



**TRIBUNALE DI UDINE  
III AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Si dà pubblico avviso che nell'ambito della procedura Fallimentare n° 21/2022 iscritta presso il Tribunale di Udine, Giudice delegato Dott. Gianmarco Calienno - Curatore Avv. Nicola Paolini, è disposta la vendita dei seguenti beni immobili:

**LOTTO 1**

**Porzione di bifamiliare con pertinenze, giardino e autorimessa in Comune di Santa Maria La Longa (UD), Località Crosada, Viale dei Platani n. 11, posta su piano rialzato e piano seminterrato.**

Diritto oggetto di vendita: piena ed esclusiva proprietà

*Al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria la Longa:*

*Foglio 1, Part. 59, sub. 7, cat. A/7, Cl. U, 12 vani, Sup. cat. tot. mq 265, R€ 1.146,53;*

*Foglio 1, Part. 59, sub. 2, cat. C/6, Cl. 1, 70 mq, Sup. cat. tot. mq 82, R€ 133,76;*

**Base d'Asta: € 78.750,00** (oltre imposte di legge)

Rilanci Minimi in fase di gara: € 2.000,00

\*\*\*\*\*

**PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

La vendita avverrà secondo le indicazioni che seguono.

La busta, contenente l'offerta cartacea, dovrà riportare esclusivamente la dicitura "*Offerta irrevocabile d'acquisto Fall. 21/2022 - Lotto n. 1*", senza nessun'altra indicazione aggiuntiva.

L'offerta dovrà pervenire **entro il termine massimo del 17/09/2025 ore 12.30** presso l'Istituto Vendite Giudiziarie – Coveg s.r.l., in Udine via Liguria 96, e dovrà contenere:

1. L'offerta irrevocabile di acquisto per il lotto di interesse del Fallimento, contenente l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta, pena la nullità dell'offerta. Le imposte di legge e gli oneri di trasferimento 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 e 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 (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico; se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è persona fisica dovrà essere inoltre allegato: 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'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, certificato camerale ovvero estratto dell'iscrizione al Repertorio delle notizie economiche ed amministrative (quest'ultima solo nel caso in capo all'offerente non sussistano i requisiti per l'iscrizione al Registro imprese). Infine, ove la società non fosse italiana, eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale. Se l'offerente è una società dovrà essere inoltre allegato: visura camerale aggiornata, copia del documento di identità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara e copia dell'atto da cui risultano i relativi poteri.

5. Se l'offerta verrà sottoscritta da un soggetto diverso dall'offerente: quest'ultimo 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. La partecipazione all'asta con offerta per persona da nominare sarà valida solamente con l'assistenza di un procuratore legale.
6. Espressa indicazione di aver preso visione della relazione di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.
7. Espressa indicazione di aver preso visione del presente *Avviso di vendita immobiliare* e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate.
8. Un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento Comuzzi Fernando" per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.
9. La sottoscrizione della domanda di partecipazione comporta l'integrale accettazione delle condizioni previste dall'avviso di vendita.

*In caso di mancanza di parte degli aspetti formali elencati, sarà facoltà del Curatore, esaminare le buste, accettare o meno l'offerta.*

\*\*\*\*\*

#### **SVOLGIMENTO DELL'ASTA**

L'apertura delle buste e l'eventuale gara avverranno presso l'Istituto Vendite Giudiziarie – COVEG s.r.l., Udine - Via Liguria 96, **il giorno 18/09/2025 ore 16:30** avanti al Notaio delegato, Dott. Matteo Bordon, al Curatore Avv. Nicola Paolini, ai componenti del Comitato dei Creditori (ove costituito) che vorranno partecipare e agli offerenti presenti in quel momento.

Se all'asta non comparirà personalmente chi ha sottoscritto l'offerta, la persona che si presenterà dovrà essere il procuratore o il legale del soggetto offerente. Egli dovrà esibire la procura in originale e la fotocopia di un documento di identità dell'offerente.

In caso di presentazione di un'unica offerta, il Lotto sarà immediatamente aggiudicato in via provvisoria all'offerente; in caso di presentazione di più offerte, si procederà ad una gara contestuale fra gli offerenti presenti sulla base dell'offerta più alta, con rilancio minimo pari a quanto indicato nella descrizione dello specifico Lotto.

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



- a) prezzo più alto offerto;
- b) in caso di parità di prezzo offerto, cauzione di maggior importo;
- c) 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 provvisoria a favore del partecipante che abbia effettuato l'offerta più alta come sopra determinata. Termine per i rilanci: 1 minuto.

