



TRIBUNALE DI UDINE
7° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si dà pubblico avviso che nell'ambito della procedura Fallimentare n° 32/2020 iscritta presso il Tribunale di Udine, Giudice delegato Dott. Annalisa Barzazi - Curatore Dott. Andrea Bonfini, è disposta la vendita dei seguenti beni immobili:

LOTTO 24

Ufficio al piano primo facente parte di un complesso immobiliare sito in Bagnaria Arsa, Via Bachelet s.n.c., in prossimità dell'uscita dell'autostrada di Palmanova.

Diritto oggetto di vendita: piena ed esclusiva proprietà

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnaria Arsa:

Foglio 3, Part. 426, Sub. 31, Cat. C/1, Cl. 3, 109mq, Rend. € 1.660,30

Foglio 3, Part. 426, Sub. 32, Cat. C/1, Cl. 3, 75 mq, Rend. € 1.146,53

Foglio 3, Part. 426, Sub. 33, Cat. C/2 (b.c.c. ai sub 31 e 32)

Oltre alle parti comuni e b.c.n.c afferenti alle unità oggetto di vendita.

Valore di stima € 77.000,00

Base d'Asta: € 23.625,00 (oltre imposte di legge)

Rilanci minimi in fase di gara: € 1.000,00

Vendita soggetta ad IVA

LOTTO 38

Terreni parzialmente edificabili della superficie complessiva di 18.268 mq - soggetti a parziale esproprio per complessivi 3.825 mq - siti in Aiello del Friuli, Via dell'Industria.

Diritto oggetto di vendita: piena ed esclusiva proprietà

Catasto Terreni del Comune di Aiello del Friuli:

Foglio 2, Part. 243/5 AA, Cat. Seminativo, Cl. 6, Sup. 08 are 67 ca, R.D.: 6,27€, R.A.: 3,13€

Foglio 2, Part. 243/5 AB, Cat. Bosco, Cl. 3, Sup. 45 are 08 ca, R.D.: 6,98€, R.A. 1,86€

Foglio 2, Part. 243/6, Cat. Seminativo, Cl. 6, Sup. 78 are 86 ca, R.D.: 57,02€, R.A. 28,51€

Foglio 2, Part. 243/7 AA, Cat. Seminativo, Cl. 6, Sup. 08 are 78 ca, R.D.: 6,35€, R.A.: 3,17€

Foglio 2, Part. 243/7 AB, Cat. Bosco, Cl. 3, Sup. 41 are 29 ca, R.D.: 6,40€, R.A.: 1,71€

Valore di stima € 562.200,00

Base d'Asta: € 161.000,00 (oltre imposte di legge)

Rilanci minimi in fase di gara: € 10.000,00

Vendita soggetta ad IVA



PER OGNI ULTERIORE INFORMAZIONE:

- **inerente alla Procedura e ai lotti in vendita**, è possibile contattare il Curatore Dott. Andrea Bonfini con Studio c/o BKD DOTTORI COMMERCIALISTI, Via Bernardo de Rubeis, 19 - 33100 Udine - Tel 0432 512208;
- **inerente alla presentazione delle offerte o alle visite**, è possibile contattare COVEG S.R.L., Via Liguria 96 Udine - tel.: 0432-566081 - mail: ivgudine@coveg.it;
- **inerente allo stato dell'immobile e/o dubbi riferiti a quanto indicato in perizia**, è possibile contattare il professionista che ha predisposto la relazione, Geom. Marco Peresson, trovando i contatti nella prima pagina del relativo documento peritale;
- **inerente a tassazioni, eventuale applicazione dell'IVA e/o imposta di registro, spese incorrenti con la stipula del rogito notarile**, è possibile contattare il Notaio Avv. Dott.ssa Margherita Gottardo, c/o AMG Notai in Udine, Via Moretti 2 – Tel. 0432 1636775 – Mail: esecuzioni@amgnotai.it.

