



TRIBUNALE DI UDINE

Fallimento n° 31/2022

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE E MOBILIARE PER OFFERTE MIGLIORATIVE
IN MODALITÀ "SINCRONA MISTA"**

Si dà pubblico avviso che nell'ambito della procedura di FALLIMENTO n° 31/2022 iscritta presso il Tribunale di Udine, Giudice delegato Dott.ssa Annalisa Barzazi - Curatore Dott. Giuliano Bianco, è pervenuta offerta d'acquisto irrevocabile e cauzionata dd. 6-13.11.2024 per l'acquisto in LOTTO UNICO del compendio immobiliare di proprietà della fallita in comune di Buttrio (UD) e di alcuni beni mobili in dotazione al medesimo.

Con provvedimento del Giudice Delegato di data 24.12.2024, su istanza del Curatore prot. atti 119 di data 20.12.2024, è stata autorizzata la variazione del programma di liquidazione della procedura fallimentare e l'avvio della procedura competitiva di vendita per offerte migliorative rispetto all'offerta ricevuta.

BENI POSTI IN VENDITA E RELATIVE CONDIZIONI DI VENDITA E GARA:

LOTTO UNICO

Comune di Buttrio (UD), via D'Orment n. 16





BENI IMMOBILI

Complesso immobiliare a destinazione industriale – artigianale, prospiciente la rotatoria sulla SR56 Udine-Manzano, composto da n. 6 unità per una superficie complessiva coperta di mq. 5.134 comm.li, eretto su un lotto di terreno di 24.066 mq., ricadente in zona urbanistica classificata H3D3, oltre ad aree esterne di mq. 869 (in parte ricadenti in zona di viabilità comunale e rispetto ferroviario).

Come identificati nelle relazioni del perito ed. Carlo Maria Sala dd. 16-22.12.2022 (depositata in atti della procedura in data 11.01.2023 al prot. n. 21, con relativi allegati e tra questi al n. 40 la relazione dell'ing. Maurizio Tonutti sullo stato degli impianti elettrici), e le integrazioni dd. 27.07.2023 e 26.03.2024 (depositate in atti della procedura agli allegati n. 12 e 14 all'istanza al prot. 90 dd. 13.06.2024 per modifica del programma di liquidazione), i beni sono censiti come segue:

Catasto FABBRICATI Comune di BUTTRIO:

- F. 6 particella 90, Cat. D/7 Rendita € 4.514,00 – indirizzo Via D'Orment n. 16 piano: T
- F. 6 particelle 435 e 557, Cat. D/7 Rendita € 15.754,00 – indirizzo Via D'Orment n. 16 piano: T-1

Catasto TERRENI Comune di BUTTRIO:

- F. 6 particella 564, Cat. F/1 Cons. 14 mq
 - F. 6 particella 565, Cat. F/1 Cons. 5 mq
 - F. 6 particella 587, Cat. F/1 Cons. 436 mq
 - F. 6 particella 614, Cat. F/1 Cons. 361 mq
- indirizzo Via D'Orment piano: T.

Unità in piena proprietà.

Classificazione energetica G.

Immobili parzialmente occupati senza titolo opponibile alla procedura fallimentare, come precisato nelle condizioni di vendita.

Valore di stima fallimentare € 1.027.000,00= oltre imposte di legge, come da relazione del perito ed. Carlo Maria Sala dd. 22.12.2022, ridotto della somma di € 10.000,00= a titolo di sommario deprezzamento e indennizzo forfetizzato per danni conseguenti a sopravvenuti eventi ambientali avversi e danneggiamenti di terzi, nonché degli oneri di bonifica e smaltimenti rifiuti e materiali vari presenti in sito, come da oneri e prescrizioni nel seguito precisate a carico dell'acquirente, nell'importo forfetizzato di € 214.095,00=.

Prezzo base del compendio immobiliare rideterminato in sede di vendita forzata pari a € 802.905,00=, arrotondato a € 803.000,00= oltre imposte di legge e spese di vendita.

