici del Presentatore. Il presentatore è il soggetto persona fisica che compila l'offerta: può coincidere con uno degli offerenti (persona fisica e/o rappresentante di persona giuridica che propone l'offerta). Lo stesso invia l'offerta al Ministero della Giustizia tramite PEC.

#### *Passo 3: Offerente*

Nella maschera "Offerente" è necessario inserire i dati di tutti gli offerenti, da compilarsi a cura del Presentatore. Nel caso Offerente e Presentatore coincidano, è sufficiente apporre spunta alla dicitura "Stessi dati del Presentatore". Nel caso in cui l'Offerente sia persona giuridica, sarà necessario indicare i dati del Rappresentante Legale, oltre che di partita iva e ragione sociale. Nel caso siano presenti più offerenti è necessario utilizzare l'apposita opzione "Aggiungi Offerente". La specificazione delle quote di partecipazione avverrà nel seguente passo 4.



*Passo 4: Quote – Titoli di Partecipazione*

Nella schermata “Quote – Titoli di Partecipazione” saranno visualizzati i singoli offerenti, se presenti in numero superiore ad uno. In questo caso è necessario indicare Diritto e Quota di partecipazione di ogni singolo offerente, titoli con cui partecipa e, in allegato, i documenti comprovanti la titolarità del diritto di cui dichiara essere investito. Se l’offerente è persona fisica sarà necessario allegare documento di identità in corso di validità e codice fiscale (e di quelli dell’eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni). Nel caso di persona giuridica, oltre ai documenti della persona fisica offerente, sarà necessario allegare Visura Camerale aggiornata del Registro Imprese competente ovvero Estratto dell’iscrizione nel Repertorio delle notizie economiche ed amministrative. Se il potere di partecipazione all’asta non emerge direttamente dalla lettura della Visura allegata, è necessaria un’integrazione documentale relativa al conferimento dei poteri gestionali di chi ha sottoscritto l’offerta e che parteciperà alla gara (ad. es. delibera del Consiglio di Amministrazione per le società di capitali).

La lista dei documenti da allegare, al di fuori di quanto espressamente richiesto dal presente avviso, è rappresentativa e non vincolante ai fini della partecipazione alla fase di gara.

*Passo 5: Offerta*

Nella sezione “Dati Offerta” dovrà essere inserito il Prezzo Offerto, necessariamente pari o superiore a quanto indicato come “Offerta Minima” nella descrizione del lotto al presente Avviso. Nella sezione “Estremi Cauzione” dovrà dapprima indicarsi la modalità con cui si è proceduto al versamento della cauzione (**Bonifico Bancario all’IBAN: IT36U 07085 12303 0000 00559617 presso Credifriuli intestato alla Magic spa in L.G.**), quindi annotare il n° CRO, l’IBAN di accredito, data e ora del bonifico e importo della cauzione, necessariamente pari o superiore al 10% del prezzo che si dichiara di offrire. È necessario allegare la distinta di Bonifico in formato PDF. In caso di non aggiudicazione, è possibile indicare un diverso IBAN per la restituzione della somma versata a titolo di cauzione.

**Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto corrente e la generazione della nota contabile bancaria, prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte irrevocabili.**

*Passo 6: Riepilogo e Firma*

Nell’ultima fase verranno riportati in modalità espandibile tutte le sezioni precedentemente compilate relative a: dati lotto, beni inclusi, dati del presentatore, dati dell’offerente, dati di partecipazione dell’offerente e relativi allegati, offerta e relativi allegati.

Nella parte inferiore della pagina è presente il link per procedere alle operazioni di firma digitale dell’offerta. Si rimanda al manuale per le modalità di caricamento del file .xml così sottoscritto.

*Passo 7: Conferma dell’Offerta ed Esito*

Per concludere il caricamento dell’offerta è necessario procedere tramite il pulsante “Conferma Offerta”. Attenzione: l’attività di presentazione dell’offerta può essere interrotta e sospesa durante la compilazione, ma la conferma dell’offerta deve necessariamente avvenire entro la scadenza del termine di presentazione indicato.

Al termine di tale operazione il sistema invia una PEC all’indirizzo indicato in fase di compilazione,





contenente i dati per recuperare e visionare quanto somministrato, quindi genera un hash per effettuare il pagamento del bollo digitale.

