



TRIBUNALE DI UDINE
3° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si dà pubblico avviso che nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo n° 1 / 2025 iscritta presso il Tribunale di Udine, Giudice delegato Dott.ssa Annalisa Barzazi – Commissario Giudiziale Dott.ssa Fabiola Beltrami, è disposta la vendita dei seguenti beni:

LOTTO 1

Compendio di fabbricati "Ex officina", sito in Comune di Pasian di Prato (UD), via Campoformido n.33.

Diritto oggetto di vendita: piena ed esclusiva proprietà

Al Catasto Fabbricati del Comune di **Pasian di Prato (UD)**:

Foglio **14**, Particella **244**, Sub. **8**, Via Campoformido n. 33, P.T. Categoria **D/7**, RC € **3.283,20**;

Unità che trova corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di **Pasian di Prato (UD)**:

Foglio **14**, Particella **244**, ente urbano mq 2.890.

Trattasi di fabbricati sul terreno piano sito in Pasian di Prato (UD) via Campoformido n.33 composti da due manufatti speculari e rettangolari, un capannone e un manufatto rettangolare con copertura in eternit da bonificare o smaltire.

Si evidenzia che il lotto è di proprietà del signor [omissis], socio e garante di EUROMOTORI S.r.l., che ha funzionalizzato il compendio immobiliare al soddisfacimento delle ragioni creditorie previste nel Piano concordatario della società "EUROMOTORI S.r.l."

È pervenuta alla procedura offerta irrevocabile d'acquisto cauzionata pari ad € 160.000,00 oltre imposte di legge. Saranno considerate valide offerte migliorative per un importo pari a quanto già pervenuto, maggiorato del rilancio minimo previsto. Si considera quindi:

Base d'Asta: € 163.000,00 (oltre imposte di legge)

Rilanci Minimi in fase di gara: € 3.000,00

PER OGNI ULTERIORE INFORMAZIONE:

- **inerente alla Procedura e ai lotti in vendita**, è possibile contattare il mandatario di Procedura Dott. Michele Celotti con Studio in Via Paolo Sarpi 18/6, 33100 Udine - tel: 0432229366 – mail: michelecelotti@studiopecile.it;
- **inerente alla presentazione delle offerte o alle visite**, è possibile contattare COVEG S.R.L., Via Liguria 96 Udine - tel.: 0432-566081 - mail: ivgudine@coveg.it;
- **inerente allo stato dell'immobile e/o dubbi riferiti a quanto indicato in perizia**, è possibile contattare il professionista che ha predisposto la relazione, Geom. Peresson Marco, trovando i contatti nella prima pagina del relativo documento peritale;



- **inerente a tassazioni, eventuale applicazione dell'IVA e/o imposta di registro, spese incorrenti con la stipula del rogito notarile**, è possibile contattare il Notaio Dott. **Nicolò Lovaria**, in **Udine (UD)**, Via Quintino Sella n.1/A – Tel. 0432.1901255 – Mail: nicolò.lovaria@mattionilovaria.it

A) MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E COMPILAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati dovranno far pervenire entro il termine massimo del **02/12/2026 ore 12:00**, **presso lo studio del notaio Dott. Nicolò Lovaria, con sede in Udine - Via Quintino Sella n° 1/A**, una busta chiusa riportante esclusivamente la dicitura **"Offerta irrevocabile d'acquisto - Concordato Preventivo 1/2025 - Lotto Numero 1"**, senza nessun'altra indicazione aggiuntiva.

Questa 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).
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).
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 con particolare riferimento alla circostanza che nell'immobile siano, eventualmente, contenuti beni mobili, il cui smaltimento o asporto, dovrà avvenire a cura dell'aggiudicatario
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.
8. Un assegno circolare non trasferibile [intestato a "**Concordato Preventivo 1/2025 – Euromotori S.r.l.**"] ovvero bonifico bancario [presso il conto intestato alla società "**Euromotori Srl**" acceso presso l'istituto di credito Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con causale "**Concordato Preventivo 1/2025 – Euromotori S.r.l. Lotto 1 <nominativo offerente>**" alle coordinate bancarie **IT62-V010-3012-3000-0006-1440-457**] per un ammontare complessivo almeno pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

L'offerente, sottoscrivendo la domanda di partecipazione dà espressa indicazione all'integrale accettazione delle condizioni previste dall'avviso di vendita. In caso di mancanza di parte degli aspetti formali elencati, è facoltà del mandatario Dott. Celotti Michele, esaminare le buste, accettare o meno l'offerta.

B) SVOLGIMENTO DELL'ASTA

L'apertura delle buste e l'eventuale gara avverranno presso l'Istituto Vendite Giudiziarie – COVEG s.r.l. – in Udine, via Liguria 96, il giorno **03/12/2026 alle ore 11.30** avanti al Notaio, dott. Nicolò Lovaria, da parte del delegato alle vendite Dott. Michele Celotti (giusto atto ricevuto dal Notaio Dott. Mattioni di Udine in data 1.7.2024 rep.racc. nn.9673/7922) e agli offerenti presenti in quel momento.

Il lotto per il quale è già stata presentata offerta irrevocabile d'acquisto alla procedura, **in assenza di ulteriori offerte ritenute valide, in sede d'asta sarà immediatamente aggiudicato all'offerente.**

In caso di presentazione di ulteriori offerte *migliorative* (quindi pari almeno alla base d'asta indicata nella descrizione del Lotto in parola) ritenute valide, si procederà ad una gara contestuale fra gli offerenti presenti sulla base dell'offerta più alta pervenuta, con rilancio minimo pari a quanto indicato nella descrizione dello specifico Lotto.

