

**TRIBUNALE DI UDINE**  
**Liquidazione Controllata**  
**N. 20/2025**

**Primo Esperimento**

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DELEGATO**

Il sottoscritto Alberto Mauroner, direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Ferrara, con sede in Ferrara, via del Lavoro n. 22, delegato alla vendita del sotto indicato compendio immobiliare sia dal Dott. Ricciotti Ricci, con studio in Treppo Grande (UD), Via Giacomo Puccini, 20, quale liquidatore (ed a ciò autorizzato con provvedimento del Giudice Delegato del Tribunale di Udine in data 28/02/2026), **fissa la vendita per il giorno 23/07/2026 alle ore 10.00 e seguenti**, salvo eventuali ritardi determinati da cause di forza maggiore, con le modalità successivamente descritte, del seguente compendio immobiliare:

**Lotto unico: FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE** Attualmente allo stato grezzo, in condizioni di prolungato abbandono e corredato da area cortiliva di pertinenza esclusiva. Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra. In base alla distribuzione desumibile dallo stato dei luoghi e dagli elementi edilizi presenti., il Piano Terra risulta destinato a ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico e ripostiglio. La distribuzione interna deve intendersi presunta, in assenza di finiture e completamenti impiantistici. L'area esterna di pertinenza, priva di recinzione, si presente in stato di abbandono.

Non è possibile dichiarare la conformità edilizia a causa di numerose difformità.

Il tutto è sito in Codigoro (FE), Via per Lagosanto. Identificazione catastale: l'abitazione è censita al catasto Fabbricati del Comune di Codigoro come segue:

- foglio 103, mapp. 21, sub. 3, cat. F/1, consistenza 747,00 mq.
- foglio 103, mapp. 132, sub. 3, cat. A/3, cl. 1, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 110,00 mq (totale escluse aree scoperte 97,00 mq) rendita € 200,13.

Non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto la planimetria catastale rappresenta l'immobile antecedente la ristrutturazione e pertanto completamente diverso da quanto rilevato durante il sopralluogo.

Compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.

Diritto venduto: Piena Proprietà pari al 100%.

**Prezzo a base d'asta: € 16.000,00 (€ Sedecimila/00);**

Stato di occupazione: libero

**Cauzione 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**

**Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dall' Ing. Marco Rubin consultabile sui siti internet: [www.astepay.it](http://www.astepay.it) [www.asteferrara.it](http://www.asteferrara.it); [www.giudiziarieaste.it](http://www.giudiziarieaste.it) [www.liveaste.it](http://www.liveaste.it)**

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- 1.** La vendita avverrà 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; 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.
- 2.** La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamenti catastali, di impianti alle legge vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 3.** L'aggiudicatario, in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la

procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

4. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e di sentenze dichiarative di procedure concorsuali. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della parte acquirente.
5. La vendita degli immobili sarà soggetta ad imposte secondo Legge.
6. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita – comprese la spesa per le cancellazioni delle formalità - sarà a carico dell'aggiudicatario.
7. Per tutto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge
8. È possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. *protocollo ABI* per la concessione di mutui agli aggiudicatari. È possibile conseguire presso il sito ABI, l'elenco delle banche aderenti: si invitano gli offerenti a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse
9. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e spese notarili

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa direttamente **presso la sede dell'Istituto Vendite s.r.l., in Ferrara Via del Lavoro, 22 entro le ore 12.00** del giorno precedente la data stabilita per l'esame delle offerte, anche per i partecipanti on line. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Liquidatore, la data della vendita.

Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta che sarà chiusa a cura del personale dell'Istituto Vendite S.r.l.

Qualora l'interessato fosse impossibilitato a recarsi direttamente a depositare la busta contenente l'offerta, potrà procedere alla spedizione dell'offerta in busta chiusa a mezzo lettera raccomandata/assicurata o spedizione del plico a mezzo corriere **presso il delegato alla vendita, Istituto Vendite S.r.l. , Via del Lavoro, 22 – 44122 Ferrara (FE)**. La busta che verrà spedita dovrà contenere la busta chiusa, il cui contenuto dovrà corrispondere a quanto di seguito riportato.

Si precisa inoltre che per l'offerta spedita valgono i medesimi termini di deposito stabiliti per il deposito diretto dell'offerta, quindi entro le ore 12.00 del giorno precedente quello fissato per l'esame delle offerte.

