



## TRIBUNALE DI UDINE

### 6° AVVISO DI VENDITA

Si dà pubblico avviso che nell'ambito della procedura di concordato preventivo n° 8/2020 iscritta presso il Tribunale di Udine (Giudice delegato Dott. Calienno Gianmarco e Liquidatore Giudiziale dott. Celotti Michele) è stata disposta la vendita dei beni di seguito descritti:

#### **Lotto 21**

(in Perizia descritto al Lotto 7)

Compendio immobiliare realizzato da un fabbricato principale adibito ad uffici sul fronte di Via Canal n.3 nel Comune di San Michele al Tagliamento, oltre a due magazzini a confine di Via Olivelli e Via Garibaldi con accesso da corte interna.

Iscritti al Catasto Fabbricati del Comune di San Michele al Tagliamento come segue:

*Foglio 24, Part. 178, Sub 5, Cat. A/10 Cl. 2 Cons. 19,5 vani R.c. € 4.330,49 P.T-1*

*Foglio 24, Part. 178, Sub 6, Cat. C/2 Cl. 12 Cons. 665 mq R.c. € 995,99 P.T*

*Foglio 24, Part. 178, Sub 7, Cat. C/6 Cl. 9 Cons. 34 mq R.c. € 71,99 P.T*

*Mobilio ed arredo ufficio compreso computer, calcolatrici e stampanti di proprietà presenti nei locali uffici siti in Via Canal n.3 nel Comune di San Michele al Tagliamento*

[Riferimento a Lotto 7 in Perizia]

**Base d'asta € 217.073,00** (duecentodiciassettemilasettantatré/00)

In fase di gara, rilanci non inferiori ad € 2.000

#### **Lotto 24**

(in Perizia descritto al Lotto 6)

Terreno edificabile sito in San Michele al Tagliamento (VE) – Via Cipressi - fronte incrocio tra Via Cipressi e Via Maria Bazzana – parzialmente recintato di superficie complessiva pari a 3.190 metri.

Iscritto al Catasto Terreni del Comune di San Michele al Tagliamento come segue:

*Foglio 22, Part. 434, Qual. Vigneto, Cl. 1, 2 are 20 ca, R.D. €3,37, R.A. €1,31 220 mq*

*Foglio 22, Part. 435, Qual. Vigneto, Cl. 1, 3 are 70 ca, R.D. €5,69, R.A. €2,20 370 mq*

*Foglio 22, Part. 438, Qual. Vigneto, Cl. 1, 4 are 80 ca, R.D. €7,36, R.A. €2,85 480 mq*

*Foglio 22, Part. 439, Qual. Vigneto, Cl. 1, 1 are 90 ca, R.D. €2,91, R.A. €1,13 190 mq*

*Foglio 22, Part. 533, Qual. Vigneto, Cl. 1, 2 are 30 ca, R.D. €3,53, R.A. €1,37 230 mq*

*Foglio 22, Part. 437, Qual. Semin arbor, Cl. 1, 4 are 10 ca, R.D. €4,61, R.A. €2,54 410 mq*

Al Catasto Fabbricati: (si evidenzia che i fabbricati sono stati demoliti e i dati catastali devono essere aggiornati)

Foglio 22, Part. 440, Sub 1, Cat. A/5 Cl. 2 R.c. €122,14 198 mq  
Foglio 22, Part. 440, Sub 2, Cat. A/5 Cl. 2 R.c. €55,52  
Foglio 22, Part. 441, Sub 2, Cat. A/4 Cl. 4 R.c. €160,10 120 mq  
Foglio 22, Part. 445, Cat. A/4 Cl. 1 R.c. €98,13 320 mq  
Foglio 22, Part. 444, Sub 2, Cat. A/6 Cl. 2 R.c. €95,29 220 mq  
Foglio 22, Part. 1503, Area Urbana 150 mq  
Foglio 22, Part. 443, Sub 1, Cat. A/6 Cl. 2 R.c. €74,11 210mq  
Foglio 22, Part. 443, Sub 2, Cat. A/5 Cl. 2 R.c. €66,88  
Foglio 22, Part. 665 Area Urbana 52 mq  
Foglio 22, Part. 666, Area Urbana 20 mq

*In ordine a una parte di appezzamento del terreno individuata al Catasto Terreni del Comune di San Michele al Tagliamento al Foglio 22 Particella 436 la proprietaria ha avviato una pratica di usucapione allo stato della presente pubblicazione ancora in corso. Nell'eventualità che la pratica non sia ancora conclusa al momento della aggiudicazione definitiva, l'acquirente subentrerà alla cedente nell'ambito della predetta pratica.*

[Riferimento a Lotto 6 in Perizia]

**Base d'asta € 38.880,00** (trentottomilaottocentottanta/00)

In fase di gara, rilanci non inferiori ad € 1.000

#### **Lotto 25**

(in Perizia descritto al Lotto 15)

Terreno edificabile sito in Latisana (UD) Via Viola, superficie catastale 6.740 m da lottizzare di proprietà della società controllata DUE GRU S.r.l., con sede legale in Cordovado (VE), Via Freschi n. 18.

