



TRIBUNALE DI UDINE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 37/2023
GIUDICE DELEGATO DOTT. GIANMARCO CALIENNO
CURATORE DOTT.SSA BARBARA DUCA ZILLI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE AD OFFERTE MIGLIORATIVE
4° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE IN MODALITÀ "SINCRONA MISTA"

Si dà pubblico avviso che nell'ambito della procedura di Liquidazione Giudiziale n° 37/2023 iscritta presso il Tribunale di Udine, Giudice delegato Dott. Gianmarco Calienno e Curatore Dott.ssa Barbara Duca Zilli, è disposta la vendita del seguente bene immobile, a seguito di ricezione di offerta irrevocabile d'acquisto cauzionata:

LOTTO 5

Fabbricato adibito a Bed and Breakfast con appartamento, sito in Comune di Tarvisio (UD), Largo Mazzini 9, frazione di Cave del Predil, composto da: unità adibita a B&B al piano terra e piano primo; appartamento al piano terra, primo e sottotetto; locale magazzino, due uffici e autorimessa al piano terra.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Tarvisio, Frazione CAVE DEL PREDIL

Magazzino - Partita Tavolare di CAVE DEL PREDIL, PTWEB 149 ct.1; Sez. Urb. C, Foglio 28, Particella 40/1, Sub 1, Cat. C/2, Cl. 1, mq 80, Sup. cat. tot. mq 106, R€ 256,16;

Bed and Breakfast - Partita Tavolare di CAVE DEL PREDIL, PTWEB 149 ct.1 fabbricato e corte; Sez. Urb. C, Foglio 28, Particella 40/1, Sub 2, Cat. D/2, R€ 2.968,00;

Appartamento - Partita Tavolare di CAVE DEL PREDIL, PTWEB 149 ct.1 fabbricato e corte; Sez. Urb. C, Foglio 28, Particella 40/1, Sub 3, Cat. A/2, Cl. 2, 6 vani, R€ 635,24;

Ufficio - Partita Tavolare di CAVE DEL PREDIL, PTWEB 149 ct.1 fabbricato e corte; Sez. Urb. C, Foglio 28, Particella 40/1, Sub 4, Cat. A/10, Cl. 2, 1,5 vani Sup. cat. tot. mq 46, R€ 457,06;

Ufficio - Partita Tavolare di CAVE DEL PREDIL, PTWEB 149 ct.1 fabbricato e corte; Sez. Urb. C, Foglio 28, Particella 40/1, Sub 5, Cat. A/10, Cl. 2, 1,5 vani Sup. cat. tot. mq 46, R€ 457,06;

Autorimessa - Partita Tavolare di CAVE DEL PREDIL, PTWEB 149 ct.1 fabbricato e corte; Sez. Urb. C, Foglio 28, Particella 40/1, Sub 6, Cat. C/6, Cl. 1, mq 102, Sup. cat. tot. mq 118, R€ 242,32.

Base d'Asta e Offerta Minima: € 100.525,00 (oltre imposte di legge)

Rilanci Minimi in fase di gara: € 1.000,00

Identificazione a perizia: IVG – LOTTO 5

Per dettagli e informazioni in merito:

- **allo stato di fatto e di diritto dei beni in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti**, si rimanda alla perizia di stima redatta dal Geom. Marco Peresson, declinando ogni responsabilità 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.

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 **26/02/2025**.

DEPOSITO DELL'OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

La busta contenente l'offerta dovrà riportare esclusivamente la dicitura "Offerta irrevocabile d'acquisto Liquidazione Giudiziale 37/2023 – Lotto 5", senza nessun'altra indicazione aggiuntiva.

L'offerta deve pervenire **entro il termine massimo del 26/02/2025 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 alla base d'asta o anche "Offerta Minima", pena l'inefficacia dell'offerta.

Imposte di legge, oneri di trasferimento e 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 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 (ed 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, 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 verrà sottoscritta da un soggetto diverso dall'offerente questi dovrà essere munito di procura generale o speciale (in quest'ultimo caso contenente l'esplicita indicazione del bene da acquisire), 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 o la copia conforme in sede di gara. La partecipazione all'asta con offerta per persona da nominare sarà ammissibile solamente mediante



l'assistenza di un avvocato.

