

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare n. 262/2023 R.G. Es. Immob.

La sottoscritta avv. Lara Cattarossi (CF CTTLRA85L61L483W) del Foro di Udine, con studio in Udine, via Trento n. 26/3 quale delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 *bis* Cpc

AVVISA

che in data **15.10.2025 ore 16:00** si procederà al terzo esperimento di vendita senza incanto del seguente bene immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01, al D.M. n. 37/08 e successive modificazioni, come da relazione estimativa resa dal tecnico incaricato perito Sergio Di Lenardo in atti, e precisamente:

LOTTO UNICO

Immobile sito in Paularo (Ud) via Giovanni da Udine n. 46, frazione Villamezzo, superficie commerciale di 270,89 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare è parte di un complesso di edifici addossati e si sviluppa su quattro piani fuori terra (PT-1°-2°-3°), di forma rettangolare, con altezza interna di 2,15-2,80 mt. All'alloggio si accede dal sottoportico, ad uso pubblico, varcando il portone di accesso in legno massello e con forma ad arco.

Al piano terra, oltre all'ingresso, si trova il vano scale di accesso ai piani superiori e l'ingresso per l'accesso alla cantina. Il primo piano è composto da disimpegno, cucina, soggiorno, vano scale, WC e balcone. Il piano secondo è composto da pianerottolo, vano scale, bagno, camere da letto e balcone. Il piano terzo è costituito da pianerottolo, vano scale, camera da letto, soffitte e balcone. I piani sono raggiungibili dalla scala interna in c.a. rivestita in marmo.

Identificazione catastale:

- Foglio 14, particella 10 graffato 49 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 320,90=, indirizzo catastale via Giovanni Da Udine n. 46, piano PT-1°-2°-3°

Stato di possesso:

L'ultima relazione del custode agli atti della procedura del 12.03.2025 attesta che l'immobile costituisce abitazione principale ed effettiva dell'esecutato. Il debitore detiene la piena proprietà del fabbricato. La sua liberazione non potrà essere disposta prima dell'emissione del decreto di trasferimento, solo su richiesta dell'aggiudicatario, e sarà eseguita di regola nei 4/6 mesi successivi.

Situazione catastale, urbanistica ed edilizia:

Conformità catastale ed edilizia, nessuna difformità urbanistica.

Non è stato possibile verificare la conformità al progetto autorizzativo degli scalini posti al 2° e 3° livello dell'immobile sul pianerottolo di arrivo e necessari per l'accesso alla camera ed al balcone, in quanto la pratica non risulta reperibile. Al fine di sanare eventuali abusi non rilevati in perizia, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, co. 5 DPR 381/2001 e di cui all'art. 40, co. 6 della Lg. 47/1985 e s.m.i.

L'immobile è di edificazione anteriore al 1967 con interventi di ristrutturazione per manutenzione straordinaria del 1992 e 2007 regolarmente autorizzati; agibilità non ancora rilasciata.

Spese condominiali:

L'immobile oggetto del pignoramento non è costituito in condominio.

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

Come da consulenza estimativa giudiziaria (cui si rimanda integralmente) sul bene immobile esaminato non gravano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

- Iscrizione contro del 13.09.2005: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Eligio Garelli Rep. nn. 27473/5366, iscritta il 15.09.2005 a Udine ai nn. 29429/5963;
- Iscrizione contro del 23.06.2006: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Eligio Garelli Rep. nn. 31293/6226, iscritta il 26.06.2006 a Udine ai nn. 20425/4247;
- Trascrizione contro del 01.12.2023: verbale di pignoramento immobiliare a firma dell'Ufficiale Giudiziario addetto al Tribunale di Udine, n. 4023 Rep., trascritto il 09.01.2024 a Udine ai nn. 496/385.

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" Notaio Vincenzo Cirola le seguenti somme (salva diversa liquidazione finale dei compensi da parte del Giudice):

- € 500,00.- + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad € 100.000,00.-);
- € 750,00.- + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000,00.- e pari od inferiore ad € 500.000,00.-);
- € 1.000,00.- + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000,00.-);

Nonché quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e sempre salva la liquidazione finale dei compensi da parte del Giudice.

VALORE DEL LOTTO UNICO Euro 45.750,00.-

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 34.350,00).

- **Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00.-**
- **Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione)**

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate **entro le ore 12:30 del giorno 14.10.2025** presso Coveg Srl – IVG sita in Udine, via Liguria n. 96, in busta chiusa con annotato all'esterno della busta stessa solo i seguenti dati:

- il nome di chi provvede al deposito;
- il nome del delegato (avv. Lara Cattarossi);
- la data fissata per l'esame delle offerte;
- il numero di lotto (Lotto Unico).

