

Parte Venditrice: I.R.C.C.S. CENTRO DI RIFERIMENTO ONCOLOGICO DI AVIANO

Soggetto incaricato di parte venditrice: Dott.ssa Lorena Basso

Notaio incaricato alla vendita: Dott.ssa Margherita Gottardo

Attività di custodia e supporto alla vendita: Coveg S.r.l.

Vendite Private n. 1/2024

III AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

in conformità al REGIO DECRETO 23 maggio 1924, n. 827

Si dà pubblico avviso che, su richiesta e incarico ricevuto in data 19/09/2023 da parte venditrice nonché proprietaria degli immobili di cui infra, è disposta la vendita dei seguenti lotti:

LOTTO 2

Fabbricato di civile abitazione con autorimessa, posto su piano terra e piano primo, sito in Comune di Portogruaro (VE), Via Prati Guori n. 33.

DIRITTO OGGETTO DI VENDITA: piena ed esclusiva proprietà.

Identificazione catastale:

(Abitazione) Catasto Fabbricati, Comune di Portogruaro, Foglio 3, Part. 134, Sub. 1, Cat. A/4, Cl. 4, 6,5 vani, Sup. cat. tot. mq 119, R€ 251,77

(Autorimessa) Catasto Fabbricati, Comune di Portogruaro, Foglio 3, Part. 134, Sub. 2, Cat. C/6, Cl. 4, 22 mq, Sup. cat. tot. mq 28, R€ 47,72

Prezzo di stima: € 105.000,00

Base d'Asta: € 85.050,00 (3° esperimento d'asta con ribasso del 10%)

Rilanci minimi in fase di gara: € 2.000,00

LOTTO 3A

**COMPRENSIVO DEI SOLI BENI IDENTIFICATI IN PERIZIA IN
“LOTTO 1 – CORPO A” e “LOTTO 1 – CORPO B”**

Compendio sito in Comune di San Quirino (PN), Località San Foca, Via De Bortoli n. 26, composto da:

- Villa su tre piani, con annessi locali accessori, e autorimessa;
- Capannone con annesso deposito e tettoia;

il tutto con pertinenziale area scoperta comune ai fabbricati.

DIRITTO OGGETTO DI VENDITA: piena ed esclusiva proprietà.

Identificazione catastale:

(Villa) Catasto Fabbricati, Comune di San Quirino, Foglio 10, Part. 425, Sub. 1, Cat. A/2, Cl. 1, 8 vani, Sup. cat. tot. mq 198, R€ 661,06

(Autorimessa) Catasto Fabbricati, Comune di San Quirino, Foglio 10, Part. 425, Sub. 2, Cat. C/6, Cl. 2, 25 mq, Sup. cat. tot. mq 34, R€ 51,65

(Capannone) Catasto Fabbricati, Comune di San Quirino, Foglio 10, Part. 425, Sub. 3, Cat. C/3, Cl. 3, 282 mq, R€ 451,49

(Deposito-tettoia) Catasto Fabbricati, Comune di San Quirino, Foglio 10, Part. 425, Sub. 4, Cat. C/2, Cl. 1, 101 mq, R€ 78,24

Base d'Asta: € 169.000 (1° esperimento d'asta)

Rilanci minimi in fase di gara: € 2.000,00

LOTTO 3C

COMPRENSIVO DEI SOLI BENI IDENTIFICATI IN PERIZIA IN “LOTTO 1 – CORPO C”

Due terreni a destinazione agricola, di complessivi mq 8.760, siti in Comune di San Quirino (PN), Località San Foca, Via San Biagio.

DIRITTO OGGETTO DI VENDITA: piena ed esclusiva proprietà; la vendita è condizionata al mancato esercizio della prelazione da parte di terzi, come meglio descritto all'articolo 11 del presente bando di gara.

Identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di San Quirino, Foglio 9, Part. 65, semin, Cl. 2, mq 3800, RD€ 29,44, RA€ 19,63 – graffato con Foglio 9, Part. 65, semin arboreo, Cl. 2, mq 610, RD€ 4,57, RA€ 2,99

Catasto Terreni, Comune di San Quirino, Foglio 9, Part. 66, semin, Cl. 2, mq 4100, RD€ 31,76, RA€ 21,17 – graffato con Foglio 9, Part. 66, semin arboreo, Cl. 2, mq 250, RD€ 1,87, RA€ 1,23

Base d'Asta: € 17.500,00 (1° esperimento d'asta)

Rilanci minimi in fase di gara: € 2.000,00

LOTTO 3D

COMPRENSIVO DEI SOLI BENI IDENTIFICATI IN PERIZIA IN “LOTTO 1 – CORPO D”

Terreno a destinazione agricola di mq 5.830, sito in Comune di San Quirino (PN), Località San Foca, Via De Bortoli.

DIRITTO OGGETTO DI VENDITA: piena ed esclusiva proprietà; la vendita è condizionata al mancato esercizio della prelazione da parte di terzi, come meglio descritto all'articolo 11 del presente bando di gara.

Identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di San Quirino, Foglio 9, Part. 130, semin, Cl. 2, mq 5300, RD€ 41,06, RA€ 27,37 – graffato con Foglio 9, Part. 130, semin arboreo, Cl. 2, mq 530, RD€ 3,28, RA€ 2,33

Base d'Asta: € 11.600,00 (1° esperimento d'asta)

Rilanci minimi in fase di gara: € 2.000,00

LOTTO 3E

COMPRENSIVO DEI SOLI BENI IDENTIFICATI IN PERIZIA IN “LOTTO 1 – CORPO E”

Terreno a destinazione agricola di mq 4.655, sito in Comune di San Quirino (PN), Località San Foca, Via Nannavecchia.

DIRITTO OGGETTO DI VENDITA: piena ed esclusiva proprietà; la vendita è condizionata al mancato esercizio della prelazione da parte di terzi, come meglio descritto all'articolo 11 del presente bando di gara.

Identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di San Quirino, Foglio 10, Part. 531, prato, Cl. 2, mq 4655, RD€ 21,64, RA€ 12,02

Base d'Asta: € 9.300,00 (1° esperimento d'asta)

Rilanci minimi in fase di gara: € 2.000,00

LOTTO 3F

COMPRENSIVO DEI SOLI BENI IDENTIFICATI IN PERIZIA IN “LOTTO 1 – CORPO F”

Terreno a destinazione agricola di mq 7.300, sito in Comune di San Quirino (PN), Località San Foca, Via del Partidor.

DIRITTO OGGETTO DI VENDITA: piena ed esclusiva proprietà; la vendita è condizionata al mancato esercizio della prelazione da parte di terzi, come meglio descritto all'articolo 11 del presente bando di gara.

Identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di San Quirino, Foglio 7, Part. 6, prato, Cl. 2, mq 7300, RD€ 33,93, RA€ 18,85

Base d'Asta: € 11.000,00 (1° esperimento d'asta)

Rilanci minimi in fase di gara: € 2.000,00

LOTTO 3G
COMPRENSIVO DEI SOLI BENI IDENTIFICATI IN PERIZIA IN
“LOTTO 1 – CORPO G”

Terreno a destinazione agricola di complessivi mq 48.380, sito in Comune di San Quirino (PN), Località San Foca, Via Nannavecchia.

DIRITTO OGGETTO DI VENDITA: piena ed esclusiva proprietà; la vendita è condizionata al mancato esercizio della prelazione da parte di terzi, come meglio descritto all'articolo 11 del presente bando di gara.

Identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di San Quirino, Foglio 11, Part. 41, vigneto, Cl. 1, mq 4760, RD€ 51,63, RA€ 29,50

Catasto Terreni, Comune di San Quirino, Foglio 11, Part. 42, semin irrig, Cl. U, mq 43620, RD€ 416,77, RA€ 259,07

Base d'Asta: € 145.000,00 (1° esperimento d'asta)

Rilanci minimi in fase di gara: € 2.000,00

LOTTO 5

Appartamento al piano terzo, con autorimessa e cantina al piano seminterrato, facente parte del fabbricato in condominio denominato “Condominio CCR2” sito in Comune di Azzano Decimo, Galleria Centrale n. 7 c/o Piazza Libertà.

DIRITTO OGGETTO DI VENDITA: piena ed esclusiva proprietà.

Identificazione catastale:

(Abitazione) Catasto Fabbricati, Comune di Azzano Decimo, Foglio 32, Part. 236, Sub. 19, Cat. A/2, Cl. 3, 5,5 vani, Sup. cat. tot. mq 100, R€ 681,72

(Autorimessa) Catasto Fabbricati, Comune di Azzano Decimo, Foglio 32, Part. 236, Sub. 29, Cat. C/6, Cl. 3, 14 mq, Sup. cat. tot. mq 14, R€ 46,27

(Cantina) Catasto Fabbricati, Comune di Azzano Decimo, Foglio 32, Part. 236, Sub. 48, Cat. C/2, Cl. 3, 5 mq, Sup. cat. tot. mq 6, R€ 11,10

Base d'Asta: € 88.000,00 (1° esperimento d'asta)

Rilanci minimi in fase di gara: € 2.000,00

LOTTO 10

Appartamento (attico) al piano quinto, con autorimessa e cantina al piano seminterrato, facente parte del fabbricato in condominio denominato “Condominio Giusti” sito in Comune di Udine, Via Giusti n. 17.

DIRITTO OGGETTO DI VENDITA: piena ed esclusiva proprietà.

Identificazione catastale:

(Abitazione) Catasto Fabbricati, Comune di Udine, Foglio 40, Part. 54, Sub. 47, Cat. A/2, Cl. 3, 9 vani, R€

1162,03

(Autorimessa) Catasto Fabbricati, Comune di Udine, Foglio 40, Part. 54, Sub. 4, Cat. C/6, Cl. 6, 14 mq, R€

117,86

Base d'Asta: € 251.000,00 (1° esperimento d'asta)

Rilanci minimi in fase di gara: € 2.000,00

MODALITÀ DI DEPOSITO DELL'OFFERTA CARTACEA

1. La busta contenente l'offerta deve riportare esclusivamente la dicitura "*Offerta irrevocabile d'acquisto – Vendite Private 1/2024 – LOTTO ... (indicazione del lotto di interesse)*", senza nessun'altra indicazione aggiuntiva.
2. L'offerta deve pervenire **entro il termine massimo del 05/03/2026 ore 12:30** presso la sede di Coveg s.r.l. in Via Liguria 96 – 33100 Udine, alternativamente:
 - mediante consegna a mano della busta contenente l'offerta (la mera consegna potrà avvenire anche a mezzo di terzi, non necessariamente da parte dell'offerente medesimo);
 - mediante invio della medesima busta a mezzo di posta raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo sopra indicato (art. 75 c. 4 - R.D. 827/1924). In tal caso la busta dovrà essere contenuta all'interno di busta postale/pacco postale che dovrà riportare l'indirizzo del destinatario (Coveg s.r.l. – Via Liguria 96 – 33100 Udine) e il mittente. Ai fini di una equa partecipazione, l'offerta si riterrà tempestiva solo qualora la ricezione della busta presso gli Uffici Coveg avvenga entro e non oltre il termine sopra indicato. L'orario e la data di ricezione faranno fede nella numerazione progressiva delle offerte e nella successiva valutazione di miglior offerta provvisoria a seguito di vaglio d'ammissibilità pre-gara. Si attenziona l'offerente sul fatto che optare per tale seconda modalità implica assumersi ogni rischio circa la perdita o lo smarrimento della busta nelle more di deposito e la mancata ricezione della stessa da parte di Coveg Srl.
3. La busta d'offerta deve contenere al suo interno quanto segue.
 - Espressa 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.
- Attestazione di versamento delle cauzioni obbligatorie (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 particolare:
 1. Un assegno circolare non trasferibile intestato a "I.R.C.C.S. CENTRO DI RIFERIMENTO ONCOLOGICO DI AVIANO per un ammontare pari al 10% del prezzo offerto, per singolo lotto;
 2. Un assegno circolare non trasferibile intestato a "COVEG S.R.L." per un ammontare pari a € 1.000,00, per singolo lotto.

