AVVISO DI VENDITA

Liquidazione Coatta 1-2025

Commissario Liquidatore **dott. Ivan Jogna Prat**

Comune di FORNI DI SOPRA (UD) – località Andrazza

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE E MOBILIARE

IN MODALITA' ORDINARIA – 2° ESPERIMENTO

Si informa che il Commissario Liquidatore, procederà alla vendita del seguente bene immobile:



Per qualsiasi informazione inerente al bando di vendita, pregasi contattare il Commissario Liquidatore, Dottore Commercialista Ivan Jogna Prat, con Studio in Udine, Via Gorghi 6 – Mail: ivanjogna@libero.it – Tel. 0432.508792.

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Lotto C

- **Unità immobiliare in Comune di** FORNI DI SOPRA (UD) – località Andrazza, accesso da Via Primula, per la quota di 1/1 di piena proprietà. N.C.E.U.
  Fg. 38 – mapp. 15 – Sub. 1: cat. C/1 – cl. 5 mq. 98 – RC € 1994,14 – PT

  Il fabbricato è situato in zona denominata "Andrazza" e si sviluppa su piano terra e piano primo con accesso da via Primula con caratteristiche costruttive e finiture dello stabile costituite da strutture in elevazione in muratura di pietrame e legno, solaio in laterocemento, struttura della copertura in legno. L'unità immobiliare comprende:
  Piano terra. Magazzino, w.c., anti w.c., scale di accesso al piano primo;
  Piano primo: area adibita a negozio/magazzino.

  Fabbricato ristrutturato a seguito:
- Concessione edilizia n. 1629 del 14.12.1981;
- D.I.A. Prot. N. 5774 del 05/09/2008.

  Per la pratica edilizia n. 1629 non risulta essere stata richiesta l'autorizzazione di agibilità che quindi dovrà essere richiesta; mentre in riferimento alla D.I.A. del 05/09/2008 non risultano essere stati presentati elaborati grafici. La planimetria catastale va aggiornata in quanto non corrisponde con lo stato di fatto. L'ampliamento previsto dalla citata D.I.A. appare essere stato realizzato su terreno in proprietà solo in quota (750/1000) della Cooperativa.e resta carente dell'inserimento in mappa N.C.T. e del censimento in quota al N.C.E.U. con redazione della relativa planimetria catastale.
  Verifiche da attuare relativamente alla funzionalità ed alla corrispondenza alle normative degli impianti tecnologici.
  L'unità immobiliare risulta oggetto di contratto di Locazione Immobiliare stipulato in data 01/02/2025 e registrato a Tolmezzo il 10/01/2025 al n. 22 – Serie 3 T – Privati. La durata della locazione risulta stipulata per anni 6 dalla data del 10/02/2025 e tacitamente rinnovabile per la stessa durata salvo disdetta. Il Canone di locazione risulta pattuito in € 2.400,00 annui con aggiornamenti annuali in base all'indice Istat.

VALORE DI STIMA € 51.935,00

Prezzo base d'asta – Lotto C – 2° Esperimento € 29.250,00 oltre I.V.A.

OFFERTA MINIMA € 21.937,50

Rilanci minimi: € 1.000,00

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

DEPOSITO DELL'OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

La gara si terrà in presenza.

La busta contenente l'offerta dovrà riportare esclusivamente la dicitura "*Offerta irrevocabile d'acquisto Liquidazione Coatta Cooperativa di Santa Maria Assunta – Lotto C"*, senza nessun'altra indicazione aggiuntiva.

L'offerta deve pervenire **entro il termine massimo del 20/01/2027 ore 12:30** presso la sede dell'IVG Coveg s.r.l. in Udine Via Liguria 96 e dovrà contenere:

1 Offerta irrevocabile di acquisto per il Lotto di interesse contenente l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore alla base d'asta, pena l'inefficacia dell'offerta. Si ricorda che le imposte di legge, gli oneri di trasferimento e le spese a carico dell'aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d'asta e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.

2 L'indicazione della procedura concorsuale e del lotto per cui si presenta l'offerta.

3 Se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (e obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'esercizio di impresa o professione); la residenza e, se diverso, il domicilio; lo stato civile (se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); un indirizzo e-mail valido (e/o PEC); recapito telefonico; fotocopia di documento di identità e di codice fiscale (e di quelli dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni).

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

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

6 Espressa indicazione di aver preso visione delle relazioni di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

7 Espressa indicazione di aver preso visione del presente Avviso di vendita e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate, nonché espressa indicazione di essere a conoscenza che, con il deposito di valida offerta, l'interessato sarà abilitato alla partecipazione alla gara d'asta concorrendo anche con gli eventuali offerenti telematici.