L'aggiudicatario, per pagare il saldo prezzo, ha la facoltà, ai sensi dell'art. 585, co. 3, c.p.c., di far ricorso ad un contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato; in tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante, al quale le somme saranno restituite in caso di revoca dell'aggiudicazione, senza aggravio di spese per la procedura.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Solo all'esito degli adempimenti succitati ed altresì della produzione di aggiornati certificati sia catastali che relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene, nonché del pagamento delle spese di trasferimento come sottoindicate, verrà rogitato l'immobile con spese Notarili a carico dell'aggiudicatario

In nessun caso, sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e al favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, le

relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e spese Notarili. In aggiunta al prezzo di aggiudicazione, è a carico dell'aggiudicatario il pagamento delle somme necessarie per la sanatoria degli eventuali abusi e, quindi, di quelle somme dovute a titolo di oblazione, canoni concessori, *etc.*

**L'offerta, in marca da bollo di € 16,00 dovrà contenere:**

- 1) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 2) in caso di **partecipazione on line** sarà necessaria l'iscrizione al sito **www.liveaste.it** in particolare si richiede che esista corrispondenza tra il soggetto che si iscrive al sito sopra indicato ed il soggetto che parteciperà all'asta, a tal fine sarà indispensabile la carta d'identità e il codice fiscale sia esso persona fisica o persona giuridica **e la stampa del proprio profilo della registrazione con il codice ID dovrà essere inserita all'interno della busta.**
- 3) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 4) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base;
- 5) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione e la cui

mancata indicazione comporterà che s'intenderà fissato il termine massimo di **120 giorni**;

- 6) l'espressa dichiarazione di avere preso visione dell'elaborato predisposto dall'esperto;
- 7) le seguenti espresse dichiarazioni:
  - A. di avere preso visione del contenuto del presente avviso di vendita e dell'elaborato predisposto dall' Ing. Rubin Marco;
  - B. di essere edotti delle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare espressamente gli alienanti dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi impianti alle norme sulla sicurezza, manifestando l'intenzione di voler assumere direttamente tale incombenza;
  - C. di essere edotti che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità 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 o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del compendio immobiliare e comunque rinunciandovi espressamente l'offerente/aggiudicatario;
- 8) l'indirizzo mail ed il recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni;
- 9) una fotocopia del documento d'identità dell'offerente. Se l'offerente è una società, dovranno essere allegati il relativo certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di colui che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e sarà presente all'apertura della busta, partecipando all'eventuale gara, nonché, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;

- 10) un **assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione Controllata N. 20/2025 Tribunale di Udine" per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuto dalla procedura a titolo di penale in caso di rifiuto all'acquisto e comunque di mancata stipula del rogito di compravendita entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;**
- 11) la sottoscrizione dell'offerente.
- 12) In caso di partecipazione **on line**, le modalità di versamento **del deposito cauzionale restano invariate, rispetto a quelle previste per la partecipazione diretta in sala**. Il partecipante dovrà pertanto disporre il deposito cauzionale in busta chiusa con assegni circolari, da consegnare entro le ore 12:00 del giorno antecedente quello stabilito per la vendita (come sopra indicato), presso l'Istituto Vendite S.r.l. Ferrara (FE), Via del Lavoro, 22, unitamente alla domanda di partecipazione, regolarmente compilata, **scrivendo all'interno della busta**, che la modalità di partecipazione è **ON LINE**, indicando esattamente il lotto per cui si intende partecipare e le proprie credenziali di iscrizione al sito internet **www.liveaste.it** , inserendo all'interno della busta la stampa del proprio profilo con **il codice ID**.
- 13) **gli assegni circolari** depositati unitamente alle offerte saranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari immediatamente dopo la gara e di tale circostanza sarà dato atto nel verbale di vendita;
- 14) Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale, ad esempio, un codice di sicurezza sociale od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard*

ISO 3166-1alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

- 15) L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.
- 16) **Quando l'offerta è formulata da più persone**, alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, **tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento**.
- 17) Quando l'offerente è coniugato, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.
- 18) All'offerta dovranno essere allegati i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad esempio, procura speciale o certificato camerale).

### **MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE DEI BENI**

Le buste saranno aperte alla data, **ora e luogo fissati per l'esame delle offerte**, alla presenza degli offerenti ove comparsi ed ivi ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame. Ai sensi dell'art. 20 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, oltre al delegato alla vendita con modalità telematiche, il giudice, il gestore della crisi da sovraindebitamento/curatore/liquidatore.

In caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

L'offerta presentata **nella vendita senza incanto è per legge irrevocabile**.

L'offerente è tenuto a presentarsi all'esame delle offerte sopra indicato. Nel

caso di mancata comparizione dell'unico offerente, l'aggiudicazione verrà disposta, sentite le parti ed i creditori non intervenuti e salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, II e III comma, c.p.c.

Se l'offerta è pari o superiore al valore stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

**In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta**, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato **di 60 secondi** vi siano stati ulteriori rilanci.

