



TRIBUNALE DI UDINE
1° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
IN MODALITÀ "ORDINARIA"

Si dà pubblico avviso che nell'ambito della procedura di Liquidazione Controllata n° 29/2025 iscritta presso il Tribunale di Udine, Giudice Delegato Dott. Annalisa Barzazi - Curatore Dott.ssa Barbara Donda, è disposta la vendita dei seguenti beni:

LOTTO 1

Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra, con pertinenziale cantina, e autorimessa al piano interrato, facente parte del complesso condominiale "Caracas" sito in comune di Tavagnacco (UD), Via A. Zardini – civico 8, seconda scala, Località Feletto Umberto.

Diritto oggetto di vendita: piena ed esclusiva proprietà

Al Catasto Fabbricati del Comune di Tavagnacco:

(appartamento, interno 1 - con cantina, lettera L) Foglio 20, Particella 397, Sub. 7, Categoria A/3, Classe 4, Vani 3, Sup. Cat. Tot. mq 50, RD€ 206,07;

(autorimessa) Foglio 20, Particella 397, Sub 19, Categoria C/6, Classe 2, mq 13, Sup. Cat. Tot. mq 15, RD€ 27,53;

Base d'Asta: € 65.000,00 (oltre imposte di legge)

Offerta Minima ex art. 216 c. 7 C.d.C.I.: **€ 48.750,00** (oltre imposte di legge)

Rilanci Minimi in fase di gara: € 1.000,00

Vendita soggetta a imposta di registro

PRECISAZIONI UTILI RIFERITE AI LOTTI OGGETTO DI VENDITA

- Il fabbricato, su cui insistono le unità immobiliari in oggetto, si trova in regime condominiale. Si segnalano ai sensi dell'articolo 63 comma 4 delle disp. att. cod. civ. alla data odierna: insoluti nell'ultimo biennio di esercizio pari ad Euro 1.031,05; spese annue ordinarie pari a Euro 750,00 circa; nessuna delibera recente per lavori e/o spese straordinarie. Per ogni ulteriore informazione, contattare direttamente l'amministratore incaricato: Milocco Roberta con Sudio in Via De Dorie n. 30, Fagagna - Tel. 3472107265 – Mail: rmilocco@alice.it.
- Gli immobili risultano allo stato attuale liberi da persone e pertanto non è prevista alcuna attività di liberazione.
- Per quanto concerne gli eventuali beni mobili presenti negli immobili in vendita, 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 del giudice delegato.



PER OGNI ULTERIORE INFORMAZIONE:

- **inerente alla Procedura e ai lotti in vendita**, è possibile contattare il Liquidatore Dott.ssa Barbara Donda con Studio in Via Udine 26/A, Feletto Umberto - tel.: 0432/575319 – mail: dondabarbara@studiodonda.info;
- **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, 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. Nicolò Lovaria, in Udine, Via Quintino Sella, n.1/a – Tel. 04321901255 – Mail: nlovaria@notariato.it

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

La gara si terrà in modalità ordinaria, che prevede la possibilità di partecipare alla gara solo in presenza.

Il deposito delle offerte deve tassativamente avvenire entro le ore **12.30** del giorno **24/06/2026**.

DEPOSITO DELL'OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

La busta contenente l'offerta dovrà riportare esclusivamente la dicitura "Offerta irrevocabile d'acquisto LC 29/2025)", senza nessun'altra indicazione aggiuntiva.

L'offerta deve pervenire **entro il termine massimo del 24/06/2026 ore 12:30 presso lo Studio Notarile in Udine, Via Quintino Sella, n.1/a** 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 al 75% della base d'asta, come da art. 216 c.7 C.d.C.I., valore indicato in avviso come "Offerta Minima", 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 (nel caso dell'utilizzo del modulo d'offerta scaricabile dal sito www.ivgudine.it, non è necessario allegare alcuna sottoscrizione in merito).
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 (nel caso dell'utilizzo del modulo d'offerta scaricabile dal sito www.ivgudine.it, non è necessario allegare alcuna sottoscrizione in merito).
8. Un assegno circolare non trasferibile intestato a "LIQUIDAZIONE CONTROLLATA MATRONE ANTONIO" per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.
9. Un assegno circolare non trasferibile intestato a "COVEG S.R.L." per un ammontare pari ad € 1.000,00 per ciascun lotto, a titolo di cauzione.

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

SVOLGIMENTO DELL'ASTA

Il **giorno 25/06/2026 ore 15:00** presso l'Istituto Vendite Giudiziarie, COVEG s.r.l., in presenza del Notaio Delegato Dott. Nicolò Lovaria, il Curatore Dott.ssa Barbara Donda procederà all'analisi delle offerte irrevocabili d'acquisto pervenute all'apertura delle offerte cartacee depositate e all'esame della validità delle stesse nonché della completezza degli allegati con le modalità sopra descritte.



Le cause di inefficacia delle offerte sono indicate all'art. 571 c.p.c., a cui si aggiungono quelle individuate dalla prassi giudiziaria, e sono – a titolo esemplificativo e non esaustivo – le seguenti:

- Offerta presentata dal debitore;
- 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 mancata presenza all'asta dell'offerente non comporterà l'esclusione dalla gara: trattandosi di offerta irrevocabile, l'offerente verrà comunque abilitato, non essendo però presente fisicamente al momento della gara, non potrà effettuare rilanci.