*Passo 8: Recupero e Caricamento dell'Offerta*

Una volta ricevuta la PEC di conferma, cliccando sul link allegato si è reindirizzati alla pagina di "Recupero Offerta". L'offerente dovrà inserire il codice indicato alla stessa mail per scaricare l'offerta in formato compresso e criptato. Per concludere l'iter di invio dell'offerta telematica, la stessa – nel formato appena scaricato – dovrà essere inviata via PEC al Ministero della Giustizia all'indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), allegando il file offerta e il file ricevuta del pagamento del bollo. L'invio di questa PEC deve avvenire dall'indirizzo PEC del presentatore.

**L'offerta sarà considerata tempestiva ed ammissibile solo se la Ricevuta di Avvenuta Consegna – R.d.A.C. (PEC) viene generata entro le ore 12.30 del giorno 11/12/2024.**

**ATTENZIONE:** L'Istituto Vendite Giudiziarie di Udine - Coveg s.r.l., pur garantendo sempre la massima collaborazione con gli offerenti, non gestisce assolutamente il flusso dei dati proveniente dal sito del gestore (<https://fallcoaste.it>) o dal Portale Ministeriale (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>). Coveg s.r.l. non può quindi ritenersi responsabile del mancato trasferimento degli stessi sul portale di vendita (portale di 2° livello - <https://ivgudine.fallcoaste.it/>) e della conseguente mancata partecipazione di un offerente.

\*\*\*

### SVOLGIMENTO DELL'ASTA

Il **giorno 12/12/2024 alle ore 09:30** presso l'Istituto Vendite Giudiziarie, COVEG s.r.l., in presenza del Notaio Delegato Dott.ssa Margherita Gottardo, il Curatore Dott. Giuliano Bianco procederà all'analisi delle offerte irrevocabili d'acquisto pervenute sulla piattaforma digitale nonché all'apertura delle offerte cartacee depositate e all'esame della validità delle stesse nonché della completezza degli allegati con le modalità sopra descritte. Il Curatore seguitamente procederà ad abilitare sulla piattaforma di gara, <https://ivgudine.fallcoaste.it/>, gli offerenti le cui offerte sono ritenute ammissibili, ovvero a notificare dell'incompletezza o dell'irregolarità di quanto depositato gli offerenti con proposte lacunose o irricevibili la cui esclusione sarà motivata nel verbale d'asta.

Le cause di inefficacia delle offerte sono indicate all'art. 571 c.p.c., a cui si aggiungono quelle individuate dalla prassi giudiziaria, e sono – a titolo esemplificativo e non esaustivo – le seguenti:

- Offerta presentata dal debitore;
- Mancanza o indeterminatezza degli elementi essenziali all'offerta (art. 12 D.M. 32/2015);
- Offerta presentata oltre il termine;
- Mancato o insufficiente versamento della cauzione;
- Cauzione versata con modalità differenti dalle ammesse.

La mancata presenza all'asta dell'offerente non comporterà l'esclusione dalla gara: trattandosi di offerta irrevocabile, l'offerente verrà comunque abilitato, sia che abbia presentato offerta irrevocabile analogica/cartacea, sia che abbia presentato offerta irrevocabile telematica.



**In presenza di una sola offerta, verificata la validità e la completezza della stessa, il bene sarà immediatamente aggiudicato al soggetto che ha depositato l'offerta irrevocabile.**

**In caso di pluralità di offerte irrevocabili telematiche e/o analogiche valide, si procederà con la gara tra tutti gli offerenti (compreso quello iniziale) partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta irrevocabile più alta ricevuta. Se, tra i partecipanti, nessuno proporrà un rilancio, il lotto verrà aggiudicato all'offerente che ha presentato l'offerta irrevocabile più alta; se tale maggior importo è eguagliato da più offerte, in assenza di rilanci il lotto verrà aggiudicato a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta irrevocabile in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite.**

L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica/cartacea potrà farsi rappresentare nella gara in presenza da un procuratore munito di procura notarile. Il valore dei rilanci non potrà essere inferiore a quello indicato nella descrizione del singolo lotto.

**La fase a rialzo avrà inizio il giorno 12/12/2024**, a conclusione della valutazione di ammissibilità di tutte le offerte pervenute, con rilanci minimi pari a quanto indicato in descrizione del singolo lotto. Gli offerenti analogici sono tenuti a presentarsi presso la sala aste dell'Istituto, in Udine – Via Liguria 96, con 10 minuti di anticipo rispetto all'orario indicato. L'asta dei singoli lotti avviene in modalità "Time Extension" pari a 1 minuto: ogniqualvolta un offerente effettui un valido rilancio, la sessione d'asta viene prolungata per ulteriori 60 secondi, dando così modo agli altri partecipanti di valutare rilanci ulteriori. La gara termina allo scorrere di un intero minuto senza che pervengano offerte e il lotto viene aggiudicato all'autore dell'ultimo rilancio. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario certo di chiusura dell'asta.

