

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 332/2018 R.G.Es.

Il sottoscritto Avvocato Andrea Galimberti, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.*,

AVVISA

che si procederà alla vendita forzata senza incanto dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 Consulenza estimativa giudiziaria di data 11.08.2025 della Geometra Alessandra Martini in atti:

Lotto 1

UNITA' IMMOBILIARI IN VILLA STORICA a PAVIA DI UDINE VIA UDINE 5, della superficie commerciale di **568,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Pavia di Udine (UD), in via Udine n. 5. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, primo e secondo.

Identificazione catastale:

foglio 17 particella 25 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2°, consistenza 6 vani, rendita 573,27 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 1/2A, piano: 1°-2°.

Coerenze: CONFINI: il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c. 966. Il mappale 25 in Comune di Pavia di Udine foglio 17 è censito quale ente urbano di mq. 4011,00. UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB: Foglio: 17 Particella: 25 Sub.10 -31.

foglio 17 particella 25 sub. 12 (catasto fabbricati), scheda BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB.3 E SUB.50, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 5, piano: Terra, intestato a Bene Comune non censibile privo di intestati, derivante da VARIAZIONE del 08/04/1991 n. 665/1991.

Coerenze: CONFINI: il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c. 966. Il mappale 25 in Comune di Pavia di Udine foglio 17 è censito quale ente urbano di mq. 4011,00. UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB: Foglio: 17 Particella: 25 Sub.10-31.

foglio 17 particella 25 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria A/1, classe U, consistenza 9,5 vani, rendita 1.594,56 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 5, piano: T-1.

Coerenze: CONFINI: il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c.966. UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB: Foglio: 17 Particella: 25 Sub.10 -31.

Il mappale 25 in Comune di Pavia di Udine foglio 17 è censito quale ente urbano di mq. 4011,00.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

*

Per quanto espresso dalla Consulenza estimativa giudiziaria di data 11.08.2025 della Geometra Alessandra Martini in atti e per quanto disposto dal signor Giudice dell'Esecuzione:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Costituzione di vincolo storico, stipulata il 31/05/1997 a firma di Ministero per i beni culturali - Roma ai nn. prot.1653 di repertorio, trascritta il 23/03/1998 a RR.II. Udine ai nn. NP.4868, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo per costituzione di vincolo legale storico artistico del 31 Maggio 1997.

La formalità è riferita solamente a beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente distinti al foglio 17 mappali n. 720, n. 721, n. 24 e foglio 17 mappali n. 25 e n. 169

Costituzione di vincolo storico, stipulata il 31/05/1997 a firma di Ministero per i beni culturali - Roma ai nn. prot.1653 di repertorio, trascritta il 23/03/1998 a RR.II. Udine ai nn. NP.4867, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo per costituzione di vincolo legale storico artistico del 31 Maggio 1997.

La formalità è riferita solamente a Beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente distinti al foglio 17 mappali n. 720, n. 721, n. 24 e foglio 17 mappali n. 25 e n. 169

*

Per quanto espresso dalla Consulenza estimativa giudiziaria di data 11.08.2025 della Geometra Alessandra Martini in atti e per quanto disposto dal signor Giudice dell'Esecuzione sono presenti le seguenti trascrizioni:

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 10/05/2014 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 6334 di repertorio, trascritta il 13/10/2016 a RR.II. Udine ai nn. R.P.17546, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - Divisione giudiziale.

La formalità è riferita solamente a ai beni immobili censiti al Catasto Fabbricati in Comune di Pavia di Udine (UD) al foglio 17 mappale n. 25 sub. 3, sub. 50, sub. 12 ed altri..

DOMANDA GIUDIZIALE stipulata il 02/02/2015 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 2229/2014 di repertorio, trascritta il 18/02/2015 a RR.II. Udine ai nn. R.P.2333, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - Divisione giudiziale-comparsa di costituzione e risposta..

La formalità è riferita solamente a ai beni immobili censiti al Catasto Fabbricati in Comune di Pavia di Udine (UD) al foglio 17 p.c.25 sub. 12 oltre ad altri..

Successivo annotamento per rettifica trascritto il 20 Novembre 2015 nn. 26700/19091.

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 23/06/2025 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 3353/2015 di repertorio, trascritta il 18/12/2015 a RR.II. Udine ai nn. R.P.20841, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - Divisione giudiziale- accertamento e dichiarazione qualità erede ..