Si precisa che la suddetta vendita è soggetta alle disposizioni degli articoli 107 comma IV L.F. e 108 L.F., come indicato nel successivo punto 2.

\*\*\*\*\*

## **PAGAMENTO, VENDITA E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ**

### **1. Pagamenti**

Il prezzo di aggiudicazione all'esito della gara, dedotta la cauzione, nell'ammontare che sarà comunicato dal Curatore o dal Notaio rogante dovrà essere versato direttamente alla Procedura entro 30 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, pena la perdita della cauzione tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento Comuzzi Fernando", ovvero bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura "Fallimento Comuzzi Fernando" alle seguenti coordinate bancarie: Iban IT19C0548412305000001000963.

### **2. Offerte Migliorative – Sospensione**

- a) Ai sensi dell'art. 107, comma 4, Legge Fallimentare, entro il termine di giorni 10 (dieci) dall'aggiudicazione provvisoria, potranno essere presentate presso l'Istituto Vendite Giudiziarie – Coveg s.r.l., in Udine via Liguria 96, offerte migliorative di acquisto per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione provvisoria, corredate da cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità sopra indicate ai punti 1-9 per la presentazione delle offerte. Verificandosi tale ipotesi il Curatore sospenderà la vendita, dandone comunicazione al soggetto aggiudicatario provvisorio, convocandolo, unitamente al nuovo offerente, per una nuova gara sull'offerta migliorativa di acquisto alle medesime condizioni indicate nel precedente paragrafo "Svolgimento dell'asta".
- b) Non verificandosi l'ipotesi di cui alla precedente lettera a), il Curatore informerà il Giudice Delegato e il Comitato dei Creditori dell'esito della procedura, depositando in cancelleria la relativa documentazione.
- c) Il perfezionamento della vendita potrà avvenire solo se, ai sensi dell'art. 108, comma 1, seconda parte, Legge Fallimentare, non sia stata presentata in cancelleria, nei dieci giorni dalla data del deposito di cui alla precedente lettera b), dal soggetto sottoposto alla procedura concorsuale, dal Comitato dei creditori o da altri interessati, istanza volta a impedire il perfezionamento stesso e il Giudice Delegato non abbia accolto tale istanza, quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto tenuto conto delle condizioni di mercato.
- d) Decorso il termine di dieci giorni per le eventuali offerte migliorative di cui alla precedente lettera a) e decorso il successivo termine di dieci giorni di cui alla precedente lettera b), senza che sia



presentata al giudice alcuna istanza, volta a impedirne il perfezionamento, la vendita potrà essere perfezionata. Tuttavia, sino a che la vendita non si sia perfezionata, il Giudice Delegato potrà, con decreto motivato, sospendere la vendita per gravi e giustificati motivi, sempre su istanza del soggetto sottoposto alla procedura concorsuale, del Comitato dei creditori o di altri interessati (art. 108, comma 1, prima parte, Legge Fallimentare), presentata in qualunque momento prima della vendita.

### **3. Informazioni e dichiarazioni**

Tutti i beni sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle perizie redatte dai relativi stimatori (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte).

Gli immobili risultano occupati dai soggetti falliti e dalle relative famiglie, oltreché dai beni mobili di cui la Procedura ha rinunciato all'acquisizione ai sensi dell'art. 104ter, 8° co. l.f. (di cui al successivo art. 12).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo quanto precisato all'articolo 7, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Le spese per lo smaltimento di eventuali beni mobili o rifiuti residui di qualsivoglia genere saranno totalmente a carico dell'acquirente, così come ogni eventuale spesa di bonifica e ripristino ambientale prevista dalle leggi in vigore o necessaria all'utilizzo degli immobili.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'*Avviso di vendita immobiliare* e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dovrà espressamente dispensare nell'atto di vendita la Procedura e il notaio rogante da ogni e qualsiasi responsabilità in ordine alla normativa sulla sicurezza degli impianti e sulla prestazione energetica.

### **4. Regolarità urbanistica e altre disposizioni**

Quanto alla regolarità urbanistico-catastale degli immobili, si richiamano nel presente *Avviso di vendita immobiliare* le indicazioni e gli accertamenti operati dal perito in sede di stima. In caso di opere abusive, rimarrà a carico dell'aggiudicatario il controllo della possibilità di sanatoria e gli eventuali costi della stessa. Ove ne ricorrano i presupposti 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. L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. 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, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e dei suoi organi.