**Si precisa che la suddetta vendita è soggetta alle disposizioni del D.Lgs. 14/2019: l'aggiudicazione in sede d'asta è da intendersi definitiva, salva la facoltà del Giudice Delegato di sospendere la vendita o impedirne il perfezionamento nei casi previsti dall'art. 217 d.lgs. 14/2019.**

\*\*\*

#### **CONDIZIONI DI VENDITA, MODALITÀ E TERMINI DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ**

- 1. Pagamento del saldo prezzo** – Il prezzo di aggiudicazione all'esito della gara, nell'esatto ammontare che sarà comunicato dal Curatore comprensivo dell'eventuale IVA, dovrà essere versato direttamente alla Procedura entro **30 (trenta) giorni** dall'aggiudicazione, tramite bonifico bancario da accreditare all'IBAN: **IT36U 07085 12303 0000 00559617** presso **Credifriuli** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla **"Magic spa in L.G."** da depositare presso lo studio del Curatore.
- 2. Informazioni, dichiarazioni e garanzie** – La vendita ha luogo a corpo e non a misura e avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. cui si rinvia.

Tutti i beni – siano essi immobili o mobili o di ogni altra categoria e/o tipologia identificabile singolarmente dal lotto cui riferiscono – sono posti in vendita nella consistenza indicata nel testo integrale dell'avviso di vendita e nelle specifiche relazioni inventariali e di stima in atti della procedura e nel fascicolo del delegato Coveg srl.



Per quanto concerne gli eventuali beni mobili specificamente oggetto di vendita congiunta con gli immobili all'asta, come precisati nei singoli lotti, è esclusa qualsiasi responsabilità per la Procedura e per Coveg srl circa eventuali diritti di terzi, non noti al momento del trasferimento della proprietà (art. 2920 Codice Civile). Per quanto concerne gli eventuali beni mobili eventualmente presenti negli immobili in vendita ma non specificamente indicati e inventariati nei singoli lotti, essi non sono oggetto di trasferimento e pertanto l'eventuale smaltimento o asporto dovrà intendersi a cura e spese dell'aggiudicatario, fatti salvi i diritti dei terzi o diversa specifica disposizione del Giudice Delegato.

Ai sensi dell'art. 2922 c.c., è espressamente esclusa la garanzia per tutti i vizi riconducibili ai beni venduti a seguito dell'aggiudicazione. Pertanto la vendita di tutti i beni indicati nei singoli lotti deve considerarsi come vendita forzata e non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo derivante nei confronti della Procedura e dei suoi organi, incaricati, delegati.

Stante quanto sopra esposto, l'aggiudicatario rinuncia, per la stessa formulazione dell'offerta irrevocabile di acquisto, a far valere in futuro nei confronti della procedura concorsuale e propri incaricati o delegati qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza di tutte le tipologie di beni oggetto della presente vendita.

Alcuni dei beni posti in vendita con il presente avviso sono gravati da ipoteche consolidate.

Tutti i beni posti in vendita con il presente avviso saranno ceduti liberi da gravami pregiudizievoli, ad esclusione dei diritti di servitù trascritti, con oneri e formalità a carico dell'acquirente come di seguito previsto.

**Con riferimento al presente avviso di vendita, la Procedura attenziona l'aggiudicatario sulle seguenti CONDIZIONI PARTICOLARI DI VENDITA relative ad alcuni lotti:**

- **LOTTO 2:** All'interno dell'immobile e su parte delle are esterne di proprietà sono depositati beni, materiali vari e rifiuti considerati dalla Procedura privi di valore per cui viene accollato all'acquirente l'incombente e l'onere di eventuale asporto e smaltimento. Successivamente al deposito della relazione di stima di procedura è stato riscontrato un indebito accesso all'immobile da parte di ignoti con infrazioni e danneggiamenti che non sono stati considerati rilevanti ai fini di un possibile deprezzamento del bene e pregiudizio dell'acquirente. Sarà onere e incombente



dell'acquirente l'eventuale regolarizzazione, qualora possibile, delle autorizzazioni/concessioni per la derivazione acque dal sottosuolo ovvero la chiusura e messa in sicurezza delle prese.

