



TRIBUNALE DI UDINE
3° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
IN MODALITÀ "SINCRONA MISTA"

Si dà pubblico avviso che nell'ambito della procedura di Liquidazione Giudiziale n° 14/2024 iscritta presso il Tribunale di Udine, Giudice delegato Dott. Gianmarco Calienno - Curatore Dott. Umberto Pecoraro, è disposta la vendita dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1

Fabbricato ad uso commerciale e annessi terreni circostanti, per complessivi mq 1350, sito in Comune di Dignano, frazione Vidulis, Via di Sotto n. 2.

L'immobile in oggetto fa parte di un compendio destinato in parte a negozio (partt. 198 sub 1-2 e 571) in parte a residenza dei soggetti sottoposti a procedura concorsuale (partt. 198 sub 3-4-5). Il compendio immobiliare, al netto dei terreni (partt. 353, 570, 792), è allo stato di fatto così suddiviso: al piano interrato trovasi locali ad uso cantina/deposito delle abitazioni e locali ad uso magazzino del negozio; al piano terra trovasi vano scale comune a tutti i subalterni e negozio; al piano primo trovasi abitazioni e struttura al grezzo a servizio del negozio; al piano secondo trovasi soffitta a servizio delle abitazioni.

Il lotto in oggetto riguarda le sole particelle 198 sub 1-2, 571, 353, 570, 792, 385.

Diritto oggetto di vendita: piena ed esclusiva proprietà

Riferimento in perizia: LOTTO 1

Al Catasto Fabbricati del Comune di Dignano:

(area urbana) Foglio 10, Particella 571, Categoria F/1;

(negozio) Foglio 10, Particella 198 Sub. 1, Categoria C/1, classe 3, consistenza mq 812, superficie catastale mq 880, rendita catastale euro 12.203,47;

(autorimessa/magazzino) Foglio 10, Particella 198 Sub. 2, Categoria C/6, classe 1, consistenza mq 127, rendita catastale euro 111,50;

Al Catasto Terreni del Comune di Dignano:

Foglio 10, Particella 353, seminativo arborato, classe 2, mq 265, RD€ 1,92;

Foglio 10, Particella 570, seminativo arborato, classe 2, mq 25, RD€ 0,18;

Foglio 10, Particella 792, seminativo, classe 2, mq 782, RD€ 5,45;

Nel lotto, infine, si intende ricompresa anche l'area scoperta ancora attualmente identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Dignano con il Foglio 10, particella 385.

Base d'Asta: € 208.828,12 (oltre imposte di legge)

Offerta Minima ex art. 216 c. 7 C.d.C.I.: **€ 156.621,00** (per arrotondamento, oltre imposte di legge)

Rilanci Minimi in fase di gara: **€ 2.500,00**

LOTTO 5

Villa singola su tre livelli con pertinenziale autorimessa, di complessivi mq 419,06, sita in Comune di Dignano, frazione Vidulis, Via Primo Maggio n. 12



Diritto oggetto di vendita: la piena ed esclusiva proprietà delle particelle 463 e 538; la quota di 1/2 di piena proprietà della particella 539 (strada di accesso in comproprietà)

Riferimento in perizia: LOTTO 5 (e integrazione in calce alla stessa)

Al Catasto Fabbricati del Comune di Dignano:

(abitazione) Foglio 8, Particella 463 sub 1, Categoria A/7, Classe 2, vani 14 vani, Rendita euro 1518,38;

(garage) Foglio 8, Particella 463 sub 2, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 103, Rendita euro 154,27;

(Strada di accesso ad autorimessa) Foglio 8, particella 538, Categoria C/6, Classe 4, consistenza 63, Rendita euro 94,36;

(Strada di accesso ad autorimessa) Foglio 8, Particella 539 sub 2, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 20, Rendita euro 29,95;

Base d'Asta: € 150.272,25 (oltre imposte di legge)

Offerta Minima ex art. 216 c. 7 C.d.C.I.: **€ 112.704,00** (per arrotondamento, oltre imposte di legge)

Rilanci Minimi in fase di gara: **€ 1.500,00**

LOTTO 7

Fabbricato rurale su tre livelli con pertinenziale corte e tettoia, di complessivi mq 177,34, sito in Comune di Dignano, frazione Vidulis, Via delle Rive 17.

Diritto oggetto di vendita: quota di 1/6 di piena proprietà

Riferimento in perizia: LOTTO 7

Al Catasto Fabbricati del Comune di Dignano:

Foglio 10, Particella 439, Categoria A4, Classe 1, 6,50 vani, rendita Euro 156,43

Base d'Asta: € 2.493,56 (oltre imposte di legge)

Offerta Minima ex art. 216 c. 7 C.d.C.I.: **€ 1.870,00** (per arrotondamento, oltre imposte di legge)

Rilanci Minimi in fase di gara: **€ 100,00**

LOTTO 8

Terreni agricoli estesi per complessivi mq 2.110, siti in Comune di Dignano, frazione Vidulis

Diritto oggetto di vendita: quota di 1/6 di piena proprietà

Riferimento in perizia: LOTTO 8 (e LOTTO 9 a integrazione, in calce alla stessa)

Al Catasto Terreni del Comune di Dignano:

Foglio 10, Particella 441, seminativo arboreo, Classe 2, 950 mq, reddito dominicale € 6,87, reddito agrario € 4,17;

Foglio 10, Particella 440, seminativo arboreo, Classe 2, 1160 mq, reddito dominicale € 8,39, reddito agrario € 5,09;



Base d'Asta: € 518,62 (oltre imposte di legge)

Offerta Minima ex art. 216 c. 7 C.d.C.I.: **€ 389,00** (per arrotondamento, oltre imposte di legge)

Rilanci Minimi in fase di gara: **€ 50,00**

Per dettagli e informazioni in merito:

- **a quanto riportato in avviso di vendita e/o alle modalità di presentazione delle offerte**, pregasi di contattare il Curatore Dott. Umberto Pecoraro, con Studio in vicolo Agricola 10, 33100 Udine – Telefono: 3482653883- Email: infonuovametodo@gmail.com
- **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 dall'Arch. **Massimo Bortolotti** per quanto concerne terreni e fabbricati, declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati;
- **all'eventuale applicazione dell'IVA e/o imposta di registro e/o altre imposte di legge alla vendita in oggetto**, gli interessati possono farne opportuna richiesta al Curatore e/o al Notaio Delegato, prima della presentazione dell'offerta.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

La gara si terrà in modalità telematica sincrona mista, che prevede la possibilità di partecipare sia dalla piattaforma online che in presenza. Gli offerenti interessati a partecipare telematicamente (tramite il portale on-line, non in presenza) sono preliminarmente tenuti alla registrazione presso il portale telematico <https://ivgudine.fallcoaste.it/>, seguendo le indicazioni ivi riportate.

Il deposito delle offerte, qualsiasi sia la modalità prescelta, deve tassativamente avvenire entro le ore **12.30** del giorno **16/04/2025**.

DEPOSITO DELL'OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

La busta chiusa contenente l'offerta dovrà riportare esclusivamente la dicitura *"Offerta irrevocabile d'acquisto LG 14/2024 – Lotto __"* (indicare il lotto di interesse), senza nessun'altra indicazione aggiuntiva o relativa al nominativo di parte offerente.

L'offerta dovrà pervenire entro il termine massimo del 16/04/2025 ore 12:30 presso lo Studio Notarile AMG NOTAI – rif. Notaio Dott.ssa Avv. Margherita Gottardo – con sede in Udine, Via Moretti 2, 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; per l'esclusione del bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge dell'aggiudicatario renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del Codice Civile); 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). Non è ammessa la presentazione di offerta per persona da nominare.
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 aggiornata del Registro Imprese competente (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). Infine, ove la società non fosse italiana, eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale.
6. Espressa indicazione di aver preso visione delle relazioni di stima e di essere consapevole che l'immobile sarà venduto dalla Procedura come "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per vizi, evizione e mancanza di quantità e qualità anche in relazione alla regolarità urbanistico-catastale e agli impianti.
7. Espressa indicazione di aver preso visione del presente Avviso di vendita e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate, nonché espressa indicazione di essere a conoscenza che la proposta è irrevocabile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1329 c.c, e 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. Espresso impegno ad accollarsi tutti gli oneri che si renderanno necessari per perfezionare l'acquisto dei beni (oneri notarili, tributari, per la gara telematica e spese di cancellazione ex art. 217 cci), nonché i compensi di custodia pari al 3% del prezzo di aggiudicazione.
9. Un assegno circolare non trasferibile intestato a "L.G. n. 14/2024 Tribunale di Udine" per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, per ciascun lotto di interesse.
10. Un assegno circolare non trasferibile intestato a "Coveg S.r.l." per un ammontare pari a 250,00€, a titolo di cauzione, per ciascun lotto di interesse.

