



TRIBUNALE DI UDINE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 2/2026
GIUDICE DELEGATO DOTT. LORENZO MASSARELLI
CURATORE DOTT.SSA BARBARA DUCA ZILLI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
1° AVVISO DI VENDITA IN MODALITÀ "SINCRONA MISTA"

Si dà pubblico avviso che nell'ambito della procedura di Liquidazione Giudiziale n° 2/2026 iscritta presso il Tribunale di Udine, Giudice delegato Dott. Lorenzo Massarelli e Curatore Dott.ssa Barbara Duca Zilli, è disposta la vendita del seguente bene immobile:

LOTTO 2 (UNICO)

Terreno vincolato a standard a Varmo (UD), frazione Gradiscutta, della superficie commerciale di 5.033,00 mq.



Terreno vincolato a standard a VARMO, frazione GRADISCUTTA, della superficie commerciale di 5.033,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Ambito fondiario nel centro urbano di Gradiscutta di Varmo, pianeggiante e recintato ai lati, accessibile direttamente dalla strada pubblica di Via Sentinis, a forma trapezoidale, con potenzialità edificatoria coerente con l'edificato tipico storico circostante, di tipo A6 Libera edificabile, in presenza di infrastrutture pubbliche di urbanizzazione primaria.

Identificazione catastale:

foglio 7 particella 776 (catasto terreni), qualità/classe semin. arbor. cl. 02, superficie 1060, reddito agrario 5,20 €, reddito dominicale 11,22 €, intestato a persona fisica

Coerenze: Confini: Nord pc. 136, Est pc. 777; Sud pc. 835; Ovest pc. 54

foglio 7 particella 835 (catasto terreni), qualità/classe semin. arbor. cl. 02, superficie 3973, reddito agrario 19,49 €, reddito dominicale 42,06 €, intestato a persona fisica

Coerenze: Confini: Nord pc. 776; Est pc. 236; Sud pc. 836; Ovest pc. 54

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia piana, una tessitura prevalente prato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato

Base d'Asta: € 67.500,00 (oltre imposte di legge)



Offerta Minima: € 50.625,00

Rilanci Minimi in fase di gara: € 2.000,00

L'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; a corpo e non a misura; con esclusione di ogni garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità; con onere per l'acquirente di effettuare ogni verifica preventiva ritenuta opportuna.

La cessione è soggetta ad imposta di registro.

PER OGNI ULTERIORE INFORMAZIONE:

- **inerente alla Procedura e ai lotti in vendita**, è possibile contattare il Liquidatore Dott.ssa Barbara Duca Zilli presso *Studio Londero, Varisco, Menis & Associati* – Tel. 0432980432 – Mail: barbara.ducazilli@studiolvma.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 di fatto e di diritto dei beni immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti**, si rimanda alla perizia di stima redatta dal Geom. Daniele Lavaroni;
- **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.ssa Margherita Gottardo, in Udine, Via Moretti 2 – Tel. 04321636775 – Mail: esecuzioni@amgnotai.it.

La gara si terrà in modalità telematica sincrona mista, che prevede la possibilità di partecipare sia dalla piattaforma online che in presenza. Gli offerenti interessati a partecipare telematicamente (tramite il portale on-line, non in presenza) sono preliminarmente tenuti alla registrazione presso il portale telematico <https://ivgudine.fallcoaste.it/>, seguendo le indicazioni ivi riportate.

Il deposito delle offerte, qualsiasi sia la modalità prescelta, deve tassativamente avvenire entro le ore **12.30** del giorno **4/11/2026**.

DEPOSITO DELL'OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

La busta contenente l'offerta dovrà riportare esclusivamente la dicitura "Offerta irrevocabile d'acquisto Liquidazione Giudiziale 2/2026 – Lotto 2 (UNICO)", senza nessun'altra indicazione aggiuntiva.

L'offerta deve pervenire **entro il termine massimo del 4/11/2026 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 o anche "Offerta Minima", pena l'inefficacia dell'offerta.



Imposte di legge, oneri di trasferimento e 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.
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, ovvero 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 "TRATTORIA DA TONI S.A.S. DI SAMBUCCO LIDIA & C. IN LIQUID." per un ammontare complessivo pari ALMENO al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione (a titolo di esempio se l'offerta presentata fosse di € 50.625 la cauzione minima dovrà essere almeno di € 5.062,50);
9. Un assegno circolare non trasferibile intestato a "COVEG S.R.L." per un ammontare pari ad € 1.000,00, a titolo di cauzione.