L'offerta cartacea deve contenere (a pena di inammissibilità **solo** quando *infra* precisato):

- cognome e nome della persona fisica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. Iva, sottoscrizione autografa (*tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale o la P. Iva se vengono allegati copie del relativo documento ufficiale*);
- per enti o persone giuridiche: nome, denominazione o ragione sociale del soggetto offerente, sede legale, codice fiscale o P. Iva (*tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale o la P. Iva se vengono allegati copie del relativo documento ufficiale*);

- cognome e nome del legale rappresentante dell'incapace, dell'ente o persona giuridica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, sua sottoscrizione (*tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale se vengono allegati copie del relativo documento ufficiale*).

Non è ammessa rappresentanza per formulare l'offerta – in nome di persone fisiche, enti o persone giuridiche - se non a favore di un avvocato, il quale peraltro può agire anche per persona da nominare. Nel primo caso la procura ex art. 83 c.p.c. – di data almeno contestuale all'offerta e se non già ad essa allegata - dovrà essere consegnata al delegato nel termine di cinque giorni; nel secondo caso dovrà essere prodotta al delegato assieme alla dichiarazione di nomina.

- notizie su stato civile e regime patrimoniale dell'eventuale famiglia dell'offerente (in caso di regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o equiparato);

- domicilio, eventuale PEC o indirizzo di posta elettronica semplice, recapito telefonico dell'offerente (o del legale rappresentante, per incapaci o enti);

- prezzo offerto (*a pena di inammissibilità*); tempo del pagamento; motivi che giustificano la richiesta di dilazione o rateazione del saldo prezzo oltre i 4 mesi (*motivi da esporsi a pena di inammissibilità*); ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anche mediante richiamo al numero di lotto (*a pena di inammissibilità*);

- la dichiarazione di “*essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine alla situazione urbanistica, catastale, degli impianti e delle prestazioni energetiche*”;

- in presenza di più beni simili posti in vendita contemporaneamente (es. posti auto), l'offerente potrà fare offerta cumulativa per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo ed allegando una sola cauzione, calcolata sull'offerta più alta; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato ad acquistare gli altri;

- (*eventuale*) l'indicazione di voler fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.

All'offerta cartacea vanno uniti (*non a pena di inammissibilità*):

- fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (per incapaci o enti: del

legale rappresentante; non è necessario per un avvocato che offre come rappresentante di altri, anche da nominare);

- visura del registro delle imprese da cui risultino la composizione societaria, i poteri del rappresentante ovvero l'atto di nomina o lo statuto che giustifichino i poteri di chi sottoscrive l'offerta per altri.

Telematiche

La presentazione dell'offerta potrà avvenire anche **in via telematica**, secondo le disposizioni del DM n. 32/2015.

L'offerta presentata in via telematica dovrà rispettare le forme, i contenuti ed i termini di cui agli artt. 12 e ss. D.M. citato. Essa va creata tramite l'apposito portale del Ministero della Giustizia ed il conseguente "pacchetto ZIP contenente l'offerta" deve essere inviato **SENZA APERTURA NE' MANOMISSIONI** all'apposito indirizzo PEC del Ministero (attualmente offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta sarà considerata tempestiva ed ammissibile solo se risulterà inviata **entro le ore 12:30 del giorno 14.10.2025**. Sebbene ai sensi dell'art. 14, co. 1 D.M. n. 32/2015 "l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia", è onere dell'offerente verificare l'avvenuta generazione della R.d.A.C. di cui all'art. 14, co. 1 D.M. citato entro le ore 20.00 del giorno suddetto, non visibile al gestore della vendita telematica, per accertarsi dell'avvenuta ricezione dell'offerta da parte di quest'ultimo entro i termini consentiti.

All'offerta telematica occorre allegare (a pena di inammissibilità solo quando *infra* precisato):

- scansione in formato .pdf di un documento d'identità e del codice fiscale della persona fisica offerente (*tutto a pena di inammissibilità*);
- scansione in formato .pdf di una dichiarazione sottoscritta attestante lo stato civile ed il regime patrimoniale dell'eventuale famiglia dell'offerente (in caso di regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati d'identità e fiscali del coniuge o equiparato);
- scansione in formato .pdf di un documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante dell'incapace, dell'ente o della persona giuridica offerenti (*tutto a pena di inammissibilità*);
- scansione in formato .pdf di una dichiarazione sottoscritta di "*essere edotto sui contenuti*

dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine alla situazione urbanistica, catastale, degli impianti e delle prestazioni energetiche";

- visura del registro delle imprese da cui risultino la composizione societaria ed i poteri del rappresentante, ovvero scansione dell'atto di nomina o dello statuto che giustifichino i poteri di chi sottoscrive l'offerta per altri.