BENI MOBILI

Identificati nel verbale d'inventario chiuso in data 4.11.2022, in atti della procedura fallimentare, limitatamente al lotto composto dai beni residui in dotazione agli immobili in vendita (carriponte, gru a bandiera, paranchi, pesa a ponte, mobili e attrezzature di magazzino e ufficio ecc.), identificati e precisati, per estratto del verbale d'inventario, nella tabella a pag. 10 dell'istanza al prot. 90 atti del Curatore dd. 13.06.2024 per modifica del programma di liquidazione) di seguito riportata:



N° PROGGR COVEG	N° PROGR. TONUTTI	cod. REP./ AREA	REPARTO/ AREA	DESCRIZIONE	N° ATTRIBUITO sopralluogo	Stima ingTonuttti
102	3	R1	Reparto lavorazione macchine utensili - Capannone n° 6	Carroponte monotrave EMMEGIESSE 2 ton		€ 3.000,00
103	4	R1	Reparto lavorazione macchine utensili - Capannone n° 6	Carroponte bitrave OMIS 8 ton		€ 6.000,00
157	58	R2	Reparto montaggio - Capannone n° 5	Carroponte bitrave OMIS 10 ton		€ 8.000,00
158	59	R2	Reparto montaggio - Capannone n° 5	Carroponte bitrave OMIS 30 ton		€ 22.000,00
159	60	R3	Reparto Gas Vessel - Capannone 4	Carroponte bitrave OMIS 20 ton		€ 15.000,00
160	61	R3	Reparto Gas Vessel - Capannone 4	Carroponte bitrave OMIS 10 ton		€ 8.000,00
162	63	R4	Reparto ingranaggi - Capannone n° 3	Carroponte bitrave CMR 10 ton		€ 8.000,00
163	64	R4	Reparto ingranaggi - Capannone n° 3	Carroponte monotrave EMMEGIESSE 2 ton		€ 3.000,00
172	73	R5	Reparto carpenteria - Capannone n° 7	Carroponte monotrave EMMEGIESSE 2 ton		€ 3.000,00
173	74	R5	Reparto carpenteria - Capannone n° 7	Carroponte bitrave DEMAG 10 ton		€ 8.000,00
						€ 84.000,00
104	5	R1	Reparto lavorazione macchine utensili - Capannone n° 6	Gru a bandiera 190 kg (con paranco declassato)		€ 100,00
105	6	R1	Reparto lavorazione macchine utensili - Capannone n° 6	Gru a bandiera 190 kg		€ 100,00
106	7	R1	Reparto lavorazione macchine utensili - Capannone n° 6	Gru a bandiera 250 kg DONATI		€ 150,00
107	8	R1	Reparto lavorazione macchine utensili - Capannone n° 6	Gru a bandiera 250 kg DONATI		€ 150,00
108	9	R1	Reparto lavorazione macchine utensili - Capannone n° 6	Gru a bandiera 250 kg DONATI		€ 150,00
109	0	R1	Reparto lavorazione macchine utensili - Capannone n° 6	Gru a bandiera 250 kg DEMAG		€ 150,00
167	68	R5	Reparto carpenteria - Capannone n° 7	Gru a bandiera 500 kg DONATI		€ 300,00
168	69	R5	Reparto carpenteria - Capannone n° 7	Gru a bandiera 500 kg DEMAG		€ 300,00
169	70	R5	Reparto carpenteria - Capannone n° 7	Gru a bandiera 500 kg DEMAG		€ 300,00
170	71	R5	Reparto carpenteria - Capannone n° 7	Gru a bandiera 500 kg DEMAG		€ 300,00