La formulazione dell'offerta mediante presentazione del modulo scaricabile dal sito ivgudine.it implica la comprensione e accettazione dei vincoli descritti agli articoli 6, 7, 8 del presente Avviso di Vendita.

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

DEPOSITO DELL'OFFERTA TELEMATICA

Per la gestione dell'asta telematica, Coveg s.r.l. si avvale della piattaforma ZUCCHETTI/FALLCO con accesso sul portale di primo livello <https://fallcoaste.it>, e accesso e dominio sul portale di secondo livello <https://ivgudine.fallcoaste.it/>. Per procedere alla presentazione dell'offerta sarà necessario, come da C.C.I.I., procedere attraverso il Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

ATTENZIONE: per proseguire al deposito dell'offerta telematica, l'utente presentatore, sia esso persona fisica o giuridica, dev'essere dotato di indirizzo di Posta Elettronica Certificata e di Firma Digitale.

La trasmissione telematica dell'offerta irrevocabile avviene come segue:

Dalla pagina dell'annuncio della vendita a cui si intende partecipare, è necessario utilizzare il pulsante "**Iscriviti Alla Vendita**". Gli utenti sono quindi reindirizzati al modulo per compilazione sul sito del Portale Vendite Pubbliche, tramite il quale – seguendo i passaggi indicati – verrà formulata la singola offerta.

Presentazione Offerta Telematica: alla pagina introduttiva sono presenti i passi riepilogativi di cui si compone il modulo di compilazione dell'offerta telematica, oltre agli allegati relativi al D.M. 32/2015, tra cui il Manuale Utente (https://urly.it/3w6_a), consultabile per una guida omnicomprensiva al deposito dell'offerta. L'utente è tenuto a prendere visione dell'informativa sul trattamento dei dati personali e procedere al tasto "Continua".

Passo 1: Lotto

La maschera "Lotto" riporta le informazioni, in sola lettura, del Lotto in vendita selezionato. L'utente può prendere visione della consistenza in vendita, quindi confermare l'intenzione a proseguire con la compilazione dell'offerta mediante il tasto "Conferma".

Passo 2: Presentatore



Nella sezione "Presentatore" è necessario compilare i dati anagrafici del Presentatore. Il presentatore è il soggetto persona fisica che compila l'offerta: può coincidere con uno degli offerenti (persona fisica e/o rappresentante di persona giuridica che propone l'offerta). Lo stesso invia l'offerta al Ministero della Giustizia tramite PEC.

Passo 3: Offerente

Nella maschera "Offerente" è necessario inserire i dati di tutti gli offerenti, da compilarsi a cura del Presentatore. Nel caso Offerente e Presentatore coincidano, è sufficiente apporre spunta alla dicitura "Stessi dati del Presentatore". Nel caso in cui l'Offerente sia persona giuridica, sarà necessario indicare i dati del Rappresentante Legale, oltre che di partita iva e ragione sociale. Nel caso siano presenti più offerenti è necessario utilizzare l'apposita opzione "Aggiungi Offerente". La specificazione delle quote di partecipazione avverrà nel seguente passo 4.

Passo 4: Quote – Titoli di Partecipazione

Nella schermata "Quote – Titoli di Partecipazione" saranno visualizzati i singoli offerenti, se presenti in numero superiore ad uno. In questo caso è necessario indicare Diritto e Quota di partecipazione di ogni singolo offerente, titoli con cui partecipa e, in allegato, i documenti comprovanti la titolarità del diritto di cui dichiara essere investito. Se l'offerente è persona fisica sarà necessario allegare documento di identità in corso di validità e codice fiscale (e di quelli dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni). Nel caso di persona giuridica, oltre ai documenti della persona fisica offerente, sarà necessario allegare Visura Camerale aggiornata del Registro Imprese competente ovvero Estratto dell'iscrizione nel Repertorio delle notizie economiche ed amministrative. Se il potere di partecipazione all'asta non emerge direttamente dalla lettura della Visura allegata, è necessaria un'integrazione documentale relativa al conferimento dei poteri gestionali di chi ha sottoscritto l'offerta e che parteciperà alla gara (ad. es. delibera del Consiglio di Amministrazione per le società di capitali).