8 Un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Liquidazione Coatta Cooperativa di Santa Maria Assunta*" per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

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

***

SVOLGIMENTO DELL'ASTA

Il giorno 21/01/2027 alle ore 09:30 presso l'Istituto Vendite Giudiziarie, COVEG s.r.l., il Commissario Liquidatore Dott. Ivan Jogna Prat procederà all'analisi delle offerte irrevocabili d'acquisto pervenute nonché all'apertura delle offerte cartacee depositate e all'esame della validità delle stesse nonché della completezza degli allegati con le modalità sopra descritte.
La mancata presenza all'asta dell'offerente non comporterà l'esclusione alla ammissione alla gara: trattandosi di offerta considerata irrevocabile.
In presenza di una o più offerte migliorative, verificata la validità e la completezza delle stesse, si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta irrevocabile più alta ricevuta. Se, tra i partecipanti, nessuno proporrà un rilancio, il lotto verrà aggiudicato all'offerente che ha presentato l'offerta irrevocabile più alta; se tale maggior importo 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 alle risultanze acquisite.
L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica/cartacea potrà farsi rappresentare nella gara in presenza da un procuratore munito di procura notarile.

La fase a rialzo avrà inizio il giorno 21/01/2027 dalle ore 09:30, a conclusione della valutazione di ammissibilità delle offerte ricevute, con rilanci minimi pari ad Euro 1.000,00. Gli offerenti analogici sono tenuti a presentarsi presso la sala aste dell'Istituto, in Udine – Via Liguria 96, con 10 minuti di anticipo rispetto all'orario indicato. L'asta dei singoli lotti avviene in modalità "Time Extension" pari a 1 minuto: ogniqualvolta un offerente effettui un valido rilancio, la sessione d'asta viene prolungata per ulteriori 60 secondi, dando così modo agli altri partecipanti di valutare rilanci ulteriori. La gara termina allo scorrere di un intero minuto senza che pervengano offerte e il lotto viene aggiudicato all'autore dell'ultimo rilancio. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario certo di chiusura dell'asta.

Si precisa che per la suddetta vendita è soggetta alle disposizioni del D.Lgs. 14/2019: **l'aggiudicazione in sede d'asta è da intendersi definitiva**, salva la facoltà dell'autorità preposta di sospendere la vendita o impedirne il perfezionamento**.**

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

***

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 Liquidatore comprensivo dell'eventuale IVA, dovrà essere versato direttamente alla Procedura *per i beni di proprietà della stessa,* entro **60 (sessanta) giorni** dall'aggiudicazione o nei termini dell'offerta inizialmente presentata, tramite bonifico bancario intestato a "***COOP. DI CONSUMO DI SANTA MARIA ASSUNTA SOC. COOP. A R.L. L.C.A.***" IBAN: **IT19K0863112300000001043514** o tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "Cooperativa di Consumo di Santa Maria Assunta soc. coop. a r.l. l.c.a." da depositare presso lo studio del Commissario Liquidatore.

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 i beni 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 specificamente oggetto di vendita congiunta agli immobili all'asta ed evidenziati nei singoli lotti, è esclusa qualsiasi responsabilità per la Procedura circa eventuali diritti di terzi sui tali beni, non noti al momento del trasferimento della proprietà (art. 2920 Codice Civile). Per quanto concerne gli eventuali beni mobili eventualmente presenti negli immobili in vendita ma non specificamente indicati e inventariati nei singoli lotti, essi non sono oggetto di trasferimento e pertanto l'eventuale smaltimento o asporto dovrà intendersi a cura e spese dell'aggiudicatario, fatti salvi i diritti dei terzi o diversa disposizione degli organi di procedura.

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

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza di tutte le tipologie di beni oggetto della presente vendita.

3. 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.

4. 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 di apposito provvedimento, a cura e spese dell'aggiudicatario.

5. 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 energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni. La presente vendita è inoltre assoggettabile ad IVA, secondo le aliquote di legge. Sono pertanto integralmente a carico dell'acquirente oltre al saldo del prezzo offerto, 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 Liquidatore o al Notaio, possibilmente con largo anticipo, tutta la documentazione necessaria; ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale.

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.; In ogni caso l'aggiudicazione è soggetta alla adeguata verifica sulla provenienza dei fondi di approvvigionamento.

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.

Udine, 04/11/2026 *IL COMMISSARIO LIQUIDATORE*

Ivan Jogna Prat

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl