

Soggetto incaricato di parte venditrice: Tutore Avv. Aurelio Ferrari  
Notaio incaricato alla vendita: Dott.ssa Tania Andrioli  
Attività di supporto alla vendita: Coveg S.r.l.

## **Vendite Private n. 5/2024** **I AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Si dà pubblico avviso che, su richiesta e incarico ricevuto da parte venditrice a mezzo del proprio rappresentante legale, è disposta la vendita dei seguenti beni immobili in forza di autorizzazione n. 45/2023 del 24/10/2023 rilasciata dal Notaio Tania Andrioli su visto del Pubblico Ministero Dott.ssa Elena Torresin in data 26/10/2023:

### **LOTTO 1**

**Appartamento al piano rialzato, composto da ingresso, soggiorno, angolo cucina, tre camere e un bagno con pertinenziale cantina al piano interrato; il tutto facente parte del complesso condominiale ex IACP sito in Comune di Udine, Via Generale A. Chinotto 18.**

DIRITTO OGGETTO DI VENDITA: piena ed esclusiva proprietà

*Catastralmente individuato come segue:*

*Catasto Fabbricati - Comune di Udine*

*(appartamento con cantina) Fg. 41, Part. 35, Sub. 40, Cat. A/3, Cl. 2, 6,5 vani, Sup. Cat. Tot. 114, RD€ 453,19 con pertinenziali parti comuni così catastralmente identificate:*

*(b.c.n.c.) Fg. 41, Part. 35, Sub. 1, b.c.n.c.*

*(b.c.n.c.) Fg. 41, Part. 35, Sub. 5, b.c.n.c.*

*(b.c.c.) Fg. 41, Part. 35, Sub. 9, Cat. C/2, Cl. 1, mq 226, RD€ 688,64*

**Base d'Asta: € 74.100,00**

Rilanci minimi in fase di gara: € 1.000,00

\*\*\*

### **MODALITÀ DI DEPOSITO DELL'OFFERTA CARTACEA**

1. La busta contenente l'offerta deve riportare esclusivamente la dicitura "Offerta irrevocabile d'acquisto – Vendite Private 5/2024", senza nessun'altra indicazione aggiuntiva.
2. L'offerta deve pervenire **entro il termine massimo del 15/10/2025 ore 12:30** presso la sede della società Coveg s.r.l., in Via Liguria 96 – 33100 Udine, mediante consegna a mano della busta contenente l'offerta.
3. La busta d'offerta deve contenere al suo interno quanto segue.
  - Espresa dichiarazione di presentazione di una offerta irrevocabile di acquisto per il lotto di interesse e l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al valore indicato in avviso come "Base d'Asta", pena la nullità dell'offerta. Si ricorda che imposte di legge, oneri di trasferimento e spese

a carico dell'aggiudicatario sono tutti costi ulteriori e successivi rispetto al prezzo base d'asta e pertanto, in questa fase, non devono essere ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.

- L'indicazione del numero e anno relativo alla Vendita Privata e del lotto per cui si presenta l'offerta.
- 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).
- 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 acquistare, 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.
- Se l'offerente non è persona fisica: la denominazione o ragione sociale, 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 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 il documento attestante l'esistenza dell'Ente e relativi poteri di rappresentanza e firma dei propri referenti, in caso di persone giuridiche e/o soggetti non rientranti in regimi societari.  
In caso di poteri di amministrazione o gestione 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 l'Ente o la società non fosse italiana, si prega di contattare il Notaio delegato alla vendita per tutte le delucidazioni del caso e la documentazione necessaria.
- Espressa dichiarazione di aver preso visione delle relazioni di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni oggetto di vendita.
- Espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate.
- **Un assegno circolare non trasferibile intestato a "ZAMPARO TERESA"**, per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. In caso di bonifico, il versamento dovrà pervenire in tempo utile a 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.
- **Un assegno circolare non trasferibile intestato a "COVEG S.R.L."** per un ammontare pari a € 1.000,00, quale anticipo sul pagamento dei diritti di vendita in oggetto o, in caso di mancato adempimento degli

oneri di legge in capo all'acquirente e conseguente decadenza dall'aggiudicazione, a titolo di cauzione.