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 proprio rappresentante, accettare o meno l'offerta una volta esaminate tutte le buste.

SVOLGIMENTO DELL'ASTA

Il giorno 09/03/2026 alle ore 09:30, presso la sala aste dell'Istituto COVEG s.r.l., il Notaio – alla presenza dell'incaricato di parte venditrice 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 (artt. 69 e 73 lettera "c" - R.D. 827/1924).

Di quanto avvenuto in fase d'esperimento d'asta sarà redatto apposito verbale da parte del Notaio incaricato (art. 82 - R.D. 827/1924). Le offerte incomplete, inammissibili o irregolari oggetto di esclusione dalla gara saranno verbalizzate e motivate.

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 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. L'offerente, tuttavia, non essendo presente in sala o debitamente rappresentato, non potrà effettuare rilanci.

Per quanto concerne le cause di esclusione delle offerte presentate, si rinvia agli articoli di cui al Capo III del R.D. 827/1924 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 (art. 12 D.M. 32/2015);
- Offerta presentata oltre il termine;
- Mancato o insufficiente versamento della cauzione;
- Cauzione versata con modalità differenti dalle ammesse.

La fase a rialzo ha 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 (art. 69 R.D. 827/1924).

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 (art. 77 R.D. 827/1924). 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 trasmesso 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 e riscontrando data e ora di ricezione anche di ogni eventuale raccomandata ricevuta.

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 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 tutte le eventuali condizioni

sospensive e/o risolutive applicabili ai sensi di 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.

MODALITÀ, TERMINI DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

- 1. Pagamento del saldo prezzo** – Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione, mediante 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. Le coordinate per l'effettuazione del bonifico saranno comunicate in sede di aggiudicazione d'asta a cura di ogni parte interessata.
- 2. Stipula dell'atto di vendita** – Il trasferimento di proprietà avverrà solo a seguito di atto notarile da stipularsi avanti al Notaio Dott.ssa Avv. Margherita Gottardo, presso la propria sede principale o secondaria riferibile allo Studio Notarile AMG Notai, entro il termine massimo di 90 (novanta) 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 del Custode 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, nonché eventuali adempimenti ex lege (condizioni o notifiche a terzi) precedentemente esposte, che richiedano tempistiche superiori ai 90 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 consolidato della proprietà.
- 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 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 a favore di Coveg Srl – Il compenso relativo all'intervento di Coveg Srl è posto a carico dell'aggiudicatario e calcolato per scaglioni come sotto descritto:

| | |
|------------------------------|----|
| FINO A € 100.000,00 | 3% |
| DA 100.000,01 A 500.000,00 € | 2% |
| OLTRE 500.000,01 € | 1% |

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 €100.000 ($100.000 \times 0.03 = 3.000$ €), 2% per la fascia da €100.000 a €500.000 ($19.999 \times 0.02 = 400$ €), subtotale €3.400,00.

Tali somme (oltre I.V.A.) dovranno essere corrisposte, entro 30 giorni dall'aggiudicazione e in ogni caso anteriormente all'atto di vendita, nelle forme e nelle modalità che saranno comunicate all'aggiudicatario da parte della società a seguito all'aggiudicazione. Dal compenso sarà detratta la somma rilasciata a titolo di anticipo in sede di presentazione dell'offerta, come sopra descritto.