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

DEPOSITO DELL'OFFERTA TELEMATICA

Per la gestione dell'asta telematica, Coveg s.r.l. si avvale della piattaforma ZUCCHETTI/FALLCO con accesso sul portale di primo livello <https://fallcoaste.it>, e accesso e dominio sul portale di secondo livello <https://ivgudine.fallcoaste.it/>.

Per procedere alla presentazione dell'offerta sarà necessario, come da C.C.I.A.A., procedere attraverso il Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. **Per effettuare il deposito dell'offerta telematica, l'utente presentatore, sia esso persona fisica o giuridica, dev'essere dotato di indirizzo di Posta Elettronica Certificata e di Firma Digitale.**

La trasmissione telematica dell'offerta irrevocabile avviene come segue:

1. Dalla pagina dell'annuncio della vendita, presente sui portali ufficiali summenzionati, è necessario cliccare sul pulsante **"Iscriviti Alla Vendita"**. Gli utenti sono quindi reindirizzati al modulo per compilazione sul sito del Portale Vendite Pubbliche, tramite il quale – seguendo i passaggi indicati – verrà formulata la singola offerta.
2. Presentazione Offerta Telematica: alla pagina introduttiva sono presenti i passi riepilogativi di cui si compone il modulo di compilazione dell'offerta telematica, oltre agli allegati relativi al D.M. 32/2015, tra cui il Manuale Utente, consultabile per una guida omnicomprensiva al deposito dell'offerta. L'utente è tenuto a prendere visione dell'informativa sul trattamento dei dati personali e procedere al tasto "Continua".
3. Passo 1: Lotto - La maschera "Lotto" riporta le informazioni, in sola lettura, del Lotto in vendita selezionato. L'utente può prendere visione della consistenza in vendita, quindi confermare l'intenzione a proseguire con la compilazione dell'offerta mediante il tasto "Conferma".
4. Passo 2: Presentatore - Nella sezione "Presentatore" è necessario compilare i dati anagrafici del Presentatore. Il presentatore è il soggetto persona fisica che compila l'offerta: può coincidere con uno degli offerenti (persona fisica e/o rappresentante di persona giuridica che propone l'offerta). Lo stesso invia l'offerta al Ministero della Giustizia tramite PEC.
5. Passo 3: Offerente - Nella maschera "Offerente" è necessario inserire i dati di tutti gli offerenti, da compilarsi a cura del Presentatore. Nel caso Offerente e Presentatore coincidano, è sufficiente apporre spunta alla dicitura "Stessi dati del Presentatore". Nel caso in cui l'Offerente sia persona giuridica, sarà necessario indicare i dati del Rappresentante Legale, oltre che partita iva e ragione/denominazione sociale. Nel caso siano presenti più offerenti è necessario utilizzare l'apposita opzione "Aggiungi Offerente". La specificazione delle quote di partecipazione avverrà nel seguente passo 4.
6. Passo 4: Quote – Titoli di Partecipazione - Nella schermata "Quote – Titoli di Partecipazione" saranno visualizzati i singoli offerenti, se presenti in numero superiore ad uno. In questo caso è necessario



indicare Diritto e Quota di partecipazione di ogni singolo offerente, titoli con cui partecipa e, in allegato, i documenti comprovanti la titolarità del diritto di cui dichiara essere investito.

Se l'offerente è persona fisica sarà necessario allegare documento di identità in corso di validità e codice fiscale (e di quelli dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni), oltre ad apposita dichiarazione del regime patrimoniale degli offerenti.

Nel caso di persona giuridica, oltre ai documenti della persona fisica offerente, sarà necessario allegare Visura Camerale (aggiornata entro gli ultimi 6 mesi) del Registro Imprese competente ovvero Estratto dell'iscrizione nel Repertorio delle notizie economiche ed amministrative. Se il potere di partecipazione all'asta non emerge direttamente dalla lettura della Visura allegata, è necessaria un'integrazione documentale relativa al conferimento dei poteri gestionali di chi ha sottoscritto l'offerta e che parteciperà alla gara (ad. es. delibera del Consiglio di Amministrazione per le società di capitali).

7. Passo 5: Offerta - Nella sezione "Dati Offerta" dovrà essere inserito il prezzo offerto, necessariamente pari o superiore a quanto indicato come "Offerta Minima" nella descrizione del lotto al presente Avviso. Nella sezione "Estremi Cauzione" dovrà dapprima indicarsi la modalità con cui si è proceduto al versamento della cauzione (bonifico bancario), quindi annotare CRO o TNR, l'IBAN di riaccredito, data e ora del bonifico e importo della cauzione (necessariamente pari o superiore al 10% del prezzo che si dichiara di offrire).