### **5. Stipula dell'atto di vendita**

L'atto di vendita sarà stipulato con atto notarile, subordinatamente all'integrale pagamento del prezzo, delle imposte e dei compensi dovuti al Custode di cui al successivo punto 9 e al Notaio per la redazione del/i Verbale/i relativi alla vendita.

### **6. Cancellazione iscrizioni e trascrizioni**



Una volta riscosso interamente il prezzo e sottoscritto l'atto di trasferimento della proprietà, si potrà procedere alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, in forza del decreto del Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 108, comma 2, Legge Fallimentare, a cura e spese dell'aggiudicatario.

## **7. Garanzie**

Ai sensi dell'art. 2922 C.C., è espressamente esclusa la garanzia per tutti i vizi degli immobili venduti, a seguito dell'aggiudicazione. La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e 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 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 potranno 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 da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e dei suoi organi.

## **8. Spese notarili, accessorie e tributi**

Le spese notarili, per il/i verbale/i di vendita e per l'atto di trasferimento della proprietà, le imposte e tasse, inerenti il trasferimento immobiliare, le eventuali altre spese e imposte (ad es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà, ecc.), rimarranno a completo carico dell'aggiudicatario e dovranno essere pagate e rimborsate prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà.

Sarà compito dell'aggiudicatario munirsi - a sue spese - del certificato energetico previsto dal D.Lgs. 192/2005 quando necessario o del certificato di destinazione urbanistica.

## **9. Compensi del custode**

Il compenso relativo all'intervento dell'IVG è posto a carico dell'aggiudicatario e calcolato per scaglioni come sotto descritto, fatta salva per ogni ulteriore determinazione il disposto del Decreto Ministeriale n° 80/2009:

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 ( $100.000 \times 0.03 = 3.000\text{€}$ ), 2% per la fascia da €100.000 a €500.000 ( $19.999 \times 0.02 = 400\text{€}$ ), subtotale €3.400,00, a cui si applicherà quanto disposto all'art. 2 c. 6 D.M. 80/2009.

Tali somme dovranno essere corrisposte, anteriormente all'atto di vendita, nelle forme e nelle modalità che saranno comunicate all'aggiudicatario da parte di Coveg s.r.l. in seguito all'aggiudicazione.

## **10. Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare**

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o IVA secondo le disposizioni di legge; in caso di richiesta



di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000; ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale.

#### **11. Trasferimento della proprietà**

La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Curatore. Il trasferimento della proprietà dovrà essere effettuato dal notaio indicato dall'aggiudicatario entro 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva.

#### **12. Consegna**

Gli immobili verranno consegnati all'acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: la Curatela ha rinunciato all'acquisizione dei beni mobili ai sensi dell'art. 104ter, 8° co. l.f., fatto salvo per i beni pertinenziali ex art. 817 c.c. specificamente indicati in perizia (finiture, impianti tecnologici, ecc.).

Pertanto la liberazione degli immobili da persone, animali e cose dovrà eventualmente avvenire a cura e spese dall'aggiudicatario in seguito al trasferimento della proprietà. È esclusa qualsiasi responsabilità per Coveg srl, per la Procedura e per la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili ubicati presso gli immobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.) e non oggetto d'inventario.

#### **13. Inadempimento dell'aggiudicatario**

Nel caso di mancato pagamento nei termini, imputabile all'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

\*\*\*\*\*

#### **DISPOSIZIONI FINALI**

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura. I beni potranno essere visionati dagli interessati accompagnati dal custode, prenotando la richiesta visita sul sito [www.ivgudine.it](http://www.ivgudine.it) e cliccando sull'apposito tasto "PRENOTAZIONE VISITA" visibile fino a 15 giorni prima della data d'asta.

Si precisa che la vendita del complesso immobiliare da intendersi effettuato alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova"; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.

La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita, al termine della gara, ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari.





Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile procedere all'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti dalla Procedura, dai suoi organi, o da Coveg s.r.l.

Per ogni informazione:

- **inerente alla presentazione delle offerte, alle visite e all'inventario dei beni mobili**, 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, Per. Ind. Ed. Carlo Maria Sala, 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. Matteo Bordon in Udine, Via Gorgi 10 – Tel. 0432 500990 – Mail: studio@notaibordon.it

Udine, 21/07/2025

Il Curatore  
Avv. Nicola Paolini