TRIBUNALE DI UDINE
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA: 08/2024
LIQUIDATORE: AVV. ALBERTO LIUZZI

1°AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE AD OFFERTE MIGLIORATIVE

Si dà pubblico avviso che nell'ambito della procedura Concorsuale iscritta presso il Tribunale di Udine - Giudice Delegato Dott.ssa Annalisa Barzazi e Liquidatore Avv. Alberto Liuzzi – è stata disposta la vendita dei seguenti immobili:

Lotto 1

Trattasi di due unità immobiliari, quali un appartamento al terzo piano con accessori al piano sesto di complesso condominiale e un'autorimessa al piano terra, il complesso denominato "Condominio Zorutti" sito in Comune di San Giovanni al Natisone, Viale delle Scuole 4/5.

Diritto oggetto di vendita: Quota pari al 50% della proprietà
Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni al Natisone*:*
(appartamento) Foglio 4; Particella 95; sub. 19; Cat.A/2; Cl 3; Cons. 5,5 vani; sup. cat.109mq; Rend. € 482,89
(autorimessa) Foglio 4; Particella 95; sub. 31; Cat.C/6; Cl 6; Cons. 11mq ; sup. cat. 11mq; Rend. € 26,13

È pervenuta al Curatore una offerta irrevocabile d'acquisto cauzionata pari ad € 40.000,00 oltre imposte di legge. Saranno quindi considerate valide solo le offerte migliorative presentate per un importo pari a quanto pervenuto maggiorato del rilancio minimo previsto; pertanto:
Prezzo base € 41.000,00 oltre imposte di legge
Rilancio minimo in fase di gara: € **1.000,00**

Vendita soggetta a imposta di registro

PRECISAZIONI UTILI RIFERITE AI LOTTI OGGETTO DI VENDITA

- Il fabbricato, su cui insistono le unità immobiliari in oggetto, si trova in regime condominiale. Si segnalano ai sensi dell'articolo 63 comma 4 delle disp. att. cod. civ. alla data odierna: nessun insoluto nell'ultimo biennio; nessuna delibera per lavori e/o spese straordinarie. Per ogni ulteriore informazione, contattare direttamente l'amministratore incaricato: Savino Vito di Manzano: 0432/740677
- Gli immobili risultano ad oggi residenza principale di uno dei comproprietari del lotto.
- Per quanto concerne gli eventuali beni mobili presenti negli immobili in vendita, 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.

Per ogni ulteriore informazione:

Coveg s.r.l. – www.ivgudine.it

- **inerente 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. Manuela Monticoli, trovando i contatti nella prima pagina del relativo documento peritale;
- **inerente alla presentazione delle offerte, tassazioni, eventuale applicazione dell'IVA e/o imposta di registro, spese incorrenti con la stipula del rogito notarile**, è possibile contattare il Notaio Dott. Nicolò Lovaria - via Quintino Sella 1/A in Udine – Tel. 0432/1902828– Mail: nlovaria@notariato.it

***

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 **09/12/2026.**

DEPOSITO DELL'OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

La busta contenente l'offerta dovrà riportare esclusivamente la dicitura "*Offerta irrevocabile d'acquisto Liquidazione Controllata 8/2024 – Lotto 1" (indicare il lotto di interesse)*, senza nessun'altra indicazione aggiuntiva.

L'offerta deve pervenire entro il termine massimo del 09/12/2026 alle ore 12:30 **presso lo Studio del Notaio Lovaria in Udine, Via Quintino Sella 1/*A*** e dovrà contenere:

1. Offerta irrevocabile di acquisto per il Lotto di interesse contenente l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore alla base d'asta, pena l'inefficacia dell'offerta. Si ricorda che le imposte di legge, gli oneri di trasferimento e le spese a carico dell'aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d'asta e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.
2. L'indicazione della procedura concorsuale e del lotto per cui si presenta l'offerta.
3. Se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (e obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'esercizio di impresa o professione); la residenza e, se diverso, il domicilio; lo stato civile (se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); un indirizzo e-mail valido (e/o PEC); recapito telefonico; fotocopia di documento di identità e di codice fiscale (e di quelli dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni).

Coveg s.r.l. - www.ivgudine.it

4. Se l'offerta è sottoscritta da un soggetto diverso dall'offerente: questi dovrà essere munito di procura speciale conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata dal notaio (o soggetto equipollente in caso di offerta estera) contenente l'esplicita indicazione del bene da acquisire, da allegare in copia all'offerta (e da esibire in originale in sede di gara). La partecipazione all'asta con offerta per persona da nominare sarà ammissibile solamente mediante ausilio di un avvocato.