In presenza di una sola offerta, verificata la validità e la completezza della stessa, il bene sarà immediatamente aggiudicato al soggetto che ha depositato l'offerta irrevocabile.

In caso di pluralità di offerte irrevocabili analogiche valide, 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 cartacee 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. Il valore dei rilanci non potrà essere inferiore a quello indicato nella descrizione del singolo lotto.

La fase a rialzo avrà inizio il giorno 25/06/2026, una volta esaminate tutte le offerte ricevute per i singoli lotti, con rilanci minimi pari a quanto indicato in descrizione del singolo lotto. 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 del Giudice Delegato di sospendere la vendita o impedirne il perfezionamento nei casi previsti dall'art. 217 d.lgs. 14/2019.

MODALITÀ, TERMINI DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

- 1. Pagamento del saldo prezzo – Il prezzo di aggiudicazione del singolo lotto, nell'esatto ammontare**



comprensivo dell'eventuale IVA, dovrà essere versato direttamente alla Procedura entro **30 (TRENTA) GIORNI** dall'aggiudicazione, nei termini e modalità che saranno comunicati dal Curatore a chiusura dell'esperimento. L'aggiudicatario potrà chiedere al Curatore stesso, che ne valuterà l'opportunità, eventuali dilazioni del suddetto termine in caso di conclamate ed evidenti necessità (es. richiesta di finanziamenti a mezzo di Istituti di Credito).

2. 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 presso il Notaio individuato dalla Procedura al punto 3, entro **45 (QUARANTACINQUE) GIORNI** dall'avvenuto pagamento da parte dell'aggiudicatario del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione, del compenso dovuto alla Coveg Srl e delle ulteriori spese a carico dell'acquirente derivanti o prodromiche all'atto notarile. Le parti interessate potranno convenire tra loro, post aggiudicazione, dilazioni del suddetto termine in caso di conclamate ed evidenti necessità.

3. Notaio – Il compenso relativo all'attività del Notaio Dott. Nicolò Lovaria, in Udine, Via Quintino Sella, n.1/a, sarà determinato in base al D.M. 227/2015 e 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 (telematica e/o analogica);
- Informativa al pubblico riguardo alle precise spese accessorie per finalizzare la compravendita;
- Redazione del verbale di aggiudicazione;
- Redazione dell'atto di vendita.

4. 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.

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, nonché di oneri ulteriori di qualsiasi genere a carico dell'aggiudicatario (anche se occulti o non evidenziati negli atti e documenti messi a disposizione dalla Procedura) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo - essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione di stima dei beni periziati – né a qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo derivante verso Procedura, organi, incaricati, delegati.

In caso di opere abusive, rimarrà a carico dell'aggiudicatario il controllo della possibilità di sanatoria e gli eventuali costi della stessa; parimenti in caso di obbligatorie demolizioni e/o messe in pristino dello stato dei luoghi. 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.

In caso di vincoli di legge, con conseguenti gravami, riconducibili all'immobile oggetto del singolo lotto in vendita (a titolo esemplificativo, non esaustivo, in materia amministrativa, sicurezza sul lavoro, sanitaria, prevenzione incendi, tutela ambientale, smaltimento rifiuti, conformità impianti, insoluti condominiali riferibili all'ultimo biennio) rimane a carico dell'acquirente ogni eventuale responsabilità e obbligo da essi derivanti, con l'esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo derivante verso Procedura, organi, incaricati, delegati.

Imposte e oneri notarili (ad es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, trascrizioni catastali, oneri di cancellazione gravami, imposta di bollo), tassazioni applicate al trasferimento di proprietà, nonché le eventuali altre spese propedeutiche al rogito (ad es. APE o CDU non già predisposti dalla Procedura) rimarranno a completo carico dell'aggiudicatario. Se quest'ultimo riterrà di poter usufruire di agevolazioni fiscali, dovrà consegnare al Curatore o al Notaio, possibilmente con largo anticipo, tutta la documentazione necessaria; 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.

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.

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. **Compensi di custodia – Il compenso del Custode è a carico della Procedura e pari al 3% del prezzo di aggiudicazione (non sono dunque previsti oneri di spesa a carico dell'aggiudicatario rispetto alle spettanze del custode).** Al compenso suddetto va applicata l'aliquota IVA al 22%. La corresponsione del compenso all'IVG dovrà avvenire entro e non oltre i 15 giorni lavorativi dall'effettivo saldo del prezzo di aggiudicazione da parte dell'aggiudicatario e la quietanza di avvenuto pagamento sarà condizione necessaria alla stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà.
7. **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. Il Custode in tal caso tratterà la cauzione versata a suo favore, di cui sopra, per singolo lotto e ne procederà alla restituzione, invece, ad avvenuto saldo prezzo.



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 analogici non aggiudicatari che abbiano versato cauzione a mezzo assegno circolare potranno ritirare l'assegno a termine asta. 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, 22/05/2026

Il Liquidatore
Dott.ssa Barbara Donda