171	72	R5	Reparto carpenteria - Capannone n° 7	Gru a bandiera 500 kg DONATI		€ 300,00
232	133	R8	Reparto seghetti/Magazzino - Capannone n° 8	Gru a bandiera e colonna 500 kg DONATI con telecomando		€ 600,00
240	141	R8	Reparto seghetti/Magazzino - Capannone n° 8	Gru a bandiera		€ 75,00
						€ 2.975,00
165	66	U-R4	Ufficio Reparto ingranaggi - Capannone n° 3	Dispositivo pesa BURIMEC S.p.A.		€ 10.000,00
166	67	E	Esterno	Pesa a ponte Burimec		
222	123	R6	Reparto lavaggio	Paranco 200 kg con binario monotrave		€ 400,00
324	225	P	Uffici amministrativi e sala riunioni - Palazzina	N.2 armadi metallici due ante scorrevoli mis.120x45xh200 cm, una scrivania ad L con piano in laminato mis.175x160 cm con n.4 cassetti, n.2 mobili 2 vani a giorno mis.80x45 xh80cm, una poltroncina con braccioli su ruote	C67	€ 150,00
326	227	P	Uffici amministrativi e sala riunioni - Palazzina	Un armadio metallico due ante scorrevoli mis.120x45xh200cm, un armadio metallico due ante scorrevoli mis.180 x45xh200cm, una scrivania ad L con piano laminato mis. 160x160cm, cassetteria tre cassetti, una poltroncina con braccioli su ruote, due poltroncine in similpelle telaio in ferro	C69	€ 200,00
443	344	U-R1	Ufficio Reparto lavorazione macchine utensili - Capannone n° 6	Scrivania misure 90x180cm, un tavolo misure 100x60cm un armadio in metallo a due ante scorrevoli misure 120x45 h200cm, una cassetteria su ruote tre cassetti ed una poltroncina con braccioli su ruote	C186	€ 150,00
445	346	U-R1	Ufficio Reparto lavorazione macchine utensili - Capannone n° 6	tavolo scrivania di colore bianco piano in laminato misure 180 x 80 una poltroncina con braccioli su ruote una tavolo scrivania Adele misure misure 160 x 120 cm una poltroncina con con braccioli su ruote una cassetteria laminato bianco 3 cassetti una cassetteria laminato tre cassetti	C188	€ 150,00
448	349	U-R1	Ufficio Reparto lavorazione macchine utensili - Capannone n° 6	Scrivania 180x90cm in laminato bianco, poltroncina con braccioli su ruote, n.2 mobili 8 ante 2 vani a giorno mis.180x45xh208cm, vano centrale con 2 ripiani mis.130x45xh168cm	C191	€ 300,00
450	351	U-R1	Ufficio Reparto lavorazione macchine utensili - Capannone n° 6	N°1 scrivania con piano in laminato mis.160x80cm con integrata cassetteria 3 cassetti, una poltroncina con braccioli su ruote	C193	€ 150,00
452	353	U-R1	Ufficio Reparto lavorazione macchine utensili - Capannone n° 6	Tavolo scrivania mis.180x80cm, n.2 cassettiere n.2 poltroncine con braccioli su ruote un telefono grand stream, un tavolo scrivania con piano in laminato misure 160x80cm, una poltroncina in similpelle	C195	€ 150,00
						€ 11.650,00
					Tot.	98.625,00 €