Bonifici da versare a pena di inammissibilità e di cui allegare la distinta in PDF in sede di deposito offerta (da caricare in "allegati", selezionando come "Tipo Documento": "Altro"):

- **Coordinate per il versamento della cauzione a favore della Procedura – Bonifico bancario: IBAN: IT14H0863763880000023076552, intestato a TRATTORIA DA TONI S.A.S. DI SAMBUCCO LIDIA & C. IN LIQUIDAZIONE con causale "Cauzione Liquidazione Giudiziale 2/2026" per un ammontare pari al 10% del prezzo offerto;**
- **Coordinate per il versamento della cauzione a favore del Custode – Bonifico bancario: IBAN IT70B0200864301000040783909 intestato a COVEG S.R.L. con causale "Cauzione Custode Liquidazione Giudiziale 2/2026" per un ammontare pari ad € 1.000,00;**

Entrambi i versamenti dovranno pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto corrente e la generazione della nota contabile bancaria, prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte irrevocabili.

8. Passo 6: Riepilogo e Firma - Nell'ultima fase verranno riportati in modalità espandibile tutte le sezioni precedentemente compilate relative a: dati lotto, beni inclusi, dati del presentatore, dati dell'offerente, dati di partecipazione dell'offerente e relativi allegati, offerta e relativi allegati.

Nella parte inferiore della pagina è presente il link per procedere alle operazioni di firma digitale dell'offerta. Si rimanda al manuale per le modalità di caricamento del file .xml così sottoscritto.

9. Passo 7: Conferma dell'Offerta ed Esito - Per concludere il caricamento dell'offerta è necessario procedere tramite il pulsante "Conferma Offerta". Attenzione: l'attività di presentazione dell'offerta può essere interrotta e sospesa durante la compilazione, ma la conferma dell'offerta deve necessariamente



avvenire entro la scadenza del termine di presentazione indicato.

Al termine di tale operazione il sistema invia una PEC all'indirizzo indicato in fase di compilazione, contenente i dati per recuperare e visionare quanto depositato, quindi genera un hash per effettuare il pagamento del bollo digitale.

- 10. Passo 8: Recupero e Caricamento dell'Offerta** - Una volta ricevuta la PEC di conferma, cliccando sul link allegato si è reindirizzati alla pagina di "Recupero Offerta". L'offerente dovrà inserire il codice indicato alla stessa mail per scaricare l'offerta in formato compresso e criptato. Per concludere l'iter di invio dell'offerta telematica, la stessa – nel formato appena scaricato – dovrà essere inviata via PEC al Ministero della Giustizia all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, allegando il file offerta e il file ricevuta del pagamento del bollo. L'invio di questa PEC deve avvenire dall'indirizzo PEC del presentatore.

L'offerta sarà considerata tempestiva ed ammissibile solo se la Ricevuta di Avvenuta Consegna – R.d.A.C. (PEC) viene generata entro le ore 12:30 del giorno 4/11/2026.

ATTENZIONE: sottoscrivendo l'offerta in telematico, l'offerente dichiara espressamente di aver preso visione del presente Avviso di vendita e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità ivi indicate.

La lista dei documenti da allegare, al di fuori di quanto espressamente richiesto dal presente avviso, è rappresentativa e non vincolante ai fini della partecipazione alla fase di gara.

L'Istituto Vendite Giudiziarie di Udine - Coveg s.r.l., pur garantendo sempre la massima collaborazione con gli offerenti, non gestisce assolutamente il flusso dei dati proveniente dal sito del gestore (<https://fallcoaste.it>) o dal Portale Ministeriale (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>). Coveg s.r.l. non può quindi ritenersi responsabile del mancato trasferimento degli stessi sul portale di vendita (portale di 2° livello - <https://ivgudine.fallcoaste.it/>) e della conseguente mancata partecipazione di un offerente.

SVOLGIMENTO DELL'ASTA

Il **giorno 5/11/2026 alle ore 9.30** presso l'Istituto Vendite Giudiziarie, Coveg S.r.l., in presenza del Notaio Delegato Dott.ssa Margherita Gottardo, il Curatore Dott.ssa Barbara Duca Zilli procederà all'analisi delle offerte irrevocabili d'acquisto pervenute sulla piattaforma digitale nonché all'apertura delle offerte cartacee depositate e all'esame della validità delle stesse nonché della completezza degli allegati con le modalità sopra descritte. Il Curatore seguitamente procederà ad abilitare sulla piattaforma di gara, <https://ivgudine.fallcoaste.it/>, gli offerenti le cui offerte sono ritenute ammissibili, ovvero a notificare dell'incompletezza o dell'irregolarità di quanto depositato gli offerenti con proposte lacunose o irricevibili la cui esclusione sarà motivata nel verbale d'asta.