* * *

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA

La busta, contenente l'offerta, **dovrà riportare esclusivamente la dicitura “Offerta irrevocabile d'acquisto - Fallimento 32/2020 – Lotto ... (indicare il numero di lotto di interesse)”**, senza nessun'altra indicazione aggiuntiva.

L'offerta dovrà pervenire **entro il termine massimo del 11/11/2026 ore 12:30 presso l'Istituto Vendite Giudiziarie – Coveg s.r.l., in Udine via Liguria 96**, e dovrà contenere:

1. L'indicazione della procedura concorsuale e del lotto per cui si presenta l'offerta.
2. 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).
3. 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.
4. Se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata, la visura camerale aggiornata (e, qualora non risulti già dalla stessa visura, anche la documentazione relativa al conferimento dei poteri gestionali di chi ha sottoscritto l'offerta e che parteciperà alla gara, con copia di carta di identità e codice fiscale - ad. es. la delibera del Consiglio di Amministrazione per le società



di capitali) ovvero l'estratto dell'iscrizione nel Repertorio delle notizie economiche ed amministrative, se per l'offerente non sussistano i requisiti per l'iscrizione al Registro imprese. In caso di poteri di amministrazione appartenenti congiuntamente a più soggetti (ad es. nelle società di persone), l'offerta deve essere sottoscritta da tutti costoro e tutti dovranno partecipare alla gara (salvo presentazione di procura notarile). Ove la società non fosse italiana, eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale.

5. Espressa indicazione di aver preso visione delle relazioni di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.
6. 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.
7. Un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 32/2020 Tribunale di Udine" per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, per lotto.
8. La sottoscrizione della domanda di partecipazione comporta l'integrale accettazione delle condizioni previste dall'avviso di vendita.

In caso di mancanza di parte degli aspetti formali elencati, sarà facoltà del Curatore, esaminate le buste, accettare o meno l'offerta.

* * *

SVOLGIMENTO DELL'ASTA

L'apertura delle buste e l'eventuale gara avverranno presso l'Istituto Vendite Giudiziarie – COVEG s.r.l., Udine - Via Liguria 96, **il giorno 12/11/2026 ore 09:30** avanti al Notaio delegato Dott.ssa Avv. Margherita Gottardo, al Curatore Dott. Andrea Bonfini, ai componenti del Comitato dei Creditori che vorranno partecipare e agli offerenti presenti in quel momento.

La mancata presenza all'asta dell'offerente non comporterà l'esclusione dalla gara: trattandosi di offerta irrevocabile, l'offerente verrà comunque abilitato, ma non potrà effettuare rilanci.

In presenza di una sola offerta, verificata la validità e la completezza della stessa, il bene sarà aggiudicato temporaneamente al soggetto che ha depositato l'offerta irrevocabile.

In caso di pluralità di offerte irrevocabili valide, si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta irrevocabile più alta ricevuta. Se, tra i partecipanti, nessuno proporrà un rilancio, il lotto verrà aggiudicato temporaneamente 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 temporaneamente a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta irrevocabile in base alle risultanze cartacee acquisite.

L'offerente che ha formulato la domanda potrà farsi rappresentare nella gara in presenza da un procuratore munito di procura notarile. Il valore dei rilanci non potrà essere inferiore a quello indicato nella descrizione del singolo lotto.



La fase a rialzo avrà inizio il giorno **12/11/2026**, una volta verificata l'ammissibilità di tutte le buste ricevute, con rilanci minimi pari a quanto indicato in descrizione del singolo lotto. Gli offerenti sono tenuti a presentarsi presso la sala aste dell'Istituto, in Udine – Via Liguria 96, con 10 minuti di anticipo rispetto all'orario indicato. L'asta dei singoli lotti avviene in modalità "Time Extension" pari a 1 minuto: ogniqualvolta 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 attenziona l'offerente che la suddetta vendita è soggetta alle disposizioni degli articoli 107 comma IV L.F. e 108 L.F., come indicato al successivo punto 2.