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

- prezzo più alto offerto;



- in caso di parità di prezzo offerto, cauzione di maggior importo;
- 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 a favore del partecipante che abbia effettuato l'offerta più alta come sopra determinata.

In caso di gara:

Termine per i rilanci: 1 minuto. Ad ogni rilancio correttamente comunicato gli offerenti avranno a disposizione un ulteriore minuto per formulare offerte in rialzo. La gara terminerà allo scorrere di un intero minuto senza che pervengano offerte. In tal caso il lotto verrà aggiudicato all'autore dell'ultimo rilancio.

Si precisa che per la suddetta vendita l'aggiudicazione in sede d'asta è da intendersi definitiva, salvo i casi previsti dall'articolo 217 C.C.I.L.

C) MODALITÀ, TERMINI DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

- 1. Pagamento del saldo prezzo** – Il prezzo di aggiudicazione all'esito della gara, nell'esatto ammontare che sarà comunicato dal delegato alle vendite Dott. Celotti Michele - comprensivo dell'eventuale IVA - dovrà essere versato direttamente alla Procedura entro **10 (dieci) giorni** dall'aggiudicazione, tramite bonifico bancario presso il conto intestato alla società EUROMOTORI SRL acceso presso l'istituto di credito Monte dei Paschi di Siena S.p.A. alle seguenti coordinate bancarie: **IT62-V010-3012-3000-0006-1440-457** o assegno circolare non trasferibile da depositare nei termini e modalità indicati dal delegato alle vendite Dott. Celotti Michele a seguito dell'aggiudicazione. Le parti interessate potranno convenire tra loro, post aggiudicazione, dilazioni del suddetto termine in caso di conclamate ed evidenti necessità.
- 2. Informazioni, dichiarazioni e garanzie** – La vendita ha luogo a corpo e non a misura e avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. cui si rinvia.

Tutti i beni – siano essi immobili o mobili o di ogni altra categoria e/o tipologia identificabile singolarmente dal lotto cui riferiscono – sono posti in vendita nella consistenza indicata nella propria perizia di riferimento, redatta dal competente professionista e qui per intero richiamata e trascritta.

Per quanto concerne gli eventuali beni mobili presenti negli immobili in vendita ma non specificamente indicati e inventariati nei singoli lotti, il loro smaltimento o asporto dovrà intendersi a cura e spese dell'aggiudicatario, nel rispetto dei diritti dei terzi proprietari e fatta salva diversa disposizione del giudice delegato.

Ai sensi dell'art. 2922 c.c., è espressamente esclusa la garanzia per tutti i vizi riconducibili ai beni venduti



a seguito dell'aggiudicazione. Pertanto, la vendita di tutti i beni indicati nei singoli lotti deve considerarsi come vendita forzata e non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo derivante nei confronti della Procedura e dei suoi organi, incaricati, delegati.

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.

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

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

- 4. 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 solo a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione (art. 1), del compenso dovuto alla Coveg Srl (art. 8) e delle spese notarili (Art. 6). Il trasferimento della proprietà dovrà essere effettuato dal notaio delegato entro 60 giorni dall'avvenuto pagamento da parte dell'aggiudicatario di quanto sopra elencato, previa presentazione di fattura, quietanza o qualsiasi altra prova attestante l'avvenuto pagamento. Le parti interessate potranno convenire tra loro, post aggiudicazione, dilazioni del suddetto termine in caso di conclamate ed evidenti necessità.

- 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. Spese notarili, imposte, 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, come pure le spese per l'acquisizione del certificato di prestazione energetica o di destinazione urbanistica. 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 all'IVG, tutti gli altri oneri fiscali ed accessori di qualsiasi tipo e genere inerenti e collegati alla cessione dei beni in oggetto. Se l'aggiudicatario riterrà di poter usufruire di agevolazioni fiscali dovrà consegnare al Commissario Giudiziale o al Notaio, con largo anticipo, tutta la documentazione necessaria; ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Commissario Giudiziale anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale.
- 7. Notaio** – Il compenso relativo all'attività del Notaio Dott. Nicolo Lovaria, con Studio in Udine (UD), Via Quintino Sella n.1/A, sarà determinato in base al D.M. 227/2015 e sarà totalmente a carico dell'acquirente, per lo svolgimento di:
- Controlli formali su contenuti e modalità di pubblicazione dell'Avviso di Vendita;
 - Controllo – con ispezione ipotecaria e catastale ventennale – sugli immobili, in collaborazione con il perito;
 - Apertura e verifica delle offerte in sede di gara;
 - Informativa al pubblico riguardo alle precise spese accessorie per finalizzare la compravendita;
 - Redazione del verbale di aggiudicazione;
 - Redazione dell'atto di vendita.
- 8. Compensi di custodia** – Il compenso relativo all'intervento dell'IVG è posto a carico dell'aggiudicatario ed è pari al 3% del prezzo di aggiudicazione, fatto salvo il disposto del Decreto Ministeriale 80/2009 per ogni ulteriore determinazione. Esso dovrà essere corrisposto, anteriormente all'atto di vendita, nelle forme e nelle modalità che saranno comunicate dal custode al medesimo aggiudicatario a seguito all'aggiudicazione.
- 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.



D) 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 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 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, 21/10/2026

Il delegato alle vendite

Dott. **Michele Celotti**