La formalità è riferita solamente a ai beni immobili censiti al Catasto Fabbricati in Comune di Pavia di Udine (UD) al foglio 17 p.c.25 sub. 3, sub. 50, foglio 17 mappale n. 721; oltre ad altri. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 123 del 18/01/2016 (PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE) 2. Annotazione n. 1507 del 25/05/2016 (DECRETO ESECUTIVO DEL TRIBUNALE)

*

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il complesso storico denominato "Residenza Villa Lovaria", risalente presumibilmente agli inizi del XVII secolo, è soggetto a vincolo storico-architettonico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). La villa, unitariamente considerata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, è da ritenersi a tutti gli effetti un corpo unico tutelato, indipendentemente dalle attuali articolazioni catastali o funzionali. Nel corso degli anni, sono state rilasciate specifiche autorizzazioni ministeriali per interventi edilizi di manutenzione o modifica parziale, puntualmente soggetti a preventiva valutazione dell'autorità competente, come di seguito sintetizzato: 1) Autorizzazione del 27/06/2016: apertura di un varco al piano primo tra la barchessa nord e il corpo della villa, oltre al posizionamento di unità esterne per la climatizzazione sulla barchessa sud (prot. n. 8732 del 04/07/2016 – richiedente: *** DATO OSCURATO ***). 2) Autorizzazione del 01/09/2017: ritinteggiatura delle cancellate in ferro di accesso alla corte d'onore (prot. n. 11244 del 08/09/2017 – richiedente: *** DATO OSCURATO ***). 3) Autorizzazione del 15/09/2017: manutenzione straordinaria al piano terra con spostamento di tramezzi e creazione di nuovi servizi igienici (prot. n. 11815 del 21/09/2017 – richiedente: *** DATO OSCURATO ***). 4)

Autorizzazione del 16/01/2018: realizzazione di piscina esterna su area scoperta di pertinenza, non realizzata (prot. n. 900 del 23/01/2018 – richiedente: *** DATO OSCURATO ***).

A seguire si riportano le principali autorizzazioni edilizie rilasciate, alcune esclusivamente a scopo informativo, tenuto conto che l'intero complesso della villa è da considerarsi, ai sensi della normativa vigente, un unicum storico-urbanistico e architettonico unitariamente vincolato.