* * *

PAGAMENTO, VENDITA E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

1. Pagamenti

Il prezzo di aggiudicazione all'esito della gara, dedotta la cauzione, dovrà essere versato direttamente alla Procedura **entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva**, tramite assegno circolare non trasferibile ovvero bonifico bancario a favore della Procedura, nei termini e modalità da quest'ultimo comunicati all'aggiudicatario nelle opportune sedi.

2. Offerte Migliorative – Sospensione

- Ai sensi dell'art. 107, comma 4, Legge Fallimentare, entro il termine di giorni 10 (dieci) dall'aggiudicazione provvisoria, potranno essere presentate al Curatore Dott. Andrea Bonfini [a mezzo pec all'indirizzo f32.2020@pecfallimenti.it] offerte migliorative di acquisto per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione provvisoria, corredate da cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità sopra indicate ai punti da 1 a 8 per la presentazione delle offerte.
- Verificandosi la suindicata ipotesi il Curatore sospenderà la vendita, dandone comunicazione al soggetto aggiudicatario provvisorio e convocandolo, unitamente al nuovo offerente, per una nuova gara sull'offerta migliorativa di acquisto alle medesime condizioni indicate nel precedente paragrafo "Svolgimento dell'asta".
- Non verificandosi l'ipotesi di cui al punto precedente, il Curatore informerà il Giudice Delegato e il Comitato dei Creditori dell'esito della procedura, depositando in cancelleria la relativa documentazione.
- Ai sensi dell'art. 108, comma 1, seconda parte, Legge Fallimentare, si ricorda che - in ogni caso - il perfezionamento della vendita potrà avvenire solo se non sia stata presentata in cancelleria, nei dieci giorni dalla data di deposito dell'esito conclusivo della gara, da parte del soggetto sottoposto alla procedura concorsuale o del Comitato dei creditori o di altri interessati, apposita istanza volta a impedire il perfezionamento della vendita (con successivo accoglimento del Giudice) qualora il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore rispetto alle condizioni di mercato.



- Decorso il termine di dieci giorni per le eventuali offerte migliorative e decorso il successivo termine di dieci giorni di cui al punto precedente, senza che sia presentata al giudice alcuna istanza volta a impedirne il perfezionamento, la vendita potrà essere perfezionata.
- Fermo restando quanto sopra, sintanto che la vendita si perfezionerà, il Giudice Delegato potrà con decreto motivato sospendere la stessa per gravi e giustificati motivi, sempre su istanza del soggetto sottoposto alla procedura concorsuale, del Comitato dei creditori o di altri interessati (art. 108, comma 1, prima parte, Legge Fallimentare), presentata in qualunque momento prima della vendita.

3. 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 nei singoli lotti, essi non sono oggetto di trasferimento e pertanto l'eventuale smaltimento o asporto dovrà intendersi a cura e spese dell'aggiudicatario, fatti salvi i diritti dei terzi o diversa disposizione del giudice delegato.

Ai sensi dell'art. 2922 c.c., è espressamente esclusa la garanzia per tutti i vizi riconducibili ai beni venduti a seguito dell'aggiudicazione. Pertanto la vendita di tutti i beni indicati 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. Sarà compito dell'aggiudicatario munirsi - a sue spese - del certificato energetico previsto dal D.Lgs. 192/2005 quando necessario.

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 24, la Procedura attenziona i potenziali offerenti che l'immobile, precedentemente oggetto di locazione, allo stato attuale risulta libero e non in godimento di terzi e/o occupato da aventi titolo di qualsiasi natura. La Curatela si impegna a rimuovere la documentazione cartacea ivi custodita e consegnare i locali sgomberi da essa alla data di rogito.

**4. Regolarità urbanistica in merito agli immobili all'asta e altre disposizioni**

In caso di opere abusive, rimarrà a carico dell'aggiudicatario il controllo della possibilità di sanatoria e gli eventuali costi della stessa. In ogni caso l'aggiudicatario potrà valersi delle disposizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

È parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia: amministrativa; di sicurezza sul lavoro; sanitaria; di prevenzione incendi; di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento; di conformità impianti. Si esclude qualsivoglia responsabilità, a qualunque titolo derivante da tali attività, nei confronti della Procedura e dei suoi organi o incaricati o delegati.

