

Notaio incaricato: **dott. Matteo Mattioni**

Attività di supporto alla gara: **Coveg S.r.l.**

## **Vendite Private n. 3/2025** **2° AVVISO DI GARA**

Si dà pubblico avviso che è disposto il seguente esperimento senza incanto afferente quanto segue:

### **LOTTO 1**

Subaffitto di Ramo di Azienda esercente l'attività di produzione e vendita di calcestruzzo, fermo e non operativo, situato in Comune di Savogna d'Isonzo (GO), meglio descritto nell'allegata bozza di contratto di subaffitto e più precisamente nell'Allegato A.

Le Condizioni di subaffitto sono indicate nell'allegata bozza di contratto di subaffitto, avallata dal Notaio incaricato, a cui si rimanda.

**Base d'Asta del canone annuo d'affitto per i primi 6 anni: € 27.000,00 (ventisette mila//00) - oltre imposte di legge**

**Rilanci minimi in fase di gara: € 1.000,00 (mille//00)**

**Si precisa che l'incremento del canone di affitto offerto per i primi 6 anni comporterà un proporzionale incremento anche del canone del periodo opzionale di subaffitto di € 60.000,00 (sessanta mila//00).**

**ATTENZIONE: La gara è rivolta esclusivamente ad imprese attive nel mercato del calcestruzzo.**

Sono allegati al presente avviso, e ne fanno parte integrante, i seguenti documenti, consultabili su richiesta da inoltrare alla società Coveg Srl all'indirizzo di posta elettronica certificata [venditeprivate@pec.coveg.it](mailto:venditeprivate@pec.coveg.it)

- **[ALL.1]** Contratto di Affitto originario del 31.01.2025;
- **[ALL.2]** Bozza del Contratto di Subaffitto e relativi allegati **[ALL.2.1/2.2/2.3]** (di seguito anche "atto notarile" o Allegato A);
- **[ALL.3]** Elaborato di stima dei costi di ripristino redatto dall'ing. Tonutti Maurizio, con Studio in Via A.L. Moro 36, Udine – Tel. 3482868440

\*\*\*

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

1. La busta contenente l'offerta deve riportare esclusivamente la dicitura "*Offerta irrevocabile – Vendite Private 3/2025*", senza nessun'altra indicazione aggiuntiva.
2. L'offerta irrevocabile deve pervenire **entro il termine massimo del 21/01/2026 ore 12:00** presso la sede dello **Studio Notarile Associato Mattioni Lovaria, in Via Quintino Sella 1/A – 33100 Udine**, mediante consegna a mano della busta contenente l'offerta irrevocabile d'acquisto.

3. La busta d'offerta deve contenere al suo interno quanto segue.
- Espressa dichiarazione di presentazione di una offerta irrevocabile 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.
  - 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; un indirizzo e-mail valido (e/o PEC); recapito telefonico; fotocopia di documento di identità e di codice fiscale.
  - 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 numero e anno relativo alla Vendita Privata, del lotto per cui si presenta l'offerta e del ramo aziendale oggetto del lotto per cui l'offerta è presentata, 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 per tutte le delucidazioni del caso e la documentazione necessaria.
  - **Espressa dichiarazione di essere impresa attiva nel mercato del calcestruzzo.**
  - **Espressa dichiarazione di aver preso visione delle relazioni di stima e dell'atto notarile di subaffitto e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni oggetto del lotto per cui l'offerta è presentata e delle condizioni contrattuali di subaffitto degli stessi.**
  - Espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di gara ivi indicate.
  - **Un assegno circolare non trasferibile intestato a "Alpacem Calcestruzzi Italia Srl", per un ammontare complessivo pari al 10% del canone annuale offerto, 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 subaffittante il compendio aziendale a mezzo di suo incaricato, accettare o meno l'offerta una volta esaminate tutte le buste.

\*\*\*

### **SVOLGIMENTO DELL'ASTA**

Il **giorno 22/01/2026 alle ore 15:00**, presso lo Studio Notarile Associato Mattioni Lovaria, in Via Quintino Sella 1/A – 33100 Udine, il Notaio incaricato – alla presenza dell'incaricato di parte subaffittante e 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 lo studio notarile indicato 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 lotto e con esso il diritto alla stipula dell'atto di subaffitto del ramo aziendale oggetto del lotto per cui l'offerta è presentata, saranno immediatamente aggiudicati 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, e con esso il diritto alla stipula dell'atto di subaffitto del ramo aziendale oggetto del lotto per cui le offerte sono presentate, verranno aggiudicati 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, e con esso il diritto alla stipula dell'atto di subaffitto del ramo aziendale oggetto del lotto per cui le offerte sono presentate, verranno aggiudicati 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, e con esso il diritto alla stipula dell'atto di subaffitto del ramo aziendale oggetto del lotto per cui le offerte sono presentate, vengono aggiudicati 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 o contrattualmente dall'atto di subaffitto e ogni notifica ex lege, prodromica allo stesso, da effettuarsi a favore degli eventuali aventi diritto rispetto al ramo aziendale oggetto di subaffitto.

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 IN SUBAFFITTO DEL RAMO AZIENDALE**

**1. Stipula dell'atto di subaffitto e/o trasferimento del godimento** – Il trasferimento in subaffitto del ramo aziendale avverrà solo a seguito di atto notarile da stipularsi avanti il Notaio Dott. Matteo Mattioni, entro il termine massimo di 10 (dieci) giorni dalla data di aggiudicazione e comunque subordinatamente all'integrale pagamento del saldo della prima rata del canone annuale di subaffitto, delle imposte, tasse e ogni altro adempimento e costo accessorio dovuto. Se l'aggiudicatario ritiene di poter usufruire di agevolazioni fiscali dovrà consegnare al Notaio, quanto prima, tutta la documentazione all'uopo necessaria.

Il termine sopra evidenziato potrà subire dilazioni ove sussistano eventuali attività propedeutiche alla stipula dell'atto notarile di subaffitto senza comportare alcun diritto a favore di parte aggiudicataria al risarcimento danni o a richieste di revoca dell'aggiudicazione, essendo tali attività propedeutiche alla stipula dell'atto notarile e al trasferimento in subaffitto del ramo aziendale.