In caso di mancanza, anche solo in parte, degli aspetti formali elencati o della relativa documentazione, è facoltà del Notaio incaricato, sentita anche la parte venditrice a mezzo di suo incaricato, accettare o meno l'offerta una volta esaminate tutte le buste.

\*\*\*

### **SVOLGIMENTO DELL'ASTA**

Il **giorno 16/10/2025 alle ore 15:00**, presso la sala aste della società COVEG s.r.l., il Notaio incaricato – alla presenza di coloro che hanno presentato offerta di partecipazione all'asta – procederà all'apertura delle buste, all'esame della validità delle stesse nonché della completezza degli allegati.

Gli offerenti sono tenuti a presentarsi presso la sala aste della suddetta società (sita in Udine, Via Liguria 96) con 10 minuti di anticipo rispetto all'orario sopra indicato.

La mancata presenza all'asta da parte dell'offerente non comporterà l'esclusione dalla gara: ove l'offerta depositata sia ritenuta formalmente corretta, la stessa rientrerà tra quelle ammesse alla gara, ma l'offerente non potrà effettuare rilanci – non essendo presente in sala.

Per quanto concerne le cause di esclusione delle offerte presentate, si rinvia agli articoli 534 e seguenti del Codice di Procedura Civile nonché a quanto evidenziato dalla prassi in materia di vendite esecutive immobiliari, per quanto compatibili; di seguito alcuni esempi a titolo meramente esemplificativo, non esaustivo:

- Mancanza o indeterminatezza degli elementi essenziali all'offerta;
- Offerta presentata oltre il termine;
- Mancato o insufficiente versamento della cauzione;
- Cauzione versata con modalità differenti dalle ammesse.

**La fase a rialzo avrà inizio al termine dall'apertura di tutte le buste in gara, con rilanci minimi pari a quanto indicato nella descrizione del singolo lotto.**

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

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta ricevuta. Se tra i partecipanti nessuno proporrà un rilancio, il lotto verrà aggiudicato all'offerente che abbia 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 depositato per primo l'offerta irrevocabile in base a data e ora apposti sulle buste da Coveg s.r.l. in sede di ricezione delle offerte.

L'asta 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 in essere.

Si precisa che l'**aggiudicazione in sede d'asta è da intendersi definitiva**, salvo i casi di decadenza di cui in seguito. La stessa aggiudicazione non produce tuttavia alcun effetto traslativo del diritto, che si realizzerà solo mediante successiva stipula di rogito notarile.

Restano peraltro esercitabili – se applicabili al caso di specie - tutte le eventuali condizioni sospensive e/o risolutive previste per legge all'atto di alienazione e ogni notifica ex lege, prodromica allo stesso, da effettuarsi a favore degli eventuali aventi diritto rispetto al bene oggetto di vendita - a titolo esemplificativo non esaustivo, in ambito di prelazione agraria o di vincolo storico-paesaggistico.

Di quanto avvenuto in fase d'esperimento d'asta sarà redatto apposito verbale da parte del Notaio incaricato. Le offerte incomplete, inammissibili o irregolari oggetto di esclusione dalla gara saranno verbalizzate e motivate.

\*\*\*

#### **MODALITÀ, TERMINI DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ**

**1. Stipula dell'atto di vendita** – Il trasferimento di proprietà avverrà solo a seguito di atto notarile da stipularsi avanti il Notaio Dott.ssa Tania Andrioli (c/o Studio Associato Notai Andrioli - D'Angelo), entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione e comunque subordinatamente all'integrale pagamento del saldo prezzo, delle imposte, tasse e ogni altro adempimento e costo accessorio dovuto nonché dei compensi a favore di Coveg Srl di cui in seguito. Se l'aggiudicatario ritiene di poter usufruire di agevolazioni fiscali dovrà consegnare al Notaio, quanto prima, tutta la documentazione all'uopo necessaria; ove ne ricorra l'ipotesi, egli dovrà inoltre ottenere la dichiarazione del coniuge non offerente di esclusione del bene dalla comunione legale.