La lista dei documenti da allegare, al di fuori di quanto espressamente richiesto dal presente avviso, è rappresentativa e non vincolante ai fini della partecipazione alla fase di gara.

Passo 5: Offerta

Nella sezione "Dati Offerta" dovrà essere inserito il Prezzo Offerito, 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 a favore della Procedura (Bonifico Bancario all'IBAN: IT87G086311230000001037928 intestato a: L.G. 14/2024 Giovanelli Rino e Franco snc di Giovanelli Mara e C. con causale il nominativo dell'offerente e il numero di procedura), 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.

ATTENZIONE: In sede di allegazione della distinta di bonifico a favore della Procedura, dovrà essere allegata anche la distinta in pdf di avvenuto versamento della cauzione a favore del Custode (da caricare in "allegati", selezionando come "Tipo Documento": "Altro"). Gli estremi per il Bonifico Bancario sono i



seguenti: **IBAN IT70B0200864301000040783909, intestato a Coveg S.r.l. con causale il nominativo dell'offerente e il numero di procedura**; l'ammontare deve essere pari al 250,00€, per ciascun lotto di interesse.

Entrambi i versamenti dovranno 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 16/04/2025.

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 17/04/2025 ore 09:30** presso l'Istituto Vendite Giudiziarie, COVEG s.r.l., in presenza del Notaio Delegato Avv. Margherita Gottardo, il Curatore Dott. Umberto Pecoraro 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 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 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 singolo lotto.

La fase a rialzo avrà inizio il giorno 17/04/2025, una volta esaminate tutte le offerte ricevute per i singoli lotti, con rilanci minimi pari a quanto indicato in descrizione del singolo lotto. Gli offerenti analogici sono tenuti a presentarsi presso la sala aste dell'Istituto, in Udine – Via Liguria 96, con 10 minuti di anticipo rispetto all'orario indicato. L'asta dei singoli lotti 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 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 Curatore comprensivo dell'eventuale IVA, dovrà essere versato direttamente alla Procedura entro **60 (sessanta) giorni** dall'aggiudicazione, tramite bonifico bancario intestato a "L.G. 14/2024 Giovanelli Rino e Franco snc di Giovanelli Mara e C." IBAN: IT87G086311230000001037928 o tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "L.G. n. 14/2024 Tribunale di Udine" 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 nella propria perizia di riferimento, redatta dal competente professionista e qui per intero richiamata e trascritta. Per quanto concerne gli eventuali beni mobili 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, nel rispetto dei diritti dei terzi proprietari e fatta salva 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 nei singoli lotti 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.

Con riferimento al lotto 1, l'eventuale regolamentazione inerente all'uso delle parti comuni e alla condominialità delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato (come menzionato in perizia) sarà in ogni caso oggetto di contrattualizzazione successiva al rogito, tra tutti i comproprietari esistenti e subentranti, previo accordo tra le parti, ove all'uopo ritenuto da queste necessario.

Regolarità urbanistico-catastale 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. Qualora, prima del rogito, si renda necessario o propedeutico al trasferimento il deposito, il reperimento e/o la presentazione, presso gli Uffici competenti, di documentazione urbanistica, edilizia o catastale, tali eventuali attività saranno realizzate a cura della procedura, ma a spese dell'acquirente.

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.

- 3. 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 (quarantacinque) 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.
- 4. 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.
- 5. 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 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.

6. 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.

7. 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. Esso dovrà essere corrisposto, anteriormente all'atto di vendita, nelle forme e nelle modalità che saranno comunicate dal custode al medesimo aggiudicatario a seguito all'aggiudicazione, detratta la cauzione ricevuta per singolo lotto in sede di presentazione dell'offerta.

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. Il Custode in tal caso tratterrà la cauzione versata a suo favore, di cui sopra, per singolo lotto.

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, 05/03/2025

Il Curatore

Dott. Umberto Pecoraro