Prezzo base di vendita forzata del compendio mobiliare accorpato al compendio immobiliare in LOTTO UNICO pari a € 98.625,00=, arrotondato in € 99.000,00= oltre imposte di legge.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO € 902.000,00= oltre imposte di legge, come da offerta ricevuta.
L'OFFERTA MIGLIORATIVA MINIMA VALIDA DOVRÀ ESSERE PARI AL PREZZO BASE D'ASTA MAGGIORATO DEL RILANCIO AGGIUNTIVO MINIMO DI € 20.000,00= (oltre imposte di legge).

Rilanci Minimi in successiva fase di gara: € 20.000,00=.

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 oltre agli oneri accollati all'aggiudicatario acquirente** si rimanda alla perizia di stima redatta dal perito ed. Carlo Maria Sala dd. 16-22.12.2022 e successive integrazioni e precisazioni nonché alle relazioni rese dall'ing. Maurizio Tonutti per quanto attiene gli impianti tecnologici e le problematiche di smaltimento e bonifica dei rifiuti e materiali presenti in sito e al verbale d'inventario ex art. 87 L.F. dd. 4.11.2022, oltre al programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. dd. 24.01.2023, approvato e autorizzato all'esecuzione giusta provvedimento del Giudice Delegato dd. 20.02.2023 e successive integrazioni e rettifiche autorizzate in data 23.06.2020 (giusta istanza del Curatore prot. atti n. 90 dd. 23.06.2024) e in data 24.12.2024 (giusta istanza del Curatore prot. atti n. 119 dd. 20.12.2024), e all'offerta irrevocabile d'acquisto dd. 6-13.11.2024 di riferimento della presente vendita, documenti tutti in atti della procedura nonché depositati nel fascicolo di vendita del delegato Coveg srl Istituto Vendite Giudiziarie;
- **al regime tributario della vendita, e quindi all'applicazione dell'IVA e/o imposta di registro e/o altre imposte di legge**, gli interessati possono farne opportuna richiesta al Curatore e/o al Notaio Delegato prima della presentazione dell'offerta.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA MIGLIORATIVA

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 **26/03/2025**.

DEPOSITO DELL'OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

La busta contenente l'offerta cartacea dovrà riportare esclusivamente la dicitura "*Offerta irrevocabile d'acquisto per il Fallimento n. 31/2022 UD – Lotto Unico*", senza nessun'altra indicazione aggiuntiva.



L'offerta deve pervenire **entro il termine massimo del 26/03/2025** 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 Unico contenente l'indicazione del prezzo migliorativo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta di € 902.000,00= maggiorato del rilancio aggiuntivo minimo di € 20.000,00=, e quindi a complessivi € 922.000,000=, valore indicato in avviso come "Offerta Migliorativa 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 (Fallimento n. 31/2022 UD) e del Lotto Unico 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 condizioni e prescrizioni di vendita nonché della documentazione di riferimento agli atti della procedura e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.



7. Espressa 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 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.
8. Un assegno circolare non trasferibile intestato a "BM Plus srl in Fallimento" 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.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 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 Migliorativa Validata" 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 IT87Q 08631 12300 0000 01027105, presso Banca 360 Credito Cooperativo FVG filiale di Udine, via Gorgi, intestato alla BM Plus srl in Fallimento, con causale "Cauzione offerta - Fallimento n. 31/2022 UD"**), 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, 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 26/03/2025.

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 27/03/2025 alle ore 09:30** presso l'Istituto Vendite Giudiziarie, COVEG s.r.l., in presenza del Notaio Delegato Dott.ssa Avv. 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 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 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 assenza di offerte migliorative di terzi, il LOTTO UNICO sarà immediatamente aggiudicato al soggetto che ha presentato l'offerta irrevocabile dd. 6-13.11.2024 di riferimento della presente procedura di vendita.

In caso di ricevimento di una o più offerte migliorative irrevocabili telematiche e/o analogiche valide, si procederà con la gara tra tutti gli offerenti, compreso il primo offerente dd. 6-13.11.2024 che sin d'ora è invitato a presenziare in presenza alla gara presso gli uffici della Coveg Srl, partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta migliorativa irrevocabile più alta ricevuta.

Se, tra i partecipanti, nessuno proporrà un rilancio, il LOTTO UNICO verrà aggiudicato all'offerente che ha presentato l'offerta migliorativa irrevocabile più alta (nessun diritto di prelazione a parità di offerta compete al primo offerente dd. 6-13.11.2024); altrimenti, in presenza di rilancio, l'aggiudicazione sarà disposta a favore del miglior offerente. Il rilancio minimo valido di gara è fissato nell'importo di € 20.000,00= rispetto al prezzo offerto con la precedente ultima offerta valida.