Le buste contenenti le offerte verranno aperte **15 minuti prima dell'ora fissata** per la vendita, per consentire lo svolgimento di adempimenti necessari per la partecipazione all'asta dei soggetti presenti ed eventuali partecipanti on line. L'Istituto Vendite Giudiziarie Ferrara, verificata la regolarità dei depositi cauzionali, procederà ad autorizzare i singoli partecipanti ed in tal sede verrà generato il codice di attivazione all'asta per gli utenti on line e sarà mandato tramite PEC. Nell'ipotesi in cui si verifichi l'affluenza di molti interessati e le operazioni preliminari richiedano un tempo superiore ai 15 minuti indicati, l'asta comincerà al termine del completamento delle predette operazioni preparatorie.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente; ad ogni persona presente, sarà attribuito un numero identificativo (paletta) in ordine di deposito e la gara inizierà, tra coloro che hanno depositato offerta regolare e che sono presenti al momento della distribuzione dei numeri identificativi, due minuti dopo la verifica e l'inserimento dei dati nel programma gestionale. A gara iniziata nessuna persona potrà partecipare se non era presente al momento della distribuzione dei numeri identificativi. Alla gara

saranno anche ammessi i partecipanti on line; nell'ipotesi in cui si verifichi un blackout del programma on line durante la fase di vendita, se parziale, sarà bloccato il tempo residuo in attesa del ripristino, se definitivo, l'asta sarà temporaneamente sospesa, bloccando il tempo residuo; il partecipante on line sarà raggiunto telefonicamente dal personale dell'Istituto Vendite srl Era Casa aste e dovrà quindi fornire: il codice identificativo attribuito dall'Istituto Vendite Giudiziarie Ferrara, il proprio codice fiscale e il numero di carta di identità per eseguire una corretta identificazione dell'utente, pertanto la vendita proseguirà tra le offerte in sala e quelle al telefono.

**La gara procederà tramite offerte palesi con rilancio minimo di € 1.000,00 a partire dall'offerta più alta pervenuta** ed il bene verrà aggiudicato al miglior offerente.

**Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.**

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano decorsi **60 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati rilanci ulteriori.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza, l'aggiudicazione sarà disposta a favore di colui che abbia offerto **il maggior prezzo ovvero**, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia **versato la cauzione di maggiore importo** ovvero, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, ove le offerte siano tutte equivalenti, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che ha **presentato l'offerta per primo**.

**L'aggiudicatario, entro 30 giorni** dall'aggiudicazione, dovrà versare all'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. un assegno circolare per i diritti d'asta, intestato allo stesso Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l., di importo pari al 6% (oltre ad IVA) per lo scaglione del prezzo di aggiudicazione finale ricompreso tra euro 0,01 ed euro 50.000,00; di importo pari al 4% (oltre ad IVA) per lo scaglione del prezzo di aggiudicazione finale ricompreso tra euro 50.000,01 ed

euro 100.000,00; di importo pari al 3% (oltre ad IVA) per lo scaglione del prezzo di aggiudicazione finale ricompreso tra euro 100.000,01 ed euro 1.000.000,00; di importo pari al 2% (oltre ad IVA) per lo scaglione del prezzo di aggiudicazione finale eccedente euro 1.000.000,01. Tale assegno circolare dovrà esser consegnato dall'aggiudicatario o da persona dallo stesso delegata, presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. in Ferrara, Via del Lavoro 22, tra le ore 9:00 e le ore 12:00. Alternativamente, l'aggiudicatario potrà versare i suindicati diritti d'asta a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente intestato all'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. c/o BPER Banca, al seguente IBAN: IT50L0538713004000000037037. L'Istituto Vendite Giudiziarie rilascerà ricevuta dell'avvenuto versamento dei suindicati diritti d'asta, da presentare al notaio in sede di stipula del formale atto di compravendita.

L'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo, detratto l'importo delle cauzioni di cui sopra indicate, a mezzo assegni circolari intestati a "Liquidazione Controllata N. 20/2025 Tribunale di Udine" avanti il Liquidatore e al **Notaio scelto dall'aggiudicatario, iscritto nel Foro di Ferrara**, entro il termine perentorio di **120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il G.D. con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione. Se il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Restano a carico dell'aggiudicatario, le imposte, le tasse per il trasferimento della proprietà dell'immobile e le spese Notarili.

Le spese per la voltura catastale e le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della parte aggiudicataria.

Maggiori informazioni potranno essere reperite consultando i siti internet [www.astepay.it](http://www.astepay.it), [www.liveaste.it](http://www.liveaste.it), [www.asteferrara.it](http://www.asteferrara.it); [www.giudiziarieaste.it](http://www.giudiziarieaste.it);

oppure contattando direttamente l'Istituto Vendite di Ferrara - n. tel. 0532/56655.

Ferrara, 28 aprile 2026

Il delegato alla vendita  
  
Alberto Mauroner