**2. Pagamento del saldo della prima rata semestrale del canone di subaffitto** – Il pagamento del saldo della prima rata semestrale del canone di subaffitto e delle spese di cui al successivo punto 4 dovrà avvenire entro il termine massimo di 10 (dieci) giorni dalla data di aggiudicazione, mediante assegno circolare o bonifico bancario che risulti, al momento della sottoscrizione dell'atto notarile di subaffitto, già accreditato sul c/c del subaffittante 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 subaffitto e al relativo atto notarile, nonché le eventuali altre spese e imposte ad essi connesse, rimarranno a completo carico dell'aggiudicatario e dovranno essere pagate prima della sottoscrizione dell'atto notarile. Il subaffitto è inoltre assoggettabile ad IVA e/o imposta di registro, secondo le aliquote di legge. Sono pertanto integralmente a carico dell'aggiudicatario oltre al saldo di cui al punto 2 che precede, tutti gli altri oneri fiscali ed accessori di qualsiasi tipo e genere inerenti e collegati al subaffitto del ramo aziendale in oggetto.
- 5. Compenso a favore di Coveg Srl** – Non è previsto alcun compenso a carico di parte aggiudicataria a favore di Coveg Srl.
- 6. Inadempimento dell'aggiudicatario** – Nel caso di mancato rispetto delle modalità e/o termini di pagamento e/o di mancata stipula dell'atto 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, la parte subaffittante il ramo aziendale avrà diritto di incamerare la cauzione versata dall'aggiudicatario in sede di offerta irrevocabile a titolo di penale.
- 7. Informazioni, dichiarazioni e garanzie inerenti al ramo aziendale** – Il ramo aziendale sarà subaffittato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, il tutto come meglio descritto nell'atto notarile di subaffitto e nel relativo Allegato A, nonché nell'elaborato di stima dei costi di ripristino redatto dal professionista incaricato, cui si rinvia.
- Per l'identificazione delle dichiarazioni e garanzie inerenti al ramo aziendale si rinvia al testo dell'atto notarile. Al di fuori delle dichiarazioni e garanzie del subaffittante di cui all'atto notarile è esclusa qualsivoglia responsabilità del subaffittante in relazione al ramo aziendale subaffittato. È in ogni caso esclusa qualsivoglia responsabilità del professionista incaricato alla redazione dell'elaborato di stima dei costi di ripristino, del Notaio e di Coveg Srl.
- L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, non conformità o difformità del ramo aziendale subaffittato, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nell'atto notarile e nel relativo allegato A, nonché nell'elaborato di stima dei costi di ripristino redatto dal professionista incaricato, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del canone né attribuiranno il diritto alla risoluzione dei rapporti tra le parti. Per tale ragione, con la stessa formulazione dell'offerta irrevocabile, 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.
- Si rinvia in ogni caso al testo dell'atto notarile per le ulteriori condizioni e limitazioni contrattuali.
- 8. Conformità urbanistico-catastale e oneri a carico dell'aggiudicatario** – Si precisa che **(i)** il ramo aziendale,

incluso l'impianto che ne fa parte, è attualmente fermo e non operativo e che per la relativa riattivazione e rimessione in operatività sono necessarie la richiesta di autorizzazioni, permessi e titoli abilitativi e l'esecuzione di interventi e opere inclusi interventi di adeguamento, demolizione, costruzione e messa in sicurezza e che **(ii)** alcuni edifici e beni del ramo aziendale potrebbero non essere conformi alla normativa urbanistica, edilizia e catastale.

I costi, le spese e gli oneri connessi alla eventuale riattivazione del ramo aziendale e ai predetti interventi saranno posti a carico dell'aggiudicatario in conformità alle previsioni dell'atto notarile.

Si precisa che l'importo stimato dall'ing. Tonutti nell'allegato elaborato è meramente indicativo e non vincolante, con esonero di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo in capo alla Subaffittante, al professionista incaricato della stima, al Notaio e a Coveg S.r.l., ciascuno per il ruolo assunto.

\*\*\*

#### DISPOSIZIONI FINALI

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del ramo aziendale e dei beni che lo compongono e del loro stato di fatto, nonché più in generale delle condizioni del subaffitto, mediante presa visione dell'atto notarile e dei relativi allegati, dell'elaborato di stima dei costi di ripristino e di 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'impianto oggetto del ramo aziendale, esse devono effettuarsi esclusivamente tramite prenotazione mediante accesso alla pagina ove è pubblicato lotto avente ad oggetto il ramo aziendale, 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.

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 dello Studio Notarile Associato Mattioni Lovaria in sede di deposito dell'offerta. Lo Studio Notarile Associato Mattioni Lovaria 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**, è possibile contattare lo Studio Notarile Associato Mattioni Lovaria, in Via Quintino Sella 1/A – 33100 Udine - Tel.: 0432-1901255, Mail: [mmattioni@notariato.it](mailto:mmattioni@notariato.it);
- **inerente 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 del ramo aziendale e/o dubbi riferiti a quanto indicato nell'elaborato di stima dei costi di ripristino**, è possibile contattare il professionista che ha predisposto la relazione, 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 dell'atto notarile**, è possibile contattare il Notaio Dott. Matteo Mattioni, con studio in Udine (UD), via Quintino Sella n.1/A – Tel: 0432 1901255, Mail: mmattioni@notariato.it.

Udine, 15/09/2025