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/gara a rialzo avrà inizio il giorno 27/03/2025, a conclusione della valutazione di ammissibilità di tutte le offerte pervenute, con rilanci minimi validi pari a € 20.000,00=. 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 avviene in modalità "Time Extension" pari a 1 minuto: ogniquale volta 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 non è soggetta alle disposizioni del D.Lgs. 14/2019 in quanto ex art. 390 della medesima norma alle procedure concorsuali aperte antecedentemente alla sua entrata in vigore continua a operare la disciplina regolata dalla pre-vigente Legge Fallimentare ex R.D. 16.03.1942 n. 267 e succ. aggiornamenti e integrazioni.

Per quanto sopra, la procedura in oggetto è regolata e disciplinata dal programma di liquidazione del fallimento ex art. 104 ter L.F. che prevede che l'aggiudicazione disposta in sede d'asta è da intendersi



provvisoria. Ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F., entro il termine di giorni 10 (dieci) dalla gara, potranno essere presentate al Curatore ulteriori offerte migliorative di acquisto per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione provvisoria.

Verificandosi tale ipotesi il Curatore sospenderà la vendita, dandone comunicazione al soggetto aggiudicatario provvisorio, convocandolo presso il suo studio o presso il notaio delegato alla vendita, unitamente al nuovo offerente, per una nuova gara sull'offerta migliorativa di acquisto alle medesime condizioni indicate nel precedente paragrafo "Svolgimento della gara" del presente avviso.

In assenza di ulteriore offerte migliorative pervenute nei 10 giorni successivi all'aggiudicazione provvisoria ovvero all'esito della ulteriore gara per offerte migliorative il Curatore informerà il Giudice Delegato e il Comitato dei Creditori dell'esito definitivo della procedura di vendita, depositando in cancelleria la relativa documentazione.

Il perfezionamento della vendita potrà avvenire solo dopo il decorso del termine di giorni 10 previsto dall'art. 108, comma 1, secondo periodo, L.F., qualora non siano pervenute istanze o emessi provvedimenti di sospensione da parte del Giudice Delegato.

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 **45 (trenta) giorni** dall'aggiudicazione definitiva, tramite bonifico bancario da accreditare all'IBAN IT87Q 08631 12300 0000 01027105 presso Banca 360 Credito Cooperativo FVG filiale di Udine, via Gorghì, intestato alla BM Plus srl in Fallimento ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla "BM Plus srl in fallimento" 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 i beni mobili specificamente oggetto di vendita congiunta con gli immobili all'asta, come precisati nel LOTTO UNICO, 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 altri beni mobili e materiali eventualmente presenti o depositati negli immobili



in vendita si rinvia a quanto previsto e disciplinato nelle "Condizioni particolari di vendita" al successivo punto 3.

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 ricompresi nel LOTTO UNICO 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.

3. Condizioni particolari di vendita, prescrizioni e oneri che gravano sull'aggiudicatario/acquirente

3.1 L'immobile è attualmente occupato da soggetto terzo (limitatamente ad una porzione di circa 835 mq. del capannone n. 4, porzione n. 12 dell'estratto della planimetria catastale F. 6 mapp. 557 a pag. 12 della relazione del perito Sala, e per parte delle aree esterne non edificate interne alla proprietà) senza titolo opponibile alla procedura fallimentare e sarà consegnato libero all'acquirente all'atto della stipula, del caso previa eventuale esecuzione dell'ordine giudiziale che ne dispone la liberazione.

Come da accordo perfezionato in sede di mediazione civile in data 12.11.2024 nel procedimento al prot. 451/2023 del 18.12.2023 avanti all'organismo accreditato IntermediArte, depositato in atti della procedura, il soggetto occupante ha assunto specifici obblighi e impegni con la Curatela sia in punto di liberazione dell'immobile occupato che di asporto e smaltimento dei beni mobili e materiali vari di sua proprietà presenti nel sito.