- **LOTTO 3:** Sul tetto del fabbricato è stata autorizzata da parte della Procedura la realizzazione ad iniziativa della CONAD, su area corrispondente alle quote condominiali di sua spettanza per proprietà dell'unità condominiale sita al piano terra, di un impianto fotovoltaico con diritti e oneri a suo esclusivo vantaggio e carico, anche per quanto attiene le spese tecniche di identificazione catastale delle porzioni di lastrico solare, regolarizzazione del piano e regolamento condominiale e stipula dell'atto notarile di assegnazione. Il programma di liquidazione della Procedura prevede l'accollo all'acquirente del lotto 3 dell'onere di rimborso, all'atto della stipula, alla medesima CONAD della somma da questa anticipata per la quota parte di spettanza della Magic spa (poi consuntivata pari a € 14.328,42= oltre IVA) dei costi di rifacimento dell'impermeabilizzazione del tetto.
- **LOTTO 5:** L'immobile ha subito danneggiamenti per infiltrazioni d'acqua piovana, a seguito di eventi atmosferici avvenuti in corso di procedura, a fronte dei quali sono stati effettuati alcuni interventi pulizia, messa in sicurezza e manutenzione provvisoria. I danni in questione hanno determinato un deprezzamento dell'immobile, per possibili maggiori oneri di ripristino e manutenzione, che sono stati forfettariamente stimati dai tecnici della Procedura pari ad € 30.000,00=, con conseguente riduzione del valore di stima e rideterminazione del valore di vendita in 1° esperimento del lotto. Gli indennizzi assicurativi eventualmente spettanti a fronte di tali eventi e danneggiamenti saranno di esclusiva spettanza della Procedura, quale unica beneficiaria, sia per quanto attiene alla polizza assicurativa condominiale che per la copertura assicurativa diretta della società.
- **LOTTO 7:** L'immobile è attualmente concesso in locazione commerciale alla società KiK Tessili & non-Food srl giusta contratto registrato dd. 4.07.2021, per un canone di originari € 4.000,00 mensili oltre IVA, da aggiornarsi annualmente in base alla variazione Istat. L'immobile è in regime condominiale, con le responsabilità disciplinate dall'art. 63 Disp. Att. C.C. per le eventuali spese impagate nell'ultimo anno ed in quello precedente alla vendita.

- 3. Regolarità urbanistica in merito agli immobili all'asta e altre disposizioni** - In caso di opere irregolari o abusive, rimarrà a carico dell'aggiudicatario il controllo della possibilità di sanatoria e gli eventuali costi della stessa. In ogni caso l'aggiudicatario potrà valersi delle disposizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

È parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia: amministrativa; di sicurezza sul lavoro; sanitaria; di prevenzione incendi; di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento; di conformità impianti. Si esclude qualsivoglia responsabilità, a qualunque titolo derivante da tali attività, nei confronti della Procedura e dei suoi organi o incaricati o delegati.

- 4. Stipula dell'atto di vendita e trasferimento della proprietà** – La proprietà, il possesso e godimento del cespite e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto dei beni oggetto d'asta e



miglior identificati nella relativa perizia di stima e d'inventario saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile. Quest'ultimo sarà stipulato solo a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione (art. 1), del compenso dovuto alla Coveg Srl (art. 8) e delle spese notarili (Art. 6). Il trasferimento della proprietà dovrà essere effettuato dal notaio delegato entro 45 giorni dall'avvenuto pagamento da parte dell'aggiudicatario di quanto sopra elencato, previa presentazione di fattura, quietanza o qualsiasi altra prova attestante l'avvenuto pagamento.

- 5. Cancellazione iscrizioni e trascrizioni** - Una volta riscosso interamente il prezzo e sottoscritto l'atto di compravendita, si potrà procedere alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, in forza del decreto del Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 217 C.C.I., a cura e spese dell'aggiudicatario.
- 6. Spese notarili, imposte, accessorie e tributi** – Oneri notarili, imposte e tasse inerenti al trasferimento, nonché le eventuali altre spese e imposte (ad es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, trascrizioni catastali, oneri di cancellazione gravami, imposta di bollo ecc.), rimarranno a completo carico dell'aggiudicatario e dovranno essere pagate prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà. La presente vendita è inoltre assoggettabile ad IVA o imposta di registro, secondo le aliquote di legge. Sono pertanto integralmente a carico dell'acquirente oltre al saldo del prezzo offerto e del compenso all'IVG, tutti gli altri oneri fiscali ed accessori di qualsiasi tipo e genere inerenti e collegati alla cessione dei beni in oggetto. Se l'aggiudicatario riterrà di poter usufruire di agevolazioni fiscali dovrà consegnare al Curatore o al Notaio, possibilmente con largo anticipo, tutta la documentazione necessaria; ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale.
- 7. Notaio** – Il compenso relativo all'attività del Notaio delegato Dott.ssa Margherita Gottardo, con studio in Udine, Via Moretti 2, sarà determinato in base al D.M. 227/2015 e sarà totalmente a carico dell'acquirente, per lo svolgimento di:
- Controlli formali su contenuti e modalità di pubblicazione dell'Avviso di Vendita;
  - Controllo – con ispezione ipotecaria e catastale ventennale – sugli immobili, in collaborazione con il perito;
  - Apertura e verifica delle offerte in sede di gara (telematica e/o analogica);
  - Informativa al pubblico riguardo alle precise spese accessorie per finalizzare la compravendita;
  - Redazione del verbale di aggiudicazione;
  - Redazione dell'atto di vendita.
- 8. Compensi di custodia** – Il compenso relativo all'intervento dell'IVG è posto a carico dell'aggiudicatario e calcolato per scaglioni come sotto descritto, fatta salva per ogni ulteriore determinazione il disposto del Decreto Ministeriale n° 80/2009:

