

TRIBUNALE DI UDINE

2^a Sezione Civile

Liquidazione Giudiziale 7/2022

**“N.T.R. Lavorazioni Meccaniche s.a.s. di Mastantuoni Antonio Pio & C.
e del Socio Mastantuoni Antonio Pio”**

Giudice Delegato: Dott. Gianmarco Calienno

Curatore: Dott. Alessandro Culot

Pec: lg7.2022udine@pecliquidazionigiudiziali.it

VI AVVISO DI VENDITA

Il Curatore Dott. Alessandro Culot comunica che è stata disposta la vendita dei seguenti immobili:

LOTTO 1

Fabbricato diruto con accessorio e ampia corte scoperta recintata in Comune di San Leonardo, Località Osgnetto, S.P. 45.

Al Catasto Terreni del Comune di San Leonardo - H951 (UD):

Foglio 4, Part. 523, Fabbricato Diruto, Sup. 140 mq

Foglio 4, Part. 524, Cat. Semin. Arborato, Cl. 2, Sup. 180 mq, R.D. 0,84€, R.A. 0,60€

Foglio 4, Part. 550, Costruzione non abitabile, Sup. 13 mq

Base d'Asta: € 7.500,00

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

Vendita soggetta ad Imposta di Registro

A) Informazioni Prodromiche

1. Garanzie

Ai sensi dell'art. 2922 Codice Civile, è espressamente esclusa la garanzia per tutti i vizi dei beni venduti a seguito del presente Avviso di vendita.

La presente vendita deve considerarsi, infatti, 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) 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 la Procedura, per Coveg srl circa

eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 Codice Civile) non noti al momento del trasferimento della proprietà.

2. Informazioni e dichiarazioni

I beni sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle perizie redatte dagli stimatori (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Avviso di vendita* le indicazioni e gli accertamenti operati dai medesimi.

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, dovrà espressamente dispensare nell'atto di vendita la Procedura e il notaio rogante da ogni e qualsiasi responsabilità in ordine alla normativa sulla sicurezza degli impianti e sulla prestazione energetica.

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.

Come indicato in perizia, i beni oggetto del presente avviso di vendita NON risultano iscritti al Catasto Fabbricati. Gli stessi - se ciò sarà ritenuto necessario dal Notaio incaricato - a seguito dell'aggiudicazione dovranno essere iscritti al C.E.U. prima della redazione dell'atto di trasferimento.

B) Modalità di scelta dell'acquirente e di conclusione del contratto

La scelta dell'acquirente avverrà mediante procedura competitiva come di seguito indicato.

Al fine di concorrere alla procedura competitiva tutti gli interessati dovranno far pervenire **entro il termine del 26/02/2025 ore 12.30** presso l'Istituto Vendite Giudiziarie – Coveg s.r.l., in Udine via Liguria 96, la busta contenente l'offerta che dovrà riportare la dicitura "*Offerta irrevocabile d'acquisto Liquidazione Giudiziale 7/22*", senza nessun'altra indicazione aggiunta.

La busta dovrà contenere:

1. L'offerta irrevocabile di acquisto per il lotto di interesse della procedura, con l'indicazione del prezzo offerto¹. Tale prezzo non potrà essere inferiore alla Base d'Asta, come indicato in descrizione del lotto, pena la nullità dell'offerta.
2. L'indicazione della gara 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 dovrà essere allegato: 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'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, ove la società non fosse italiana, eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale.
6. Se l'offerente è una società dovrà essere allegato: 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.
7. Se l'offerta verrà sottoscritta da un soggetto diverso dall'offerente egli 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 acquistare. La partecipazione all'asta con offerta per persona da nominare sarà valida solamente con l'assistenza di un procuratore legale.
8. Espresa indicazione di aver preso visione delle perizie di stima e di averle ritenute esaustive ai fini della due diligence prodromica all'offerta e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.
9. Espresa 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 emesso da un Istituto Bancario Italiano intestato a: "**L.G. 7/2022 - Socio Mastantuoni Antonio Pio**", ovvero copia del bonifico bancario intestato a – "**Tribunale di Udine – L.G. n. 7/2022**" alle seguenti coordinate bancarie Iban IT75D054841240000001101007 - per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

Si precisa che la presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione di tutte le condizioni esposte o richiamate nel presente avviso. Ogni eventuale condizione aggiunta dall'offerente che la Curatela, a proprio insindacabile giudizio, non valuti come di miglior favore nell'interesse della Procedura sarà priva di effetto e si considererà come non apposta.

¹ Le imposte di legge e gli 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.

In caso di mancanza di parte degli aspetti formali elencati, sarà facoltà del Curatore accettare o meno l'offerta.

C) Svolgimento dell'asta

L'apertura delle buste e l'eventuale gara avverranno presso l'Istituto Vendite Giudiziarie – COVEG s.r.l., Udine - Via Liguria 96, **il giorno 27/02/2025 alle ore 14:30** avanti al Notaio delegato Dott. Matteo Bordon, al Curatore Dott. Alessandro Culot, ai componenti del Comitato dei Creditori che vorranno partecipare e agli offerenti presenti in quel momento.

Se all'asta non comparirà personalmente chi ha sottoscritto l'offerta, la persona che si presenterà dovrà essere il procuratore o il legale del soggetto offerente. Egli dovrà esibire la procura in originale e la fotocopia di un documento di identità dell'offerente.

1. In caso di presentazione di un'unica offerta, il Lotto sarà immediatamente aggiudicato in via provvisoria all'offerente.
2. 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 sarà 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 mancata presenza all'asta dell'offerente, il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente.

L'aggiudicazione non comporterà per il Curatore e/o per la procedura alcun obbligo di trasferimento del/dei lotti e non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto a risarcimento danni in caso di mancato trasferimento.

D) Pagamento e trasferimento della proprietà

1. Il pagamento

Il prezzo di aggiudicazione, nell'ammontare che sarà comunicato dal Curatore o dal Notaio rogante, sarà versato direttamente alla Procedura **entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione** tramite bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura: "Tribunale di Udine – L.G. n. 7/2022" alle seguenti coordinate bancarie Iban: IT75D0548412400000001101007.

2. Spese notarili, accessorie e tributi

Le spese notarili, per il/i verbale/i di vendita e per l'atto di trasferimento della proprietà, le imposte e tasse, inerenti il trasferimento dei lotti, le eventuali altre spese e imposte (ad es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento

della proprietà, ecc.), rimarranno a completo carico dell'aggiudicatario e dovranno essere pagate e rimborsate prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà.

3. 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 come da tabella sottostante, 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.

4. Imposte ed altri oneri, documenti da consegnare

La presente vendita è soggetta ad Imposta di Registro, che dovrà essere versata direttamente al Notaio. Lo smaltimento di eventuali rifiuti, l'asporto dei materiali presenti sul sito compravenduto e l'eventuale relativa bonifica dovranno operarsi a cura e spese dell'aggiudicatario e s'intendono estranei alle disposizioni del presente Avviso.

5. Stipula dell'atto di vendita

La proprietà e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia) saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei compensi dovuti alla Coveg Srl di cui al punto 3 che precede e al Notaio Dott. Matteo Bordon per la redazione del/i Verbale/i relativi alla vendita. Il trasferimento della proprietà dovrà essere effettuato dal notaio delegato entro 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva.

6. Consegna

I beni aziendali verranno consegnati all'acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, e/o cose, fatti salvi quelli specificati nelle perizie di stima che risultano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura successivamente alla stipula dell'atto di vendita.

7. Cancellazione iscrizioni e trascrizioni

Una volta riscosso interamente il prezzo e sottoscritto l'atto di trasferimento della proprietà, si potrà procedere alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a peso degli immobili, in forza del decreto del Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 217 c. 2, CCII, a cura e spese dell'aggiudicatario.

8. Inadempimento dell'aggiudicatario

Nel caso di mancato pagamento nei termini, imputabile all'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.

E) Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura. I beni potranno essere visionati dagli interessati accompagnati dal custode, prenotando la richiesta visita sul sito 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

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.

La cauzione depositata a mezzo assegno circolare per la partecipazione all'esperimento verrà restituita, al termine della gara e cura del Custode Giudiziario, ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari. La cauzione versata a mezzo bonifico verrà restituita qualora l'offerente non sia risultato aggiudicatario dopo l'emissione da parte del Giudice Delegato del provvedimento di autorizzazione al prelievo dal conto corrente della procedura, indicativamente tra i 5 e i 7 giorni lavorativi.

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, che dalla Coveg s.r.l..

Udine, 29/11/2024

Il Curatore
Dott. Alessandro Culot