5. Se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata, la visura camerale aggiornata (e, qualora non risulti già dalla stessa visura, anche la documentazione relativa al conferimento dei poteri gestionali di chi ha sottoscritto l'offerta e che parteciperà alla gara, con copia di carta di identità e codice fiscale - ad. es. la delibera del Consiglio di Amministrazione per le società di capitali) ovvero l'estratto dell'iscrizione nel Repertorio delle notizie economiche ed amministrative, se per l'offerente non sussistano i requisiti per l'iscrizione al Registro imprese. In caso di poteri di amministrazione appartenenti congiuntamente a più soggetti (ad es. nelle società di persone), l'offerta deve essere sottoscritta da tutti costoro e tutti dovranno partecipare alla gara (salvo presentazione di procura notarile). Ove la società non fosse italiana, eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale.

6. Espressa indicazione di aver preso visione delle relazioni di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni (nel caso dell'utilizzo del modulo d'offerta scaricabile dal sito www.ivgudine.it, non è necessario allegare alcuna sottoscrizione in merito).

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, con il deposito di valida offerta, l'interessato sarà abilitato alla partecipazione alla gara d'asta concorrendo anche con gli eventuali offerenti telematici (nel caso dell'utilizzo del modulo d'offerta scaricabile dal sito www.ivgudine.it, non è necessario allegare alcuna sottoscrizione in merito).

8. Un assegno circolare non trasferibile intestato a "**Liquidazione Controllata D'Andrea Serena**" per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

9. Un assegno circolare non trasferibile intestato a "**COVEG S.R.L.**" per un ammontare pari ad € 1.000,00 per ciascun lotto, a titolo di cauzione.

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

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.

Per procedere alla presentazione dell'offerta sarà necessario, come da C.C.I.I., procedere attraverso il Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. **Per effettuare il deposito dell'offerta telematica, l'utente**

Coveg s.r.l. – www.ivgudine.it

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:

1. Dalla pagina dell'annuncio della vendita, presente sui portali ufficiali summenzionati, è necessario cliccare sul 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.

2. 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".

3. 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".

4. 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.

5. 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 partita iva e ragione/denominazione 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.

6. 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), oltre ad apposita dichiarazione del regime patrimoniale degli offerenti.

   Nel caso di persona giuridica, oltre ai documenti della persona fisica offerente, sarà necessario allegare Visura Camerale (aggiornata entro gli ultimi 6 mesi) 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

Coveg s.r.l. - www.ivgudine.it

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).

7. Passo 5: Offerta - Nella sezione "Dati Offerta" dovrà essere inserito il prezzo offerto, necessariamente pari o superiore a quanto indicato come "Prezzo Base" 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), quindi annotare CRO o TNR, l'IBAN di riaccredito, data e ora del bonifico e importo della cauzione (necessariamente pari o superiore al 10% del prezzo che si dichiara di offrire).

   Bonifici da versare a pena di inammissibilità e di cui allegare la distinta in PDF in sede di deposito offerta (da caricare in "allegati", selezionando come "Tipo Documento": "Altro"):

Coordinate per il versamento della cauzione a favore della Procedura – Bonifico bancario: IBAN

IT76A0708512302000000559447 intestato a Liquidazione Controllata D'Andrea Serena con causale "Cauzione Liquidazione Controllata D'Andrea Serena" per un ammontare pari al 10% del prezzo offerto;

- **Coordinate per il versamento della cauzione a favore del Custode – Bonifico bancario: IBAN IT70B0200864301000040783909 intestato a COVEG S.R.L. con causale "Cauzione Custode Liquidazione Controllata 8/2024" per un ammontare pari ad € 1.000,00;**

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.

8. 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.

9. 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 depositato; quindi, genera un hash per effettuare il pagamento del bollo digitale.

10. 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

Coveg s.r.l. - www.ivgudine.it

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 09/12/2026.

ATTENZIONE: sottoscrivendo l'offerta in telematico, l'offerente dichiara espressamente di aver preso visione del presente Avviso di vendita e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità ivi indicate.

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.

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 10/12/2026 alle ore 10:00** presso l'Istituto Vendite Giudiziarie, COVEG s.r.l., in presenza del Notaio Delegato Dott. Nicolò Lovaria, il Curatore Avv. Alberto Liuzzi 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 notiziare 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.

L'offerta più alta è valutata – in ordine decrescente d'importanza – in base a:

a) Prezzo più alto offerto;
b) In caso di parità di prezzo offerto, cauzione di maggior importo;
c) A parità di prezzo offerto e di cauzione, offerta depositata per prima.

Nel caso in cui, in sede di gara, i presenti non dovessero effettuare rilanci, si procederà ad aggiudicazione diretta a favore del partecipante che abbia effettuato l'offerta più alta come sopra determinata.