Le scansioni da allegare all'offerta vanno inserite nel portale del Ministero, in fase di creazione dell'offerta stessa; NON devono essere munite di firma digitale; il loro peso complessivo non deve superare i 25 MB.

Le scansioni NON devono essere allegate alla successiva PEC di spedizione dell'offerta al Ministero.

Il portale ministeriale distingue fra Offerente e Presentatore (il soggetto che sottoscrive con firma digitale e spedisce l'offerta via PEC al Ministero, che potrebbe non coincidere con l'Offerente).

Si ribadisce che non è ammessa rappresentanza per formulare e presentare l'offerta – in nome di persone fisiche, enti o persone giuridiche – se non a favore di un avvocato, il quale peraltro può agire anche per persona da nominare.

Pertanto, il Presentatore potrà essere diverso dall'Offerente solo se il Presentatore è un avvocato.

La procura a suo favore ex art. 83 c.p.c. – di data almeno contestuale all'offerta e se non già ad essa allegata – dovrà essere consegnata al delegato nel termine di cinque giorni; nel caso di offerta per persona da nominare dovrà essere prodotta al delegato assieme alla dichiarazione di nomina.

CAUZIONI

La cauzione potrà essere prestata:

- **SOLO se si tratta di OFFERTA TELEMATICA** mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "NOTARTEL S.P.A. Cauzioni Aste" IBAN *IT24I0333203201000002610810* - SWIFT/BIC: *PASBITGG*; **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine; Procedura n. 262/2023 RG Es. Immob., Lotto Unico; in tal caso occorre che (*tutto a pena di inammissibilità*):

- a) l'importo sia accreditato sul conto destinatario entro il giorno precedente la data fissata per la gara;
- b) si indichi nell'offerta l'importo versato, la data ed il numero di TRN del bonifico effettuato e del codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma;

- **SOLO se si tratta di OFFERTA CARTACEA** mediante assegno circolare non trasferibile intestato a

“Tribunale di Udine – RG Es. Immob. n. 262/2023”; assegno da inserirsi nella busta contenente l’offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **15 ottobre 2025 alle ore 16:00** presso la stessa Coveg Srl – IVG si procederà all’esame delle offerte regolarmente pervenute ed a deliberare sulle stesse.

Le buste contenenti le offerte analogiche saranno aperte nello stesso giorno, alle ore 15:50; tutti gli offerenti possono assistere alle attività.

Il gestore della vendita telematica invierà (via PEC e via SMS) agli offerenti telematici le credenziali e il *link* di accesso circa un’ora prima dell’asta. Gli altri aventi diritto riceveranno le credenziali di accesso dopo la registrazione al sistema del gestore stesso attraverso l’apposita funzione “Gestisci” o “Assisti” disponibile sulla *home page* del portale <https://astepubbliche.notariato.it>.

La gara si svolgerà secondo il sistema della vendita telematica sincrona mista, ai sensi dell’art. 22 DM n. 32/2015.

L’aggiudicatario è tenuto a redigere la c.d. “dichiarazione antiriciclaggio” e a consegnarla al delegato alla vendita dopo l’aggiudicazione o a depositarla nella cancelleria delle esecuzioni entro il termine assegnato per il versamento del saldo prezzo a pena di decadenza dall’aggiudicazione.

INFORMAZIONI E VISITE

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell’Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell’Esecuzione, saranno effettuate dalla sottoscritta Delegata alla vendita o presso i locali di Coveg Srl – IVG siti in Udine, via Liguria n. 96 o presso il proprio studio sito in Udine, via Trento n. 26/3.

Gli interessati all’acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il Custode nominato, Coveg Srl – IVG con sede in Udine, via Liguria n. 96, tel. 0432/566081 – www.ivgudine.it.

Ulteriori informazioni, anche sulle modalità di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara, possono essere ottenute o dal Custode o rivolgendosi presso lo studio della Delegata tel./fax 0432/1572484 email cattarossi.lara@avvocati.ud.it

Udine, 24 giugno 2025

Atto sottoscritto digitalmente

La Professionista Delegata

Avv. Lara Cattarossi