- Autorizzazione edilizia per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria prot. 4155 del 04/07/1988 n. pratica edile 715/88 per lavori di sistemazione e manutenzione delle coperture in tegole dei fabbricati di proprietà;
- Concessione edilizia n. 36/88 prot. 2020 del 24/05/1988 n. pratica edile 42/88, per lavori di restauro e risanamento conservativo e variazione d'uso di porzione della barchessa nord e costruzione piscina;
- Concessione edilizia n. 91/89 prot. 5350 del 02/10/1989 n. pratica edile 153/89, per lavori di restauro e risanamento conservativo e variazione d'uso di porzione della barchessa nord e costruzione piscina - variante I;
- Concessione edilizia n. 7/91 prot. 549 del 04/30/1991 n. pratica edile 20/91, per lavori di costruzione muretto di cinta e demolizione parziale di tettoie di proprietà;
- Concessione edilizia n. 61/92 prot. 2570 del 06/05/1992 n. pratica edile 79/92, per lavori di restauro e risanamento conservativo e variazione d'uso di porzione della barchessa nord e costruzione piscina-variante I;
- Autorizzazione edilizia n. 82/98 prot. 3794/98 del 24/06/1998 n. pratica edile 85/98 per i lavori di restauro e risanamento conservativo della porzione di immobile denominato "Villa Lovaria" di proprietà;
- Autorizzazione edilizia n. 95/01 prot. 9089/01 del 02/10/2001 n. pratica edile 112/01 per i lavori di restauro delle facciate, degli strumenti lapidei e degli oscuri di Villa Lovaria in Pavia di Udine;
- Autorizzazione edilizia n. 42/02 prot. 13086/01 del 17/05/2002 n. pratica edile 40/02 per i lavori di risanamento conservativo con cambiamento di destinazione d'uso del corpo dei rustici compreso nel complesso edificato nella Villa Lovaria a Pavia di Udine;
- Autorizzazione edilizia n. 14/03 prot. 12824/02 del 19/02/2003 n. pratica edile 07/03 per i lavori di risanamento conservativo con cambiamento di destinazione d'uso del corpo dei rustici compreso nel complesso edificato nella Villa Lovaria a Pavia di Udine; • Autorizzazione edilizia n. 99/03 prot. 7715/03 del 07/10/2003 n. pratica edile 109/03 per i lavori di risanamento conservativo con cambiamento di destinazione d'uso del corpo dei rustici compreso nel complesso edificato nella Villa Lovaria a Pavia di Udine - variante I;
- Autorizzazione edilizia n. 06/04 prot. 441/04 del 04/02/2004 n. pratica edile 13/04 per i lavori di risanamento conservativo con cambiamento di destinazione d'uso del corpo dei rustici compreso nel complesso edificato nella Villa Lovaria a Pavia di Udine - variante n. 2;
- Certificato di abitabilità e/o agibilità n. 23/04 prot. 6024/04 del 28/06/2004 concessione/autorizzazione 42/02 - 14/03 - 99/03 - 06/04 n. pratica edile 40/02 - 07/03 - 109/03 - 13/04 per i lavori di risanamento conservativo con cambiamento di destinazione d'uso del corpo dei rustici compreso nel complesso nella Villa Lovaria a Pavia di Udine;
- Fine lavori prot. 4917 del 29/04/2004 per lavori di risanamento conservativo con cambiamento di destinazione d'uso del corpo dei rustici compreso nel complesso edificato nella Villa Lovaria a Pavia di Udine;
- Concessione edilizia n. 37/06 prot. 1154/06 del 16/05/2006 n. pratica edile 11/06, per lavori di restauro di una porzione di fabbricato con cambio di destinazione d'uso da agricolo a commerciale con realizzazione di un esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e sistemazione dell'area verde attrezzata di pertinenza nel complesso "Villa Lovaria" di proprietà;
- Certificato di abitabilità e/o agibilità n. 49/06 prot. 13768/06 del 31/10/2006 concess./autor. 37/06 n. pratica edile 11/06 per lavori di restauro di una porzione di fabbricato con cambio di destinazione d'uso da agricolo a commerciale con realizzazione di un esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e sistemazione dell'area verde attrezzata di pertinenza nel complesso "Villa Lovaria" di proprietà.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Creazione di un bagno al secondo piano sub 3, Creazione di un bagno al piano terra del locale sub. 50 accanto alla corte di ingresso;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nota – Eventuali interventi edilizi eseguiti in assenza di autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004, ancorché potenzialmente assentibili e non lesivi del bene tutelato, potranno formare oggetto di accertamento da parte della Soprintendenza, la quale valuterà eventuali violazioni e attiverà, se del caso, le procedure previste dalla normativa vigente. La CTU, pur rivestendo funzione accertativa e valutativa ai fini estimativi, non si sostituisce agli enti competenti nell'irrogazione di sanzioni né ha titolo per pronunciarsi in via definitiva sulla sanabilità degli interventi privi di autorizzazione.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Demolizione e ripristino dei luoghi originari: €.10.000,00

Pratica di aggiornamento catastale (in quanto conforme con la situazione di fatto): €.1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a sub. 3 e sub. 50.

Le considerazioni relative alla conformità edilizia e urbanistica si basano sulla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pavia di Udine, in particolare sul Certificato di Commercialità e sul Certificato di Destinazione Urbanistica trasmessi con nota prot. gen. 2025/0007035 del 03.06.2025 (PEC), a seguito di istanza presentata in data 25.03.2025.

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si segnala, nel lato a sud della Villa, la presenza di un piccolo corpo edilizio adiacente alla villa, sviluppato esclusivamente al piano terra, attualmente non rappresentato nella mappa catastale, sebbene già censito tra i fabbricati. Il manufatto risulta in aderenza al corpo principale e costituisce parte integrante dell'attuale configurazione dell'immobile. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ai fini della regolarità catastale grafica, si rende necessaria la presentazione di pratica di tipo mappale presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni, per l'aggiornamento della rappresentazione cartografica e l'allineamento tra stato di fatto e mappa catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Pratica per l'inserimento in mappa del Catasto Terreni: €.1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Intero mappale (fg.17 p.c. n.25).

Tale aggiornamento cartografico, di natura formale non è modificativa del classamento.

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono emerse difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale, in particolare: è stata indicata erroneamente una finestra al primo piano (facciata verso il parco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione della nuova planimetria conforme allo stato di fatto. Predisposizione e presentazione del modello DOCFA all'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Redazione della nuova planimetria conforme allo stato di fatto (diritti e onorario): €.700,00

Questa situazione è riferita solamente a fg.17 mapp.25 sub.3

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

L'immobile risulta libero.

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" le seguenti somme:

- € 500 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad € 100.000);
- € 750 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000 e pari od inferiore ad € 500.000);
- € 1.000 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000);
- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, e sempre salva liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 388.456,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (Euro 291.342,00=).

Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00=.

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (30% - 50% in casi particolari: 30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione; 30%, in caso di offerta proveniente da parte dello stesso soggetto dichiarato decaduto da precedente aggiudicazione, o di suo parente o affine fino al terzo grado, o di società del medesimo gruppo, o controllante o controllata, o comunque partecipata o amministrata da uno dei predetti soggetti; 50% per chiunque, in caso di vendita disposta dopo due inadempienze ex art. 587 c.p.c..

*** * ***

Lotto 2

Unità immobiliari in Villa storica e posti auto a PAVIA DI UDINE VIA UDINE 5, della superficie commerciale di 97,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Pavia di Udine (UD), in via Udine n. 5, e consiste in unità immobiliari realizzate all'interno della barchessa nord della dimora storica "Villa Lovaria", edificio di pregio risalente tra la fine del XVI e l'inizio del XVII secolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo.

Identificazione catastale:

foglio 17 particella 25 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 120,08 Euro, indirizzo catastale: Via Udine n.5, piano: 1

Coerenze: CONFINI: il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c. 966. UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB: Foglio: 17 Particella: 25 Sub.10-31. UTILITA' COMUNI AI SUB.26 E 27: SUB. 23 B.C.N.C. AI SUB.24,25,26,27,28,29 (SCALE E CT) - SUB.24 B.C.C. AI SUB. 25,26,27,28,29 (MAGAZZINO E SERVIZI)

Il mappale 25 in Comune di Pavia di Udine foglio 17 è censito quale ente urbano di mq. 4011,00.

foglio 17 particella 25 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 120,08 Euro, indirizzo catastale: Via Udine n.5, piano: 1°

Coerenze: CONFINI: il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c. 966. UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB.: Foglio: 17 Particella: 25 Sub.10 -31. UTILITA' COMUNI AI SUB.26 E 27: SUB. 23 B.C.N.C. AI SUB.24,25,26,27,28,29 (SCALE E CT) - SUB.24 B.C.C. AI SUB. 25,26,27,28,29 (MAGAZZINO E SERVIZI)

CONFINI: il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c. 966. UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB: Foglio: 17 Particella: 25 Sub.10-31.

foglio 17 particella 25 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2°, consistenza 14 mq, rendita 24,58 Euro, indirizzo catastale: Via Udine 3/A, piano: terra

Coerenze: CONFINI: il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c. 966. UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB: Foglio: 17 Particella: 25 Sub.10-31.

Il mappale 25 in Comune di Pavia di Udine foglio 17 è censito quale ente urbano di mq. 4011,00.

foglio 17 particella 25 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2°, consistenza 14 mq, rendita 24,58 Euro, indirizzo catastale: Via Udine n.3/A , piano: terra,

Coerenze: CONFINI: il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c. 966. UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB: Foglio: 17 Particella: 25 Sub.10 -31.

Il mappale 25 in Comune di Pavia di Udine foglio 17 è censito quale ente urbano di mq. 4011,00.

foglio 17 particella 25 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2°, consistenza 14 mq, rendita 24,58 Euro, indirizzo catastale: Via Udine n.3/A, piano: terra

Coerenze: CONFINI: il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c. 966. UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB: Foglio: 17 Particella: 25 Sub.10 -31.

Il mappale 25 in Comune di Pavia di Udine foglio 17 è censito quale ente urbano di mq. 4011,00.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile ristrutturato nel 2003.

Posto auto a PAVIA DI UDINE VIA UDINE 5, della superficie commerciale di 6,30 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà

Per quanto concerne le caratteristiche fisiche, giuridiche e funzionali, si richiamano integralmente le descrizioni e le indicazioni riportate per il lotto B, alle quali si fa espresso rinvio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

foglio 17 particella 25 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2°, consistenza 21 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: Via Udine n.3/A, piano: terra

Coerenze: CONFINI: il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c. 966.

Il mappale 25 in Comune di Pavia di Udine foglio 17 è censito quale ente urbano di mq. 4011,00.

Strada di accesso a PAVIA DI UDINE VIA UDINE 5, della superficie commerciale di 1,56 mq per la quota di 5/16 di piena proprietà

Trattasi di strada di accesso alla residenza "Villa Lovaria" il tutto come meglio descritto nel corpo B.

Identificazione catastale:

foglio 17 particella 721 (catasto terreni), qualita/classe Area fab.dm., superficie 78,

Coerenze: CONFINI: il mappale 721 in senso orario da nord confina con il mappale n. 530 la via Udine ed il mappale n.25.