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, la visura aggiornata del Registro imprese competente ovvero l'estratto dell'iscrizione nel Repertorio delle notizie economiche ed amministrative (quest'ultimo solo nel caso cui per l'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.
7. Se l'offerente è una società, oltre alla documentazione di cui al precedente numero 6, l'offerta, qualora ciò non risulti già dalla visura del Registro delle Imprese, dovrà contenere anche la documentazione 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), con copia del suo documento di identità. Qualora i poteri di amministrazione appartengano congiuntamente a più soggetti (ad es. nelle società di persone), l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti costoro, i quali tutti dovranno partecipare alla gara, ma potrà partecipare anche uno solo, purché munito di regolare procura notarile.
8. Espressa indicazione di aver preso visione delle relazioni 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, ovvero espressa 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.
10. Un **assegno circolare non trasferibile intestato a "PICCOLI DI PICCOLI G.P. SAS IN LIQUID."** 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.I., procedere attraverso il Portale 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 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), 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: IT36B086376388000023065054, intestato a: PICCOLI DI PICCOLI GIAN PAOLO E C. S.A.S. IN LIQUIDAZIONE; causale "cauzione PICCOLI DI PICCOLI G.P. SAS IN LIQUID."**), 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.

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.

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, 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 26/02/2025.

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 **27/02/2025 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.ssa Barbara Duca Zilli 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 notiziare 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.

I partecipanti ammessi alla gara telematica saranno parimenti notiziati della validità delle loro offerte mediante canali di comunicazioni appositi.

La mancata presenza all'asta 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 della sola offerta pervenuta (che ha dato luogo all'esperimento d'asta ad offerte migliorative in oggetto) il bene sarà immediatamente aggiudicato al soggetto che ha depositato l'offerta irrevocabile iniziale. In caso di ricezione di offerte irrevocabili migliorative (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 presentato 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 27/02/2025, al termine dall'apertura e valutazione di tutte le offerte ricevute, 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 avverrà con modalità "Time Extension" pari a 1 minuto, vale a dire che se un offerente effettuerà un valido rilancio, la conclusione dell'asta verrà prolungata per ulteriori 60 secondi,



dando così modo agli altri partecipanti di valutare ulteriori rilanci. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario certo di chiusura dell'asta.

Si precisa che per 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.

MODALITÀ, TERMINI DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

- 1. Pagamenti** – 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 **60 (sessanta) giorni** dall'aggiudicazione, tramite bonifico bancario IBAN: IT36B086376388000023065054, intestato a: PICCOLI DI PICCOLI GIAN PAOLO E C. S.A.S. IN LIQUIDAZIONE o tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "PICCOLI DI PICCOLI G.P. SAS IN LIQUID." da depositare presso lo studio del Curatore.
- 2. Informazioni e dichiarazioni** – La vendita avrà luogo a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni indicati in perizia. La vendita si deve considerare non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo né attribuiranno il diritto alla risoluzione della vendita nei confronti della procedura concorsuale essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

L'aggiudicatario rinuncia, per la stessa formulazione dell'offerta irrevocabile di acquisto, a far valere in futuro nei confronti della procedura concorsuale qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni oggetto della presente vendita.

I beni mobili (arredi ecc.) eventualmente presenti negli immobili in vendita non sono oggetto di trasferimento. L'eventuale smaltimento, asporto, ecc. dovrà operarsi a cura e spese dell'aggiudicatario, fatti salvi i diritti dei terzi.

- 3. Regolarità urbanistica e altre disposizioni** - In caso di opere 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, con



esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e dei suoi organi.

4. **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 all'art. 9 che segue e al Notaio Dott.ssa Margherita Gottardo per la redazione del/i Verbale/i relativi alla vendita e per le attività prodromiche. Il trasferimento della proprietà dovrà essere effettuato dal notaio delegato entro 30 (trenta) giorni dal 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. **Garanzie** - Ai sensi dell'art. 2922 c.c., è espressamente esclusa la garanzia per tutti i vizi degli immobili venduti, a seguito dell'aggiudicazione. 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.
7. **Spese notarili, accessorie e tributi** - Imposte e tasse inerenti al trasferimento, , le eventuali altre spese e imposte (ad es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.), rimarranno a completo carico dell'aggiudicatario e dovranno essere pagate 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.

Resta a carico della procedura la somma di € 330,00+IVA, a titolo di contributo verso il gestore delle vendite Fallcoaste – Zucchetti Software Giuridico, da versarsi a Coveg s.r.l. nei termini e modalità da quest'ultimo notificati.

8. **Notaio** – Il compenso relativo all'attività del Notaio 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.

9. 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.

10. Imposte ed altri oneri, documenti da consegnare - La presente vendita è soggetta ad IVA o imposta di registro secondo le aliquote di legge. Sono 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 quali, a mero titolo esplicativo, oneri e diritti notarili, trascrizioni catastali, oneri di cancellazione gravami, imposta di bollo. 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.

11. 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 la fattura, quietanza o qualsiasi altra prova di avvenuto pagamento dei compensi di custodia di cui all'art. 18 e 19 del presente Avviso. I diritti elencati saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data **dal rogito notarile**, nei termini e modalità di cui al precedente articolo 4.

12. 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 prescritti dal punto precedente, 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 dei beni costituenti il lotto in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

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 al 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

Udine, 07/01/2025

Il Curatore

Dott.ssa Barbara Duca Zilli