3.2 La Curatela ha esaurito le vendite e completato l'asporto e la consegna a terzi dei beni mobili di proprietà della fallita, presenti nel sito di Buttrio, ad eccezione di quelli ricompresi nel LOTTO UNICO oggetto della presente vendita e di un ulteriore Lotto di beni mobili a suo tempo identificati



e ricompresi nell'allegato 2 "GasVessel" al verbale d'inventario dd. 03/11/2022 in atti della procedura.

Decorso il termine per riscontrare eventuali domande di rivendica e/o restituzione da parte di terzi, la Curatela ha affidato incarico all'ing. Maurizio Tonutti per riaccertare la consistenza attuale dei beni identificati e ricompresi nell'allegato 2 "GasVessel" e procederne alla stima in funzione della futura vendita. La relazione dell'ing. Tonutti dd. 15.05.2024 è stata poi depositata in atti della procedura e la Curatela si accinge ora a dar corso alla specifica separata procedura competitiva di vendita in parallelo con la presente vendita del LOTTO UNICO. All'esito di tale vendita, del caso anche per successivi ulteriori esperimenti di gara, che si confida di poter completare utilmente entro la prossima estate, la Curatela provvederà quindi a liberare definitivamente il compendio immobiliare della fallita in Buttrio. Qualora la vendita e l'asporto di tali beni mobili, ex "allegato 2 GasVessel", non dovessero perfezionarsi prima della data prevista per la stipula della compravendita del compendio oggetto del LOTTO UNICO l'aggiudicatario di tale Lotto potrà legittimamente chiedere alla Curatela di differire la stipula della compravendita entro il termine di giorni 15 dall'intervenuta liberazione dei locali ovvero accordarsi con la procedura per acconsentire al mantenimento del temporaneo gratuito deposito dei beni in specifica area del compendio, non oltre la scadenza del 30.09.2025, senza pretendere indennizzi o risarcimenti di sorta.

3.3 Per effetto del trasferimento della proprietà dei beni oggetto del LOTTO UNICO l'aggiudicatario assume l'obbligo di smaltimento e bonifica, in conformità alle prescrizioni del programma di liquidazione del fallimento e successive rettifiche ed integrazioni (in particolare delle istanze prot. atti Curatore n. 90 e n. 199 dd. 23.06.2024 e dd. 20.12.2024, autorizzati dal G.D. con provvedimenti dd. 23.06.2024 e dd. 24.12.2024), dei rifiuti e materiali presenti in sito, con spese a suo carico, anche per quanto eventualmente imposto da sopravvenute modifiche normative, regolamentari e/o prescrizioni o contestazioni di autorità di vigilanza o necessarie all'uso/utilizzo degli immobili, senza diritto di rivalsa nei confronti della procedura fallimentare.

Le attività di smaltimento e bonifica dovranno essere completate non oltre il termine di mesi sei dalla data di stipula della compravendita e contestuale consegna dei beni, dandone comunicazione e documentazione alla curatela a mezzo pec.

La stima preventiva valutata dalla Curatela per tali costi, pari ad € 214.095,00= a valori ad ottobre 2023, deve ritenersi meramente indicativa e finalizzata alla determinazione di un'equa riduzione, come effettivamente operata sul valore di stima a titolo di indennizzo, del prezzo base di vendita del compendio in LOTTO UNICO, a beneficio dell'aggiudicatario acquirente.

Eventuali pretese di sorta vantabili dall'aggiudicatario nei confronti del soggetto occupante senza titolo l'immobile, per responsabilità o inadempimenti al medesimo imputabili, non potranno essere opposte alla Curatela.

4. Regolarità urbanistica ed urbanistica degli 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.

5. 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 in LOTTO UNICO 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.

6. 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.

7. 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.

8. Notaio

Il compenso relativo all'attività del Notaio delegato Dott.ssa Avv. 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 nel termine previsto per il saldo prezzo della vendita, nelle forme e nelle modalità che saranno comunicate all'aggiudicatario da parte di Coveg s.r.l. in seguito all'aggiudicazione.

10. 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 LOTTO UNICO 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 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, 30/01/2025

Il Curatore
Dott. Giuliano Bianco