5. Stipula dell'atto di vendita

L'atto di vendita sarà stipulato con atto notarile, nei termini ex art. 10, subordinatamente all'integrale pagamento del prezzo, delle imposte e dei compensi dovuti al Custode di cui al successivo punto 8 e al Notaio per la redazione del/i verbale/i relativi alla vendita, da parte dell'aggiudicatario definitivo.

6. Cancellazione iscrizioni e trascrizioni

Una volta riscosso interamente il prezzo e sottoscritto l'atto di trasferimento della proprietà, si potrà procedere alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, in forza del decreto del Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 108, comma 2, Legge Fallimentare, a cura e spese dell'aggiudicatario.

7. Spese notarili, accessorie e tributi

Le spese notarili, per il/i verbale/i di vendita e per l'atto di trasferimento della proprietà, le imposte e tasse, inerenti il trasferimento immobiliare, le eventuali altre spese e imposte (ad es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà, ecc.), rimarranno a completo carico dell'aggiudicatario e dovranno essere pagate e rimborsate prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà.

Sarà compito dell'aggiudicatario munirsi - a sue spese - di ogni documentazione utile ai fini del rogito (i.e. Attestato di Prestazione Energetica, Certificato di Destinazione Urbanistica, ecc).

8. Compensi del custode

Il compenso relativo all'intervento dell'IVG è posto a carico dell'aggiudicatario e calcolato per scaglioni sul prezzo di aggiudicazione di ciascun lotto in base al Decreto Ministeriale n° 80/2009:

FINO A € 25.000,00	3%
DA 25.000,01 A 100.000,00 €	1%
DA 100.000,01 A 200.000,00 €	0,80%
DA 200.000,01 A 300.000,00 €	0,70%
300.000,01 A 500.000,00 €	0,50%
OLTRE 500.000,01 €	0,30%



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 €25.000 ($25.000 \times 0.03 = 750\text{€}$), 1% per la fascia da €25.000 a €100.000 ($75.000 \times 0.01 = 750\text{€}$), 0.8% per la fascia da €100.000 a €200.000 ($20.000 \times 0.008 = 160\text{€}$). Totale €1.660,00.

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.

9. Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o IVA secondo le disposizioni di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000; 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.

10. Trasferimento della proprietà

La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Curatore. Il trasferimento della proprietà dovrà essere effettuato dal notaio indicato dall'aggiudicatario entro 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva.

11. Compenso notarile

Il compenso relativo all'attività del Notaio Dott.ssa Margherita Gottardo, c/o AMG Notai 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.

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 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 del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

Si precisa che la vendita del complesso immobiliare da intendersi effettuato alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova"; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.

La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita, al termine della gara, ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile procedere all'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti dalla Procedura, dai suoi organi, o da Coveg s.r.l..

I beni potranno essere visionati dagli interessati accompagnati dal custode, **prenotando la richiesta visita sul sito www.ivgudine.it e cliccando sull'apposito tasto "PRENOTA VISITA" visibile fino a 15 giorni prima della data d'asta**. Gli interessati, appena effettuata la richiesta visita, riceveranno una prima mail di conferma dell'avvenuta prenotazione (*risposta automatica - OGGETTO: Conferma richiesta prenotazione visita*); seguirà poi una seconda mail da parte di Coveg Srl con indicazione della giornata programmata per la visita e la fascia oraria attribuita al singolo richiedente (N.B. di media, le visite in loco vengono programmate e comunicate agli interessati nell'arco degli ultimi 15 giorni dalla data di esperimento d'asta). Maggiori informazioni presso ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - COVEG S.R.L. via Liguria 96 Udine Tel.: 0432-566081, Mail: visite@coveg.it

Udine, 12/10/2026

Il Curatore
Dott. Andrea Bonfini