*

Per quanto espresso dalla Consulenza estimativa giudiziaria di data 11.08.2025 della Geometra Alessandra Martini in atti e per quanto disposto dal signor Giudice dell'Esecuzione:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Costituzione di vincolo storico, stipulata il 31/05/1997 a firma di Ministero per i beni culturali - Roma ai nn. prot.1653 di repertorio, trascritta il 23/03/1998 a RR.II. Udine ai nn. NP.4868, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo per costituzione di vincolo legale storico artistico del 31 Maggio 1997.

La formalità è riferita solamente a beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente distinti al foglio 17 mappali n. 720, n. 721, n. 24 e foglio 17 mappali n. 25 e n. 169

*

Per quanto espresso dalla Consulenza estimativa giudiziaria di data 11.08.2025 della Geometra Alessandra Martini in atti e per quanto disposto dal signor Giudice dell'Esecuzione sono presenti le seguenti trascrizioni:

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 10/05/2014 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 6334 di repertorio, trascritta il 13/10/2016 a RR.II. Udine ai nn. R.P.17546, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - Divisione giudiziale.

La formalità è riferita solamente a relativamente ai beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente censiti al foglio 17 mappale n. 25 sub. 3, sub. 50, sub. 18, sub. 25, sub. 26, sub. 27, sub. 28, sub. 29, sub. 33, sub. 34, sub. 35, sub. 36, sub. 37, sub. 38, sub. 39, sub. 43, sub. 54 , sub. 52, sub. 10, sub. 12, sub. 23, sub. 24, sub. 31 e mappale n. 721.

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 02/02/2015 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 2229/2014 di repertorio, trascritta il 18/02/2015 a RR.II. Udine ai nn. R.P.2333, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - Divisione giudiziale- comparsa di costituzione e risposta..

La formalità è riferita solamente a ai beni immobili censiti al Catasto Fabbricati in Comune di Pavia di Udine (UD) al foglio 17 mappale n. 25 sub. 26, sub. 27, sub. 33, sub. 34, sub.35, sub.36, sub. 23, mappale n. 721 oltre ad altri..

Successivo annotamento per rettifica trascritto il 20 Novembre 2015 nn. 26700/19091.

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 2/06/2025 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 3353/2015 di repertorio, trascritta il 18/12/2015 a RR.II. Udine ai nn. R.P.20841, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - Divisione giudiziale- accertamento e dichiarazione qualità erede ..

La formalità è riferita solamente a ai beni immobili censiti al Catasto Fabbricati in Comune di Pavia di Udine (UD) al foglio 17 p.c.25 sub. 26, sub. 27, sub. 33, sub. 34, sub. 35, sub. 36, foglio 17 mappale n. 721, oltre ad altri. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 123 del 18/01/2016 (PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE) 2. Annotazione n. 1507 del 25/05/2016 (DECRETO ESECUTIVO DEL TRIBUNALE)

*

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il complesso storico denominato “Residenza Villa Lovaria”, risalente presumibilmente agli inizi del XVII secolo, è soggetto a vincolo storico-architettonico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). La villa, unitariamente considerata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, è da ritenersi a tutti gli effetti un corpo unico tutelato, indipendentemente dalle attuali articolazioni catastali o funzionali. Nel corso degli anni, sono state rilasciate specifiche autorizzazioni ministeriali per interventi edilizi di manutenzione o modifica parziale, puntualmente soggetti a preventiva valutazione dell'autorità competente, come di seguito sintetizzato: 1) Autorizzazione del 27/06/2016: apertura di un varco al piano primo tra la barchessa nord e il corpo della villa, oltre al posizionamento di unità esterne per la climatizzazione sulla barchessa sud (prot. n. 8732 del 04/07/2016 – richiedente: *** DATO OSCURATO ***). 2) Autorizzazione del 01/09/2017: ritinteggiatura delle cancellate in ferro di accesso alla corte d'onore (prot. n. 11244 del 08/09/2017 – richiedente: *** DATO OSCURATO ***). 3) Autorizzazione del 15/09/2017: manutenzione straordinaria al piano terra con spostamento di tramezzi e creazione di nuovi servizi igienici (prot. n. 11815 del 21/09/2017 – richiedente: *** DATO OSCURATO ***). 4) Autorizzazione del 16/01/2018: realizzazione di piscina esterna su area scoperta di pertinenza, non realizzata (prot. n. 900 del 23/01/2018 – richiedente: *** DATO OSCURATO ***).