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 il custode 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 nelle singole perizie di stima redatte dai professionisti incaricati, cui si rinvia. Per tale ragione, con la stessa formulazione dell'offerta irrevocabile di acquisto, l'aggiudicatario si dichiara edotto di quanto segue:

- la vendita non è 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, 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;
- fermo restando quanto disposto nel successivo articolo 8, i beni aggiudicati saranno oggetto delle dichiarazioni (essenziali e propedeutiche) 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;
- la parte venditrice resta onerata degli adempimenti di cui al punto 8, della redazione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica, mentre è esente da vincoli di responsabilità per quanto attiene reperimento dati e/o ulteriori informazioni afferenti all'immobile venduto e non rinvenibili nella perizia di stima e/o già in possesso della stessa parte venditrice (e dunque dal potenziale offerente visionabili/richiedibili/verificabili prima della presentazione dell'offerta). Pertanto resta a spese dell'aggiudicatario, ove necessario, ogni eventuale ulteriore onere documentale previsto per legge e finalizzato al rogito, assumendosi ogni responsabilità, anche economica, rispetto agli obblighi vigenti in materia amministrativa, sanitaria, di sicurezza e prevenzione incendi, di tutela ambientale, di conformità impianti - con esclusione di qualsivoglia

responsabilità, a qualunque titolo derivante, nei confronti del venditore, del Notaio e del custode.

8. Conformità urbanistico-catastale e oneri a carico dell'aggiudicatario – Si ricorda che, nel caso in cui la mancata conformità urbanistico-catastale dei beni in oggetto non consenta alle parti la stipula dell'atto notarile ai sensi di legge, la stessa dovrà essere propedeuticamente sanata, trattandosi di dichiarazioni essenziali alla validità del rogito. Pertanto si attenziona la parte acquirente che – per quanto concerne le difformità invalidanti e propedeutiche al rogito - 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'uopo necessaria.

Rispetto al presente Avviso di Vendita, si precisa quanto segue:

- la perizia di cui al **lotto 3A**, segnala alcune difformità (pagg. 24-25) che la parte venditrice sta già procedendo a proprie spese a sanare e adeguare allo stato dei luoghi in funzione del rogito post aggiudicazione;
- la perizia di cui al **lotto 5**, segnala alcune difformità (rif. Allegato 5) che il professionista ha quantificato, a titolo di spese di sanatoria, in complessivi € 2.770,00 + IVA e oneri di cassa, che l'aggiudicatario dovrà sostenere a proprio carico. Si rammenta che gli importi di spesa summenzionati dovranno essere corrisposti dall'acquirente, entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione, a favore di parte venditrice o suoi incaricati che affideranno al professionista di competenza ogni attività di sanatoria prodromica al trasferimento di proprietà (salvo accordi di esonero convenuti tra gli interessati e disciplinati in sede di rogito, ove giuridicamente consentito).

9. Beni mobili – Tutti i beni mobili presenti presso gli immobili di cui ai lotti in oggetto sono espressamente ceduti contestualmente al compendio immobiliare; ogni materiale, bene d'arredo o oggetto ubicato presso l'immobile dovrà dunque eventualmente essere smaltito a cura e spese dell'aggiudicatario. È esclusa qualsiasi responsabilità per venditore, Notaio e custode per l'esistenza di eventuali diritti di terzi (art. 2920 c.c.).

10. Oneri condominiali e diritti personali di godimento – Rispetto a quanto oggetto di vendita ed eventuali oneri condominiali o diritti di godimento in essere, si segnala quanto segue.