Iscritto al Catasto Terreni del Comune di Latisana come segue:

*Foglio 2, Part. 584, Qual. Seminativo, Cl. 1, 16 are 70 ca, R.D. €15,70, R.A. €9,49*

*Foglio 2, Part. 588, Qual. Seminativo, Cl. 1, 18 are 70 ca, R.D. €17,58, R.A. €10,62*

*Foglio 2, Part. 587, Qual. Seminativo, Cl. 1, 15 are 70 ca, R.D. €14,76, R.A. €8,92*

*Foglio 2, Part. 352, Qual. Seminativo, Cl. 1, 16 are 30 ca, R.D. €15,32, R.A. €9,26*

[Riferimento a Lotto 15 in Perizia]

**Base d'asta € 70.200,00** (settantamiladuecento/00)

In fase di gara, rilanci non inferiori ad € 2.000

\*\*\*\*\*

**Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda alla perizia di stima redatta dal geom. Peresson Marco, declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati.**

**ATTENZIONE: Il riferimento al numero di lotto dei beni immobili al presente avviso di vendita non corrisponde al numero di lotto indicato in perizia. Per identificare il bene si faccia riferimento al rimando alla perizia nella descrizione dei singoli lotti.**

**Per quanto concerne i dati catastali indicati nei singoli lotti, si rinvia per il quadro completo a quanto riportato in perizia.**

## MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

### A) *Compilazione dell'offerta*

Gli interessati dovranno far pervenire **entro il termine massimo del 15/01/2025 ore 12:00**, presso lo studio del notaio Dott. Nicolò Lovaria, con sede in Udine - Via Quintino Sella n° 1/A, busta chiusa riportante esclusivamente la dicitura "*Offerta irrevocabile d'acquisto - Concordato Preventivo 8/20 - Lotto Numero \_\_<sup>1</sup>*", senza nessun'altra indicazione aggiunta.

Questa dovrà contenere:

1. Offerta irrevocabile di acquisto per il Lotto di interesse del Concordato Preventivo n° 8/20, contenente l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta, pena la nullità dell'offerta.  
*Imposte di legge e oneri di trasferimento 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 dell'asta 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 (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico; se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
4. Se l'offerente è persona fisica: fotocopia di documento di identità e di codice fiscale (e di quelli dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni).
5. Se l'offerta è sottoscritta da un soggetto diverso dall'offerente (se all'asta si presenterà soggetto differente da colui il quale ha sottoscritto l'offerta), 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, avendo cura di esibire l'originale in sede di gara. La partecipazione all'asta con offerta per persona da nominare sarà ammissibile solamente mediante l'assistenza di un procuratore legale.
6. 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, certificato camerale ovvero estratto dell'iscrizione al Repertorio delle notizie economiche ed amministrative (quest'ultima solo nel caso in capo all'offerente non sussistano i requisiti per l'iscrizione al Registro imprese). Infine,

---

<sup>1</sup> Inserire il numero del lotto come da Descrizione al presente Avviso. Non indicare il riferimento al numero di Lotto in Perizia.

ove la società non fosse italiana, eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale.

7. Se l'offerente è una società: visura camerale aggiornata, copia del documento di identità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultano i relativi poteri.
8. Espressa indicazione di aver preso visione della relazione di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.
9. Espressa indicazione di aver preso visione del presente *Avviso di vendita* e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate.
10. Un assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo 8/20 – C.e.l.s.a. Soc. Coop. in Liquidazione" per un ammontare complessivo almeno pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

*L'offerente, sottoscrivendo la domanda di partecipazione dà espressa indicazione all'integrale accettazione delle condizioni previste dall'avviso di vendita. In caso di mancanza di parte degli aspetti formali elencati, è facoltà del Liquidatore Giudiziale, esaminate le buste, accettare o meno l'offerta.*

\*\*\*\*\*

#### **B) Svolgimento della gara**

L'apertura delle buste e l'eventuale gara avverrà presso l'Istituto Vendite Giudiziarie – COVEG s.r.l. – in Udine, via Liguria 96, il giorno 16/01/2025 alle ore 15.00 avanti al Notaio Delegato, dott. Nicolò Lovaria, al Liquidatore Giudiziale Dott. Michele Celotti e agli offerenti presenti in quel momento.

#### **Lotti in vendita ordinaria:**

In caso di presentazione di un'unica offerta, il Lotto sarà immediatamente aggiudicato in via provvisoria all'offerente; in caso di presentazione di più offerte, si procederà ad una gara contestuale fra gli offerenti presenti sulla base dell'offerta più alta, con rilancio minimo pari a quanto indicato nella descrizione dello specifico Lotto.