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 indeterminazione 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.

I partecipanti ammessi alla gara saranno parimenti notiziati della validità delle loro offerte mediante posta elettronica.

La mancata presenza all'asta dell'offerente non comporterà l'esclusione dalla gara: trattandosi di offerta irrevocabile, l'offerente verrà comunque abilitato, sia che abbia presentato offerta irrevocabile analogica/cartacea, sia che abbia presentato offerta irrevocabile telematica; non essendo però presente fisicamente o telematicamente 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 telematiche e/o 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 telematiche e 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 5/11/2026, una volta esaminate tutte le offerte ricevute, 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: ogniquale volta 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 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. Pagamenti** – Il prezzo di aggiudicazione all'esito della gara, nell'esatto ammontare che sarà comunicato dal Curatore comprensivo dell'eventuale IVA, dovrà essere versato direttamente alla Procedura entro **90 (NOVANTA) giorni** dall'aggiudicazione, tramite bonifico bancario IBAN: IT14H0863763880000023076552, intestato a: "TRATTORIA DA TONI S.A.S. DI SAMBUCCO LIDIA & C. IN



LIQUIDAZIONE" o tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "TRATTORIA DA TONI S.A.S. DI SAMBUCCO LIDIA & C. IN LIQUIDAZIONE" da depositare presso lo studio del Curatore.

- 2. Informazioni e dichiarazioni** – La vendita avrà luogo a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni indicati in perizia. La vendita si deve considerare non 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo né attribuiranno il diritto alla risoluzione della vendita nei confronti della procedura concorsuale essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

L'aggiudicatario rinuncia, per la stessa formulazione dell'offerta irrevocabile di acquisto, a far valere in futuro nei confronti della procedura concorsuale qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni oggetto della presente vendita.

- 3. Regolarità urbanistica 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, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e dei suoi organi.

- 4. Stipula dell'atto di vendita** – La proprietà e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia) saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei compensi dovuti alla Coveg S.r.l. di cui all'art. 9 che segue e al Notaio Dott.ssa Margherita Gottardo per la redazione del/i Verbale/i relativi alla vendita e per le attività prodromiche.

- 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. Garanzie** - Ai sensi dell'art. 2922 c.c., è espressamente esclusa la garanzia per tutti i vizi dei beni 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.

- 7. Spese notarili, accessorie e tributi** - Imposte e tasse inerenti al trasferimento, eventuali altre spese e imposte (ad es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, 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.

Resta a carico della procedura la somma di € 330,00 + IVA, a titolo di contributo verso il gestore delle vendite Fallcoaste – Zucchetti Software Giuridico, da versarsi a Coveg S.r.l. nei termini e modalità da quest'ultimo notificati.

- 8. Notaio** – Il compenso relativo all'attività del Notaio Dott.ssa Margherita Gottardo, con studio in Udine, Via Moretti 2, 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 (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.

- 9. Compensi di custodia** – Il compenso del Custode è a carico dell'acquirente e pari al 3% del prezzo di aggiudicazione. Al compenso suddetto va applicata l'aliquota IVA al 22%. La corresponsione del compenso all'IVG, detratta la cauzione ricevuta in sede di presentazione dell'offerta, dovrà avvenire entro e non oltre la data indicata in avviso di vendita per il saldo del prezzo di aggiudicazione e la quietanza di avvenuto pagamento sarà condizione necessaria alla stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà.

- 10. Imposte ed altri oneri, documenti da consegnare** - La presente vendita è soggetta ad IVA o imposta di registro secondo le aliquote di legge. Sono 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 quali, a mero titolo esplicativo, oneri e diritti notarili, trascrizioni catastali, oneri di cancellazione gravami, imposta di bollo. Se l'aggiudicatario 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.

- 11. Trasferimento della proprietà** - Al fine di poter procedere al trasferimento di proprietà, possesso e godimento dei beni, e in genere di ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto



descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), sarà necessario presentare al notaio la fattura, quietanza o qualsiasi altra prova di avvenuto pagamento dei compensi di custodia di cui all'art. 18 e 19 del presente Avviso. I diritti elencati saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data **dal rogito notarile**, nei termini e modalità di cui al precedente articolo 4.

12. 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 prescritti dal punto precedente, 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.

DISPOSIZIONI FINALI

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il lotto in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

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 al termine asta. 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, 16/09/2026

Il Curatore

Dott.ssa Barbara Duca Zilli