

TRIBUNALE DI UDINE
1°AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
IN MODALITÀ SINCRONA MISTA

Si dà pubblico avviso che nell'ambito della procedura di Liquidazione Controllata del Sovraindebitamento n° 24/2023 iscritta presso il Tribunale di Udine - Giudice Delegato Dott.ssa Annalisa Barzazi e Liquidatore Dott.ssa Barbara Donda – è stata disposta la vendita del seguente immobile:

LOTTO 1

Appartamento al piano primo, con pertinenziale cantina e autorimessa, facente parte del complesso residenziale in condominio denominato "Ai Pini", sito in Comune di San Giorgio di Nogaro, Via Matteotti 2.

Diritto oggetto di vendita: quota di ½ del diritto di superficie, valido per anni 99, con scadenza nel 2079 e rinnovabile, giusta convenzione stipulata con il Comune di San Giorgio di Nogaro nel 1980.

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

(abitazione e cantina pertinenziale) Sez. A, Fg. 3, Part. 155, Sub. 33, Cat. A/2, Cl. 2, Vani 6, Sup. Cat. Tot. mq. 92, R€ 464,81;

(autorimessa) Sez. A, Fg. 3, Part. 155, Sub. 38, Cat. C/6, Cl. 2, mq 12, Sup. Cat. Tot. mq. 13, R€ 25,41;

Base d'Asta: € 26.500,00 (oltre imposte di legge)

Offerta Minima ex art. 216 c. 7 C.d.C.I.: **€ 19.875,00** (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 abusi, vincoli e gravami iscritti**, si rimanda alla perizia di stima redatta del Per.Ind.Ed. Carlo Maria Sala - 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 Liquidatore e/o al Notaio Delegato, prima della presentazione dell'offerta.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

La busta contenente l'offerta dovrà riportare esclusivamente la dicitura "**Offerta irrevocabile d'acquisto Liquidazione Controllata 24/2023**", senza nessun'altra indicazione aggiuntiva.

L'offerta deve pervenire **entro il termine massimo del 05/03/2025 ore 12:00 presso lo Studio del Notaio Dott. Nicolò Lovaria, con Studio in Udine, Via Quintino Sella 1/A** 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.d.C.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 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, eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale.
6. Espresa indicazione di aver preso visione delle relazioni di stima 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 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 “**Liquidazione controllata Gioiosa Simone**” per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.
9. Un assegno circolare non trasferibile intestato a “Coveg S.r.l.” per un ammontare pari ad € **500,00**, a titolo di cauzione.

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

SVOLGIMENTO DELL'ASTA

Il **giorno 06/03/2025 alle ore 15:30** presso l'Istituto Vendite Giudiziarie, COVEG s.r.l., in presenza del Notaio Delegato Dott. Nicolò Lovaria, il Liquidatore Dott.ssa Barbara Donda procederà all'apertura delle offerte cartacee depositate e all'esame della validità delle stesse nonché della completezza degli allegati con le modalità sopra descritte.

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 indeterminazione 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 non comporterà l'esclusione dalla gara: ove l'offerta depositata sia ritenuta formalmente corretta, essa sarà validamente presa in considerazione.

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 valide, si procederà con la gara tra tutti gli offerenti 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 al numero progressivo di registrazione apposto da Coveg s.r.l.

L'offerente che ha formulato la domanda 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 lotto.

La fase a rialzo avrà inizio il giorno 06/03/2025, dopo l'apertura e valutazione di ammissibilità di tutte le offerte ricevute, con rilanci minimi pari a quanto indicato in descrizione del lotto. Gli offerenti 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 60 secondi, vale a dire che se un offerente effettua un valido rilancio, la conclusione dell'asta viene prolungata per un ulteriore minuto, 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. Pagamento del saldo prezzo** – Il prezzo di aggiudicazione all'esito della gara, nell'esatto ammontare che sarà comunicato dal Liquidatore comprensivo dell'eventuale IVA, dovrà essere versato direttamente alla Procedura entro **60 (sessanta) giorni** dall'aggiudicazione, tramite bonifico bancario IBAN IT42D0871512300000000733369 intestato a "LIQUIDAZIONE CONTROLLATA GIOIOSA SIMONE" o tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "LIQUIDAZIONE CONTROLLATA GIOIOSA SIMONE" da depositare presso lo studio del Liquidatore.
- 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 nella propria perizia di riferimento, redatta dal competente professionista e qui per intero richiamata e trascritta. 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 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 per singolo lotto 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.

Si attenzionano infine i potenziali offerenti che l'immobile si trova in **regime condominiale** e che, ai sensi dell'articolo 63 comma 4 delle disp. att. cod. civ., ad oggi risultano alla Procedura: insoluti nell'ultimo biennio di esercizio pari a complessivi € 1.455,27; un canone annuo pari a circa Euro 800,00, con amministrazione in capo ad "Amministrazioni Condominiali di Annarosa Cecino"- Via Roma 27, Comune di San Giorgio di Nogaro, Tel. 0431621818; nessuna delibera di spese straordinarie.

- 3. Regolarità urbanistica in merito agli immobili all'asta 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. Si esclude qualsivoglia responsabilità, a qualunque titolo derivante da tali attività, nei confronti della Procedura e dei suoi organi o degli 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 meglio identificati nella relativa perizia di stima 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, 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. 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 Liquidatore o al Notaio, possibilmente con largo anticipo, tutta la documentazione necessaria; ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Liquidatore 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 Dott. Nicolò Lovaria, con studio in Udine, Via Quintino Sella 1/A, 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 ed è pari al 3% del prezzo di aggiudicazione, fatto salvo il disposto del Decreto Ministeriale 80/2009 per ogni ulteriore determinazione e detratta la cauzione ricevuta in sede di presentazione dell'offerta. Esso dovrà essere corrisposto, anteriormente all'atto di vendita, nelle forme e nelle modalità che saranno comunicate dal custode al medesimo aggiudicatario 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. Parimenti il Custode, rispetto alla cauzione ricevuta a suo favore in sede di presentazione dell'offerta.

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 negli atti messi a disposizione della procedura e suoi incaricati e/o delegati. **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

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

Udine, 27/01/2025

Il Liquidatore

Dott.ssa Barbara Donda