L'offerta più alta è valutata – in ordine decrescente d'importanza – in base a:

- a) prezzo più alto offerto;
- b) in caso di parità di prezzo offerto, cauzione di maggior importo;
- c) a parità di prezzo offerto e di cauzione, offerta depositata per prima.

Nel caso in cui, in sede di gara, i presenti non dovessero effettuare rilanci, si procederà ad aggiudicazione provvisoria a favore del partecipante che abbia effettuato l'offerta più alta come sopra determinata.

#### **In caso di gara:**

Termine per i rilanci: 1 minuto. Ad ogni rilancio correttamente comunicato gli offerenti avranno a disposizione un ulteriore minuto per formulare offerte in rialzo. La gara terminerà allo scorrere di un intero minuto senza che pervengano offerte. In tal caso il lotto verrà aggiudicato all'autore dell'ultimo rilancio.

Si precisa che per la suddetta vendita si applicano le disposizioni degli articoli 107 comma IV L.F. e 108 L.F.

**C) Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà**

- 1. Pagamenti** – Il prezzo battuto all'asta verrà versato direttamente alla Concordato entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva con assegno circolare non trasferibile o bonifico accreditato a titolo definitivo secondo le indicazioni fornite dal Liquidatore Giudiziale in sede di aggiudicazione.
- 2. Informazioni e dichiarazioni** – Tutti i beni sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Avviso di vendita* le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 del prezzo). Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'*Avviso di vendita* e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza, qualora fosse richiesto.
- 3. Regolarità urbanistica e altre disposizioni** – Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva. L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. 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, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e dei suoi organi.
- 4. Cancellazione iscrizioni e trascrizioni** – Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo.
- 5. Garanzie** – La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è 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 potranno 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 da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e dei suoi organi. È esclusa qualsiasi responsabilità per Coveg s.r.l., per la Procedura e per la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

**6. Spese notarili, accessorie e tributi** – Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.), i compensi dell'I.V.G. Coveg srl come autorizzati dal programma di liquidazione e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

**7. Compensi del custode** – Il compenso relativo all'intervento dell'IVG è posto a carico dell'aggiudicatario e calcolato per scaglioni sul prezzo di aggiudicazione di ciascun lotto in base al Decreto Ministeriale n° 80/2009:

FINO A € 25.000,00	3%
DA 25.000,01 A 100.000,00 €	1%
DA 100.000,01 A 200.000,00 €	0,80%
DA 200.000,01 A 300.000,00 €	0,70%
300.000,01 A 500.000,00 €	0,50%
OLTRE 500.000,01 €	0,30%

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 €25.000 ( $25.000 \times 0,03 = 750€$ ), 1% per la fascia da €25.000 a €100.000 ( $75.000 \times 0,01 = 750€$ ), 0,8% per la fascia da €100.000 a €200.000 ( $20.000 \times 0,008 = 160€$ ). Totale €1.660,00.

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.

**8. Sanatorie** – L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

**9. Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare** – La presente vendita è esente da Iva (art. 10, 8-bis, DPR 633/1972). In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Liquidatore Giudiziale, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Liquidatore Giudiziale l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Liquidatore Giudiziale anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale.

**10. Trasferimento della proprietà** – Al fine di poter procedere al trasferimento di proprietà, possesso e godimento del cespite, e in genere di ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), sarà necessario presentare – al notaio delegato dott. Nicolò Lovaria, presso lo Studio Notarile Associato Mattioni Lovaria in Udine, via Quintino Sella n° 1/A o a diverso notaio concordato con l'aggiudicatario – fattura, quietanza o qualsiasi altra prova di avvenuto pagamento dei compensi di custodia di cui all'art. 8 del presente elenco. I diritti elencati saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione nonché dei predetti oneri conseguenti alla vendita, di cui all'art. 7, nell'entità che verrà comunicata dal Liquidatore Giudiziale. Il trasferimento della proprietà verrà effettuato dal notaio indicato, salvo previsione da parte dell'aggiudicatario che verrà concordata, entro 45 giorni dalla data del verbale di aggiudicazione definitivo.

**11. Consegna** – Gli immobili verranno consegnati all'acquirente nello stato in cui si trovano, fatti salvi quelli in precedenza specificati che risultano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura.

**12. Inadempimento dell'aggiudicatario** – Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, 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.

#### **D) Disposizioni finali**

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito così come indicato negli atti messi a disposizione della Procedura.

Si precisa che la vendita è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova": l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.

Agli offerenti che non risultino aggiudicatari la cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita al termine della gara.

Gli organi della Procedura 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, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dai commissari e liquidatori giudiziali, che dalla Coveg s.r.l.

I beni potranno essere visionati dagli interessati previ accordi con la Coveg s.r.l. di Udine visitando il sito [www.ivgudine.it](http://www.ivgudine.it). Maggiori informazioni presso ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE Coveg s.r.l., Udine, via Liguria 96, Tel. 0432-566081, Email: [ivgudine@coveg.it](mailto:ivgudine@coveg.it)

Udine, 13/11/2024

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Michele Celotti