A seguire si riportano le principali autorizzazioni edilizie rilasciate, alcune esclusivamente a scopo informativo, tenuto conto che l'intero complesso della villa è da considerarsi, ai sensi della normativa vigente, un unicum storico-urbanistico e architettonico unitariamente vincolato.

- Autorizzazione edilizia per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria prot. 4155 del

04/07/1988 n. pratica edile 715/88 per lavori di sistemazione e manutenzione delle coperture in tegole dei fabbricati di proprietà;

- Concessione edilizia n. 36/88 prot. 2020 del 24/05/1988 n. pratica edile 42/88, per lavori di restauro e risanamento conservativo e variazione d'uso di porzione della barchessa nord e costruzione piscina;
- Concessione edilizia n. 91/89 prot. 5350 del 02/10/1989 n. pratica edile 153/89, per lavori di restauro e risanamento conservativo e variazione d'uso di porzione della barchessa nord e costruzione piscina - variante 1;

Concessione edilizia n. 61/92 prot. 2570 del 06/05/1992 n. pratica edile 79/92, per lavori di restauro e

- **Concessione edilizia n. 7/91 prot. 549 del 04/30/1991 n. pratica edile 20/91, per lavori di costruzione muretto di cinta e demolizione parziale di tettoie di proprietà; Interessa l'apertura della recinzione tra il mappale 25 ed il mappale 721.**

risanamento conservativo e variazione d'uso di porzione della barchessa nord e costruzione piscina-variante 1;

- Autorizzazione edilizia n. 82/98 prot. 3794/98 del 24/06/1998 n. pratica edile 85/98 per i lavori di restauro e risanamento conservativo della porzione di immobile denominato "Villa Lovaria" di proprietà;
- Autorizzazione edilizia n. 95/01 prot. 9089/01 del 02/10/2001 n. pratica edile 112/01 per i lavori di restauro delle facciate, degli strumenti lapidei e degli oscuri di Villa Lovaria in Pavia di Udine;

- **Autorizzazione edilizia n. 42/02 prot. 13086/01 del 17/05/2002 n. pratica edile 40/02 per i lavori di risanamento conservativo con cambiamento di destinazione d'uso del corpo dei rustici compreso nel complesso edificato nella Villa Lovaria a Pavia di Udine;**

- **Autorizzazione edilizia n. 14/03 prot. 12824/02 del 19/02/2003 n. pratica edile 07/03 per i**

lavori di risanamento conservativo con cambiamento di destinazione d'uso del corpo dei rustici compreso nel complesso edificato nella Villa Lovaria a Pavia di Udine; • Autorizzazione edilizia n. 99/03 prot. 7715/03 del 07/10/2003 n. pratica edile 109/03 per i lavori di risanamento conservativo con cambiamento di destinazione d'uso del corpo dei rustici compreso nel complesso edificato nella Villa Lovaria a Pavia di Udine - variante 1;

- **Autorizzazione edilizia n. 06/04 prot. 441/04 del 04/02/2004 n. pratica edile 13/04 per i lavori risanamento conservativo con cambiamento di destinazione d'uso del corpo dei rustici compreso nel complesso edificato nella Villa Lovaria a Pavia di Udine - variante 2;**

- **Certificato di abitabilità e/o agibilità n. 23/04 prot. 6024/04 del 28/06/2004 concessione/autorizzazione 42/02 - 14/03 - 99/03 - 06/04 n. pratica edile 40/02 - 07/03 - 109/03 - 13/04 per i lavori di risanamento conservativo con cambiamento di destinazione d'uso del corpo dei rustici compreso nel complesso nella Villa Lovaria a Pavia di Udine;**

- **Fine lavori prot. 4917 del 29/04/2004 per lavori di risanamento conservativo con cambiamento di destinazione d'uso del corpo dei rustici compreso nel complesso edificato nella Villa Lovaria a Pavia di Udine;**

- Concessione edilizia n. 37/06 prot. 1154/06 del 16/05/2006 n. pratica edile 11/06, per lavori di restauro di una porzione di fabbricato con cambio di destinazione d'uso da agricolo a commerciale con realizzazione di un esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e sistemazione dell'area verde attrezzata di pertinenza nel complesso "Villa Lovaria" di proprietà;

Certificato di abitabilità e/o agibilità n. 49/06 prot. 13768/06 del 31/10/2006 concess./autor. 37/06

n. pratica edile 11/06 per lavori di restauro di una porzione di fabbricato con cambio di destinazione d'uso da agricolo a commerciale con realizzazione di un esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e sistemazione dell'area verde attrezzata di pertinenza nel complesso "Villa Lovaria" di proprietà.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Le considerazioni relative alla conformità edilizia e urbanistica si basano sulla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pavia di Udine, in particolare sul Certificato di Commercialità e sul Certificato di Destinazione Urbanistica trasmessi con nota prot. gen. 2025/0007035 del 03.06.2025 (PEC), a seguito di istanza presentata in data 25.03.2025.

CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITA' BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva che l'intestazione catastale dell'immobile presenta un'errata indicazione della quota di diritto, non conforme a quanto disposto nell'atto notarile redatto dal Notaio Mareschi in data 12.09.1994, rep. n. 48558. Tale discrasia formale, pur non incidendo sulla validità sostanziale dei diritti reali, richiede una regolarizzazione mediante voltura catastale correttiva, al fine di allineare la titolarità catastale alla situazione giuridica risultante dagli atti. L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Correzione della quota di possesso: € 500,00

Questa situazione è riferita solamente a Comune di Pavia di Udine fg.17 p.c.721

CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile risulta libero.

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" le seguenti somme:

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

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

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 86.942,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (Euro 65.206,50=).

Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00=.

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (30% - 50% in casi particolari: 30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione; 30%, in caso di offerta proveniente da parte dello stesso soggetto dichiarato decaduto da precedente aggiudicazione, o di suo parente o affine fino al terzo grado, o di società del medesimo gruppo, o controllante o controllata, o comunque partecipata o amministrata da uno dei predetti soggetti; 50% per chiunque, in caso di vendita disposta dopo due inadempienze ex art. 587 c.p.c..

*** * ***

Lotto 3

terreno residenziale a PAVIA DI UDINE VIA 3 Aprile snc, della superficie commerciale di **1.781,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il lotto oggetto di stima è costituito da un terreno attualmente libero, di conformazione pressoché regolare e giacitura pianeggiante, situato in Comune di Pavia di Udine (UD), in via 3 Aprile – Patrie dal Friùl, con accesso diretto dalla viabilità pubblica. Il compendio comprende anche porzioni di area in comproprietà con altri soggetti, aventi funzione pertinenziale e destinate a garantire l'accesso e la fruibilità del lotto principale. Il terreno ricade in parte in area destinata a viabilità e spazi pubblici (strade e marciapiedi). La porzione edificabile risulta libera da manufatti e colture, attualmente incolta, con manto erboso e presenza di vegetazione spontanea. L'accesso avviene direttamente da via 3 Aprile, strada asfaltata e dotata di marciapiede, che delimita il lato sud del lotto. L'ubicazione è prossima a servizi e infrastrutture, in un'area caratterizzata da edificazioni di tipo residenziale e spazi verdi.

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 270 (catasto terreni), qualità/classe sem.arbor. cl.2, superficie 1098, reddito agrario 5,67 €, reddito dominicale 10,49

Coerenze: CONFINI: il mappale 270 in senso orario da nord confina con le pp.cc.: 264-327-326-325-367-310.

foglio 9 particella 327 (catasto terreni), qualità/classe Semin.arbor. cl.2, superficie 683, reddito agrario 3,53 €, reddito dominicale 6,53 €,

Coerenze: CONFINI: il mappale 327 in senso orario da nord confina con le pp.cc.: 265-328-326-270.

Terreni accessori a PAVIA DI UDINE VIA 3 Aprile snc, della superficie commerciale di **91,00** Mq per la quota di 1/2 di piena proprietà

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 325 (catasto terreni), qualità/classe semin.arbor. cl.2, superficie 25, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,24 €

Coerenze: CONFINI: il mappale 325 in senso orario da nord confina con le pp.cc.: 326-273-367-270.

foglio 9 particella 326 (catasto terreni), qualità/classe semin.arbor. cl.2, superficie 66, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,63 €

Coerenze: CONFINI: il mappale 326 in senso orario da nord confina con le pp.cc.: 327-328-272-325-270.

*

Per quanto espresso dalla Consulenza estimativa giudiziaria di data 11.08.2025 della Geometra Alessandra Martini in atti e per quanto disposto dal signor Giudice dell'Esecuzione:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Costituzione di vincolo storico, stipulata il 31/05/1997 a firma di Ministero per i beni culturali - Roma ai nn. prot.1653 di repertorio, trascritta il 23/03/1998 a RR.II. Udine ai nn. NP.4868, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo per costituzione di vincolo legale storico artistico del 31 Maggio 1997.

La formalità è riferita solamente a beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente distinti al foglio 17 mappali n. 720, n. 721, n. 24 e foglio 17 mappali n. 25 e n. 169

*

Per quanto espresso dalla Consulenza estimativa giudiziaria di data 11.08.2025 della Geometra Alessandra Martini in atti e per quanto disposto dal signor Giudice dell'Esecuzione sono presenti le seguenti trascrizioni:

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 02/02/2015 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 2229/2014 di repertorio, trascritta il 18/02/2015 a RR.II. Udine ai nn. R.P.2333, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - Divisione giudiziale-comparsa di costituzione e risposta..

La formalità è riferita solamente a ai beni immobili censiti al Catasto Terreni in Comune di Pavia di Udine (UD) al foglio 9 n. 270 e n. 271 oltre ad altri..

Successivo annotamento per rettifica trascritto il 20 Novembre 2015 nn. 26700/19091.

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 23/06/2025 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 3353/2015 di repertorio, trascritta il 18/12/2015 a RR.II. Udine ai nn. R.P.20841, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - Divisione giudiziale- accertamento e dichiarazione qualità erede ..

La formalità è riferita solamente a ai beni immobili censiti al Catasto Terreni foglio 9 mappali n. 270 e n. 271 oltre ad altri. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 123 del 18/01/2016 (PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE) 2. Annotazione n. 1507 del 25/05/2016 (DECRETO ESECUTIVO DEL TRIBUNALE)

*

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pavia di Udine (UD) in data 03 Giugno 2025 gli immobili catastalmente distinti al foglio 9 mappali n. 270, 327, 325, e 326 ricadono in zona B4.14 - P.R.P.C. denominato "Borgo delle Vigne" - Pavia di Udine comparto C le cui opere di urbanizzazione sono state collaudate e cedute al Comune ed in area - P1 (Pericolosità idraulica moderata) e R1 (Rischio idraulico moderato).

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

L'immobile risulta libero.

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" le seguenti somme:

- € 500 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad € 100.000);
- € 750 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000 e pari od inferiore ad € 500.000);
- € 1.000 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000);
- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, e sempre salva liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 90.412,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (Euro 67.809,00=).

Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00=.

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (30% - 50% in casi particolari: 30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione; 30%, in caso di offerta proveniente da parte dello stesso soggetto dichiarato decaduto da precedente aggiudicazione, o di suo parente o affine fino al terzo grado, o di società del medesimo gruppo, o controllante o controllata, o comunque partecipata o amministrata da uno dei predetti soggetti; 50% per chiunque, in caso di vendita disposta dopo due inadempienze ex art. 587 c.p.c..

*** * ***

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 23 giugno 2026 presso Coveg Srl – IVG siti in Udine, via Liguria 96, in busta chiusa con annotato all'esterno della busta stessa solo: il nome di chi provvede al deposito; il nome del delegato; la data fissata per l'esame delle offerte, il numero di lotto.

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 far 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 anche avvenire **in via telematica**, secondo le disposizioni del D.M. n° 32/2015.

L'offerta presentata in via telematica dovrà rispettare le forme, i contenuti ed i termini di cui agli artt. 12 e s. 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 sopra indicato.

Sebbene ai sensi dell'art. 14 comma 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'avvenuto rilascio della R.d.A.C., non visibile al gestore della vendita telematica, per accertarsi dell'avvenuta ricezione dell'offerta da parte di quest'ultimo.

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 al gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A. IBAN **IT 75 A 03268 22300 052136399670**; **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine; Procedura n° 332/2018 Lotto n° 1 (o n° 2, se l'offerta riguarda il lotto n° 2; o n° 3, se l'offerta riguarda il lotto n° 3); 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 al Tribunale di Udine, con menzione del numero della procedura; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **24 giugno 2026** alle ore **14.30** 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 14.20; tutti gli offerenti possono assistere all'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 "Assisti alla gara".

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 la aggiudicazione o a depositarla nella cancelleria delle esecuzioni entro il termine assegnato per il versamento del saldo prezzo a pena di decadenza dalla aggiudicazione.

INFORMAZIONI E VISITE

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Delegato o presso i locali di Coveg Srl IVG siti in Udine, via Liguria 96 o presso il proprio studio sito in Udine, Via Rauscedo n. 1.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl/IVG con sede in Udine, via Liguria 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 del Delegato tel. 0432 295888 – fax 0432 295888 – email: galimberti.andrea@avvocati.ud.it.

Udine, 24 marzo 2026

Il Professionista Delegato

Avvocato Andrea Galimberti