FINO A € 100.000,00	3%
DA 100.000,01 A 500.000,00 €	2%
OLTRE 500.000,01 €	1%



A titolo meramente esemplificativo, ipotizzando il caso di un lotto aggiudicato per €120.000, tali compensi sarebbero così calcolati: 3% per la fascia fino a €100.000 ( $100.000 \times 0,03 = 3.000€$ ), 2% per la fascia da €100.000 a €500.000 ( $19.999 \times 0,02 = 400€$ ), subtotale €3.400,00, a cui si applicherà quanto disposto all'art. 2 c. 6 D.M. 80/2009.

Tali somme dovranno essere corrisposte, anteriormente all'atto di vendita, nelle forme e nelle modalità che saranno comunicate all'aggiudicatario da parte di Coveg s.r.l. in seguito all'aggiudicazione.

- 9. Inadempimento dell'aggiudicatario** – Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario e/o di mancata stipula del rogito notarile nei termini e modalità prescritti in precedenza, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione versata, a titolo di penale, oltre alla condanna al pagamento della differenza tra il prezzo offerto e quello che verrà ricavato dalla vendita successivamente positivamente conclusa, al netto della cauzione versata.

\*\*\*

#### DISPOSIZIONI FINALI

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione di tutti i beni costituenti il singolo lotto in vendita, così come descritti nel testo integrale del presente avviso di vendita che richiama espressamente le relazioni di identificazione stima e inventariali della Procedura e il suo programma di liquidazione, disponibili agli interessati a loro richiesta alla Procedura e ai suoi incaricati e/o delegati. **I beni potranno essere visionati dagli interessati, accompagnati dal custode, prenotando la richiesta visita sul sito [www.ivgudine.it](http://www.ivgudine.it)** e cliccando sull'apposito tasto "PRENOTAZIONE VISITA" visibile fino a 15 giorni prima della data d'asta. Maggiori informazioni presso ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - COVEG S.R.L. via Liguria 96 Udine Tel.: 0432-566081, Mail: [visite@coveg.it](mailto:visite@coveg.it)

La gara e la ricezione di eventuali offerte non comportano per la Procedura alcun obbligo di stipula dell'atto nei confronti degli offerenti e per costoro non determineranno alcun affidamento, né diritti, nemmeno risarcimento danni né pretesa contraria a previsioni di legge inderogabili, costituendo questo avviso mero invito ad offrire e non offerta al pubblico ex art. 1336 c.c.

I partecipanti analogici non aggiudicatari che abbiano versato cauzione a mezzo assegno circolare potranno ritirare l'assegno a termine asta. I partecipanti non aggiudicatari che abbiano versato cauzione a mezzo bonifico bancario, ove non avessero già effettuato tale comunicazione, dovranno indicare quanto prima a mezzo mail alla procedura IBAN ed intestazione del c/c su cui sarà riaccreditato quanto versato. Nella richiesta per il reso cauzione è obbligatorio allegare copia del bonifico effettuato per la partecipazione. La Procedura e Coveg s.r.l. non saranno responsabili di eventuali ritardi nella restituzione della cauzione, in mancanza della comunicazione sopra richiesta.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, la facoltà di sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti dalla Procedura, dai suoi organi e da Coveg s.r.l.



Maggiori informazioni presso ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - COVEG S.R.L. via Liguria 96 Udine Tel.: 0432-566081, Mail: [ivgudine@coveg.it](mailto:ivgudine@coveg.it)

Udine, 11/10/2024

Il Curatore

Dott. Giuliano Bianco

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl