



TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE IN MODALITÀ "SINCRONA MISTA"

2° ESPERIMENTO

Si dà pubblico avviso che nell'ambito della procedura di Liquidazione Giudiziale n° 42/2023 iscritta presso il Tribunale di Udine, Giudice delegato Dott.ssa Annalisa Barzazi - Curatore dott. Stefano Lodolo, è disposta la vendita dei seguenti beni immobili:

Lotto 2

Opificio industriale/artigianale con uffici e area di pertinenza il tutto posto in Pavia di Udine (UD) località Percoto Via San Mauro n.31.

Catastalmente identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pavia di Udine:

- Fg. 30 pc. 25 Sub. 4 Cat. D/7, rend. cat. Euro 52.714,00;

Base d'Asta: € 1.200.000,00.= (oltre imposte di legge)

Offerta Minima ex art. 216 c. 7 C.d.C.I.: **€ 900.000,00.=** (oltre imposte di legge)

Rilanci Minimi in fase di gara: € 15.000,00

Vendita in regime IVA ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera 8 ter) del D.P.R. 633/1972 - oltre agli altri tributi - con la precisazione che la curatela opererà per l'applicazione dell'IVA ed applicherà il *reverse charge* ove ne dovessero ricorrere le condizioni

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto dei beni in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti e/o altre informazioni si rimanda alla perizia di stima redatta dal geometra Michele Olivo, declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati.

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 **7 maggio 2025**.

Deposito dell'offerta analogica (cartacea)

La busta contenente l'offerta dovrà riportare esclusivamente la dicitura "Offerta irrevocabile d'acquisto Liquidazione Giudiziale 42/2023", senza nessun'altra indicazione aggiunta.

L'offerta deve pervenire **entro il termine massimo del Giorno 7 maggio 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 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.

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 2.
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. Non saranno ammesse offerte per persona e/o società da nominare.
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. Espresa indicazione di aver preso visione delle relazioni di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.
9. Espresa indicazione di aver preso visione del presente *Avviso di vendita* e di accettarne

integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate.

10. Un assegno circolare non trasferibile intestato a “Liquid. Giud. Klana Italia S.r.l.” per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.
11. 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.

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”.

1) 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”.

2) 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.

3) 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.



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.

5) 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: IT94S0863164150000001031992 intestato a: KLANA ITALIA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**), 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.

6) 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.

1) 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.

2) 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 a condizione che essa sia regolarmente spedita entro **le ore 12.30 del giorno 7 maggio 2025**, e venga generata la ricevuta di avvenuta consegna.

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 8 maggio 2025 alle ore 9.15** presso l'Istituto Vendite Giudiziarie, COVEG s.r.l., il Curatore dott. Stefano Lodolo 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 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.

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 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 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 trasmesso 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 lotto.

La fase a rialzo avrà inizio il giorno 8 maggio 2025 alle ore 9.30 con rilanci minimi pari a quanto indicato in descrizione del 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 60 secondi, vale a dire che se un offerente effettua un valido rilancio, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 1 minuti, 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: **Paggiudicazione 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 I.V.A., dovrà essere versato direttamente alla Procedura entro e non oltre **90 (novanta) giorni** dall'aggiudicazione, tramite bonifico bancario intestato a "KLANA ITALIA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE" IBAN: IT94S0863164150000001031992 o tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquid. Giud. Klana Italia S.r.l.", 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.

- 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 e al Notaio avv. 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 45 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.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.

Attenzione: è altresì posta a carico dell'aggiudicatario la somma di € 330,00 + I.V.A., a titolo di contributo verso il gestore delle vendite Falcoaste – Zucchetti Software Giuridico, da versarsi direttamente a Coveg s.r.l. in qualità di tramite, contestualmente al pagamento a quest'ultima dei propri compensi.

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.

Tali somme dovranno essere corrisposte, anteriormente all'atto di vendita, nelle forme e nelle modalità che saranno comunicate all'aggiudicatario da parte del Notaio Gottardo in seguito all'aggiudicazione.

- 9. Compensi del custode** – 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 ($19.999 \times 0,02 = 400€$), sottotale €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 avverrà in regime IVA secondo quanto specificato in precedenza. 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 Notaio, possibilmente con largo anticipo, tutta la documentazione necessaria; ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Notaio 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 cui all'art. 8 e 9 del presente elenco. I diritti elencati saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data **dal rogito notarile**, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione nonché dei predetti oneri conseguenti alla vendita **entro 45 (quarantacinque) giorni** dal saldo prezzo.

- 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.

AVVERTENZE

Salvo quanto appresso specificato, gli eventuali beni mobili (beni di terzi, ecc.) eventualmente presenti negli immobili in vendita non sono oggetto di trasferimento. Non di meno, l'eventuale smaltimento, trasporto, ecc. di tali elementi dovranno operarsi a cura e spese dell'aggiudicatario, salvi i diritti di terzi, senza che l'aggiudicatario abbia alcunché da opporre.

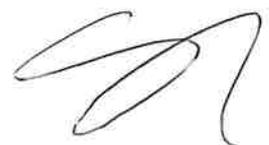
Si ricorda altresì che sono presenti presso l'immobile che compone il Lotto 2 taluni beni di proprietà della società in Liquidazione Giudiziale. Nello specifico trattasi dei beni:

- 1) utilizzati dall'affittuario del ramo di azienda di proprietà di Klana Italia S.r.l., ovvero i beni inventariati dal numero 11 al n. 23 ed ai numeri 148 e 149 dell'inventario sottoscritto il 20 dicembre 2023;
- 2) di cui al numero 150 dell'inventario integrativo sottoscritto il 15 maggio 2024, in corso di vendita, tali beni mobili resteranno depositati gratuitamente presso l'immobile sino alla loro cessione a terzi da parte della curatela, con la precisazione che saranno gli aggiudicatari definitivi dei beni stessi a doversi occupare del loro ritiro a proprie spese e cura. I beni, pertanto, sino al momento del loro ritiro a cura e spese degli aggiudicatari, rimarranno depositati presso l'immobile senza che l'aggiudicatario del medesimo abbia comunque alcunché da pretendere nei confronti del curatore e/o di terzi, inclusi gli aggiudicatari.

Si precisa inoltre che, attualmente, talune porzioni dell'immobile sono affittate e/o concesse in locazione secondo quanto appresso sinteticamente specificato:

- (i) porzione di immobile concesso in affitto quale componente immobiliare del contratto di affitto di ramo di azienda sottoscritto da Klana Italia S.r.l. con DRVNA INDUSTRIJA KLANA D.D con sede legale in Klana (Clana - Croazia), Klana 264, iscritta nel registro del Tribunale commerciale di Rijeka (Fiume) n. di registro 040015492, partita IVA HR 81463807600, capitale sociale euro 5.040.798,00, d.d. 4 settembre 2023, autenticato nelle firme dalla dott.ssa Margherita Gottardo, Notaio in Udine, rep. 15101/10745, e successiva autorizzazione all'utilizzo di ulteriore porzione di area magazzino giusta autorizzazione d.d. 16 gennaio 2024 del Giudice Delegato; contratto dal quale, per la parte immobiliare, si percepisce l'importo mensile di euro 5.000,00, oltre ad I.V.A. di legge; tale contratto aveva una prima durata fino al 5 settembre 2024, decorsa la quale la durata si proroga automaticamente per periodi di 180 giorni ciascuno sin tanto che l'azienda non venga aggiudicata a terzi (ovvero fino alla scadenza del sessantesimo giorno decorrente dal momento in cui l'affittuario abbia comunicato di voler recedere dal contratto);
- (ii) porzione di immobile concesso in locazione giusta contratto di locazione sottoscritto dalle parti in data 31 maggio 2022, registrato a Udine il 29 giugno 2022 al n. 005583 serie 3T, codice identificativo codice identificativo TIQ22T005583000TK e successivo accordo integrativo del 13 maggio 2024, registrato a Udine il 31 maggio 2024 al n. 1253 serie 3, Privati N.A., contratto dal quale si percepisce la somma mensile di euro 800,00, oltre ad I.V.A. di legge;
- (iii) porzione di immobile concesso in locazione giusta contratto di locazione sottoscritto dalle parti in data 21 dicembre 2022, registrato a Udine il 27 gennaio 2023 al n. 732 serie 3T, codice identificativo codice identificativo TIQ23T000732000YG contratto dal quale si percepisce la somma mensile di euro 650,00, oltre ad I.V.A. di legge.

I canoni di locazione e la frazione del canone di affitto riferita all'immobile nel contratto di affitto di ramo di azienda, saranno di competenza e spettanza dell'aggiudicatario finale del Lotto 2 a decorrere dalla data



di trasferimento della proprietà del compendio immobiliare, ove i menzionati contratti non siano stati nel frattempo risolti.

Gli interessati potranno richiedere alla curatela copia del contratto di affitto di ramo di azienda e dei contratti locazione - e/o integrazioni degli stessi - ovvero l'estratto degli inventari sottoscritti il 20 dicembre 2023 e 15 maggio 2024 per la sola parte riferita ai beni mobili sopra richiamati, previa e preventiva sottoscrizione di specifico impegno alla riservatezza che dovrà essere richiesto alla curatela.

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 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 febbraio 2025

Il Curatore
dott. Stefano Lodolo