Il termine sopra evidenziato potrà subire dilazioni ove sussistano eventuali attività di sanatoria, rettifica o similari, di cui al successivo articolo 8, da svolgersi presso gli Enti amministrativi competenti e che richiedano tempistiche superiori ai 120 giorni suindicati, senza comportare alcun diritto a favore di parte aggiudicataria al risarcimento danni o a richieste di revoca dell'aggiudicazione, essendo tali attività propedeutiche al trasferimento di proprietà.

**2. Pagamento del saldo prezzo** – Il pagamento del saldo prezzo (comprensivo delle spese di cui al successivo punto 4) dovrà avvenire entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione, mediante assegno circolare o bonifico bancario che risulti, al momento della sottoscrizione dell'atto di trasferimento, già accreditato sul c/c del venditore ovvero sul conto corrente dedicato del Notaio incaricato, ai sensi dell'art. 1, comma 63, Legge 147/2013. Ogni dato utile sarà comunicato in sede di aggiudicazione d'asta, a cura di ogni parte interessata.

**3. Finanziamenti** - In caso di richiesta di finanziamento a Istituti di Credito o enti equiparabili da parte dell'aggiudicatario, le parti possono concordare – nell'approssimarsi delle scadenze dei termini indicati ai precedenti articoli 1 e 2 – una eventuale dilazione (ultima e perentoria) per permettere l'emissione del credito e l'adempimento dei vincoli derivanti dall'aggiudicazione.

**4. Spese notarili, 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, A.P.E. ecc.), rimarranno a completo carico dell'aggiudicatario e dovranno essere pagate prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà. La presente vendita è inoltre assoggettabile ad IVA o imposta di registro, secondo le aliquote di legge. Sono pertanto integralmente a carico dell'acquirente oltre al saldo del prezzo offerto e del compenso a Coveg Srl, tutti gli altri oneri fiscali ed accessori di qualsiasi tipo e genere inerenti e collegati alla cessione dei beni in oggetto.

**5. Pagamento delle spese di supporto alla vendita** – Il compenso relativo all'intervento di Coveg Srl è posto a carico dell'aggiudicatario ed è pari al 3% del prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione ricevuta in sede di presentazione dell'offerta. Esso dovrà essere corrisposto, anteriormente all'atto di vendita, nelle forme e nelle modalità che saranno comunicate dalla società al medesimo aggiudicatario in seguito all'aggiudicazione.

**6. Inadempimento dell'aggiudicatario** – Nel caso di mancato rispetto delle modalità e/o termini di pagamento e/o di mancata stipula del rogito notarile come convenuto (il tutto come meglio indicato nei precedenti articoli, cui si rinvia) e tali inadempimenti siano riconducibili a fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione. In tal caso il venditore e Coveg Srl avranno diritto di incamerare le relative cauzioni ricevute, a titolo di penale.

**7. Informazioni, dichiarazioni e garanzie inerenti ai beni immobili** – La vendita avrà luogo a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni immobili si trovano, il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal professionista incaricato, cui si rinvia.

La vendita non è 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, non conformità 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 dei rapporti tra le parti. Per tale ragione, con la stessa formulazione dell'offerta irrevocabile di acquisto, l'aggiudicatario si assume ogni eventuale responsabilità, onere economico, carico e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dall'inquinamento dell'atmosfera, delle acque e del territorio, di conformità impianti e urbanistico-catastale, di smaltimento rifiuti, anche speciali - con esclusione di qualsivoglia responsabilità, a qualunque titolo derivante, nei confronti del venditore, del Notaio e di Coveg Srl.

Fermo restando quanto disposto nel successivo articolo 8, i beni aggiudicati saranno oggetto delle dovute dichiarazioni di conformità urbanistico-catastale in sede di rogito notarile e trasferiti liberi da quelle formalità pregiudizievoli soggette a cancellazione ai sensi di legge, richiamate anche all'articolo 4.