Coveg s.r.l. - www.ivgudine.it

Trattandosi di lotto per il quale è stata presentata offerta irrevocabile d'acquisto alla Procedura, in assenza di ulteriori offerte migliorative ritenute valide, lo stesso sarà immediatamente aggiudicato al soggetto depositante l'offerta irrevocabile originaria.
In generale, la mancata presenza all'asta di un offerente non comporta l'esclusione alla ammissione alla 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. Non essendo presente al momento della gara, tuttavia, non potrà ovviamente effettuare rilanci.
In caso di pluralità di offerte irrevocabili telematiche e/o analogiche migliorative, si procederà con la gara tra tutti gli offerenti (compreso quello originario) 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 sarà 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 10/12/2026, a conclusione della valutazione di ammissibilità delle offerte ricevute, 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: 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 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 del singolo lotto, nell'esatto ammontare comprensivo dell'eventuale IVA, dovrà essere versato direttamente alla Procedura entro **30 (TRENTA) GIORNI** dall'aggiudicazione, nei termini e modalità che saranno comunicati dal Curatore a chiusura dell'esperimento. L'aggiudicatario potrà chiedere al Curatore stesso, che ne valuterà l'opportunità, eventuali dilazioni del suddetto termine in caso di conclamate ed evidenti necessità (es. richiesta di finanziamenti a mezzo di Istituti di Credito).

Coveg s.r.l. - www.ivgudine.it

2. **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 presso il Notaio individuato dalla Procedura al punto 3, **entro 45 (QUARANTACINQUE) GIORNI** dall'avvenuto pagamento da parte dell'aggiudicatario del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione, del compenso dovuto alla Coveg Srl e delle ulteriori spese a carico dell'acquirente derivanti o prodromiche all'atto notarile. Le parti interessate potranno convenire tra loro, post aggiudicazione, dilazioni del suddetto termine in caso di conclamate ed evidenti necessità.

3. **Notaio –** Il compenso relativo all'attività del Notaio Dott. Nicolò Lovaria, sarà determinato in base al D.M. 227/2015 e 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.

4. **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.

   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, nonché di oneri ulteriori di qualsiasi genere a carico dell'aggiudicatario (anche se occulti o non evidenziati negli atti e documenti messi a disposizione dalla Procedura) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo - essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione di stima dei beni periziati – né a qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo derivante verso Procedura, organi, incaricati, delegati.

   In caso di opere abusive, rimarrà a carico dell'aggiudicatario il controllo della possibilità di sanatoria e gli eventuali costi della stessa; parimenti in caso di obbligatorie demolizioni e/o messe in pristino dello stato dei luoghi. 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.

   In caso di vincoli di legge, con conseguenti gravami, riconducibili all'immobile oggetto del singolo lotto in vendita (a titolo esemplificativo, non esaustivo, in materia amministrativa, sicurezza sul lavoro, sanitaria, prevenzione incendi, tutela ambientale, smaltimento rifiuti, conformità impianti, insoluti condominiali riferibili all'ultimo biennio) rimane a carico dell'acquirente ogni eventuale responsabilità e obbligo da essi derivanti, con l'esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo derivante

Coveg s.r.l. - www.ivgudine.it

verso Procedura, organi, incaricati, delegati.

Imposte e oneri notarili (ad es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, trascrizioni catastali, oneri di cancellazione gravami, imposta di bollo), tassazioni applicate al trasferimento di proprietà, nonché le eventuali altre spese propedeutiche al rogito (ad es. APE o CDU non già predisposti dalla Procedura) rimarranno a completo carico dell'aggiudicatario. Se quest'ultimo 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.

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.

5. **Cancellazione iscrizioni e trascrizioni** - Una volta riscosso interamente il prezzo e sottoscritto l'atto di compravendita, si potrà procedere alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, in forza del decreto del Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 217 C.C.I., a cura e spese dell'aggiudicatario.

6. **Compensi di custodia –** Il compenso del Custode è a carico dell'acquirente e pari al 3% del prezzo di aggiudicazione. Al compenso suddetto va applicata l'aliquota IVA al 22%. La corresponsione del compenso all'IVG, detratta la cauzione ricevuta per singolo lotto in sede di presentazione dell'offerta, dovrà avvenire entro e non oltre la data indicata in avviso di vendita per il saldo del prezzo di aggiudicazione e la quietanza di avvenuto pagamento sarà condizione necessaria alla stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà.

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

Coveg s.r.l. - www.ivgudine.it

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 "*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

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.

Udine, 03/11/2026

Il Liquidatore

Avv. Alberto Liuzzi

Coveg s.r.l. - www.ivgudine.it