- Il fabbricato, su cui insistono le unità immobiliari di cui al **lotto 5**, si trova in regime condominiale e, ai sensi dell'articolo 63 comma 4 delle disp. att. cod. civ., si riscontrano alla data odierna: nessun insoluto nell'ultimo biennio di esercizio, un canone annuo pari a circa Euro 1.000,00; nessuna delibera per lavori e/o spese straordinarie. Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento dei dati su esposti, contattare direttamente l'amministratore incaricato: Ing. Massimiliano Spezzati c/o Leone Investimenti Srl, Via Trieste 33, 33082 Azzano Decimo (PN) – Tel. 0434 313645 – Mail condominio@leoneinvestimenti.it;
- Il fabbricato, su cui insistono le unità immobiliari di cui al **lotto 10**, si trova in regime condominiale e, ai sensi dell'articolo 63 comma 4 delle disp. att. cod. civ., si riscontrano alla data odierna: nessun insoluto nell'ultimo biennio di esercizio, un canone annuo pari a circa Euro 3.500,00; nessuna delibera per lavori e/o spese straordinarie. Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento dei dati su esposti, contattare direttamente l'amministratore incaricato: Geom. Marcuzzi Arno, Via Crispi 47, 33100 Udine – Tel. 0432 545855 – Mail arno@studiomarcuzzi.it;

- I terreni - **di cui al lotto 3G** – sono ad oggi in godimento di terzi, come da contratto di affitto di fondo rustico n. 7829 registrato a Pordenone in data 19/11/2019 e con scadenza prevista il 10/11/2028, pubblicato con il presente avviso di vendita.

11. Esercizio del diritto di prelazione – Si attenzionano gli offerenti che – per quanto concerne i lotti 3C, 3D, 3E, 3F, 3G – l’aggiudicazione definitiva dei beni è da considerarsi sospensivamente condizionata al mancato esercizio della prelazione agraria da parte di quei terzi soggetti (*i.e. l'affittuario coltivatore diretto del fondo, il confinante e ogni altro aente diritto ai sensi di legge*) già identificati da parte venditrice - a mezzo di un professionista incaricato allo scopo – la quale provvederà, una volta conclusa la gara e stabilito il prezzo finale di aggiudicazione del bene, a notificare agli stessi il verbale d’asta, l’avviso di vendita contenente modalità e termini di pagamento dell’immobile aggiudicato in sede di gara nonché i termini e le modalità per esercitare la prelazione. Il terzo prelazionario, a pena di decadenza, avrà 30 giorni di calendario dal ricevimento della notifica inoltrata a mezzo raccomandata A/R o posta elettronica certificata, per comunicare alla parte venditrice la sua intenzione di acquistare il bene a parità di prezzo e condizioni.

L'esercizio della prelazione da parte del terzo comporterà la decadenza della precedente aggiudicazione in sede d'asta e il subentro dello stesso nella posizione di aggiudicatario definitivo del bene. In mancanza, il bene verrà aggiudicato in maniera definitiva all'aggiudicatario iniziale.

Stante quanto sopra esposto, l’aggiudicatario – formulando l’offerta irrevocabile di acquisto – rinuncia a far valere in futuro nei confronti di parte venditrice, Notaio e Custode qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine alla condizione giuridica, qualità e consistenza dei beni oggetto della presente vendita, anche rispetto a diritti di terzi.

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 del custode, 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, 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 il custode 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 (se fatto di persona) oppure del proprio documento di identità, insieme alla documentazione attestante l'avvenuto invio e relativa consegna della raccomandata di cui trattasi (se fatto a mezzo postale). Coveg s.r.l. non sarà responsabile di eventuali ritardi nella restituzione della cauzione, in mancanza delle condizioni sopra esposte (art. 83 c. 2 R.D. 827/1924).

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, da richiedere prima della presentazione dell'offerta:

- **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;
- **inerente allo stato dell'immobile e/o dubbi riferiti a quanto indicato in perizia**, è possibile contattare il professionista che ha predisposto la relazione, trovando i contatti nella prima pagina del relativo documento peritale; si declina ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati;
- **inerente a tassazioni, applicazione IVA o imposta di registro, spese incorrenti con la stipula del rogito notarile**, è possibile contattare il Notaio Dott.ssa Margherita presso Studio AMG Notai in Udine, via Moretti 2 – Tel. 0432-1636775, Mail: immobiliare@amgnotai.it

Udine, 03/02/2026