**8. Conformità urbanistico-catastale e oneri a carico dell'aggiudicatario** – Si precisa che ogni eventuale mancata conformità urbanistico-catastale dei beni immobili in oggetto, anche non segnalata in perizia, che non consenta alle parti la stipula dell'atto notarile ai sensi di legge (i.e. non rientranti nei cosiddetti "abusi minori") dovrà essere propedeuticamente sanata, trattandosi di dichiarazioni essenziali alla validità del rogito.

Pertanto si rende edotta la parte acquirente che, a seguito dell'aggiudicazione e prima della stipula notarile, la parte venditrice, anche a mezzo di propri incaricati e/o delegati, curerà ogni operazione di adeguamento e conformità all'uso necessaria, **con oneri di spesa a carico dell'aggiudicatario**.

*In particolare, per il lotto oggetto del presente Avviso di Vendita, la perizia non rileva problematiche o difformità particolari da segnalare.*

- 9. Oneri condominiali e diritti personali di godimento** – Si precisa infine che il fabbricato, su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto, si trova in regime condominiale. Ai sensi dell'articolo 63 comma 4 delle disp. att. cod. civ., alla data odierna si segnala quanto segue: nessun insoluto nell'ultimo biennio di esercizio, nessuna delibera per lavori e/o spese straordinarie, canone annuo pari a circa Euro 400,00. Per ogni ulteriore informazione, è possibile contattare direttamente l'amministratore incaricato: Azienda territoriale per l'edilizia residenziale (ATER di Udine), via Sacile 15, 33100 Udine – Tel. 0432491111; Email: info@ater-udine.it.

\*\*\*

#### DISPOSIZIONI FINALI

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni oggetto di vendita e del loro stato di fatto, mediante ogni documentazione e ogni mezzo messi a disposizione da parte del Notaio, del perito e di Coveg Srl, ciascuno per quanto di propria competenza. Per quanto concerne le **visite** presso l'immobile, esse devono effettuarsi esclusivamente tramite prenotazione mediante accesso alla pagina ove è pubblicato l'immobile di interesse, sul sito [coveg.venditeprivate.online](http://coveg.venditeprivate.online), cliccando sul pulsante "Prenota Visita" e compilando il form che apparirà all'utente. Si ricorda che la prenotazione tramite sito può essere effettuata **entro e non oltre 15 giorni prima della data fissata per l'asta**; diversamente Coveg Srl non potrà assicurare il suddetto diritto di visita, senza alcuna responsabilità a proprio carico.

Si ricorda che l'aggiudicatario, per la stessa formulazione dell'offerta irrevocabile di acquisto, si dichiara a conoscenza che in caso di aggiudicazione del bene e prima del rogito dovrà essere posta in essere ogni attività necessaria e propedeutica affinché il bene aggiudicato sia dichiarato conforme a livello urbanistico-catastale e che ciò avverrà a cura del venditore (o suoi incaricati) e a spese dell'aggiudicatario.

I partecipanti non aggiudicatari devono ritirare gli assegni versati a titolo di cauzione una volta terminata l'asta, previa presentazione della ricevuta rilasciata in originale da parte di Coveg Srl in sede di deposito dell'offerta. Coveg Srl non sarà responsabile di eventuali ritardi nella restituzione della cauzione, in mancanza delle condizioni sopra esposti.

Gli organi adibiti alla gestione e conduzione della procedura di aggiudicazione, ciascuno per quanto di propria competenza, si riservano la facoltà di sospendere ovvero interrompere definitivamente tal procedura in qualsiasi momento, senza obbligo di motivazione e senza incorrere in responsabilità di sorta.

Per ogni informazione:

- **inerente alla presentazione delle offerte o alle visite**, è possibile contattare COVEG S.R.L., Via Liguria 96 Udine - Tel.: 0432-566081, Mail: [venditeprivate@coveg.it](mailto:venditeprivate@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. Daniele Lavaroni, trovando i contatti nella prima pagina del relativo documento peritale;
- **inerente a tassazioni, imposte e spese incorrenti con la stipula del rogito notarile**, è possibile contattare il Notaio Dott.ssa Tania Andrioli, con studio in Udine, via Rialto 12– Tel. 0432-501820, Mail: udine@adanotai.it

Udine, 01/08/2025

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl