

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare n. 13/2025 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 **23.09.2026 alle ore 12:30** si procederà al **terzo** esperimento di 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 relazione estimativa resa dal tecnico incaricato geom. Olivo Michele in atti ed alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento per quanto di seguito non meglio dettagliato, e precisamente:

LOTTO 1

Terreno residenziale sito a Corno di Rosazzo, Via Pio Paschini-Via Don Minzoni, frazione Visinale del Judrio, della superficie commerciale di 2.114,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della debitrice esecutata. Il terreno edificabile, costituito da un lotto unico è collocato ad Ovest della località Visinale del Judrio e l'accesso avviene da Nord e da Ovest in quanto confinante con le strade Via Pio Paschini e Via Don Minzoni.

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente prato. Risultano assenti i sistemi irrigui; assenti le sistemazioni agrarie; assenti altre colture.

Il lotto è recintato con muretto e rete metallica verso Sud a confine con un complesso condominiale, sui restanti fronti non è presente alcuna recintazione.

Identificazione catastale:

Foglio 12, particella 681 (catasto terreni), qualità/classe vigneto 2, superficie 2.114, reddito agrario € 16,92, reddito dominicale € 25,11.

Coerenze: in senso orario: strada pubblica, mapp. 64, 750; salvo se altri; deriva dal frazionamento avvenuto nel 1995 del più ampio mapp. 522.

Stato di possesso:

Alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal custode giudiziario in data 27.05.2026 l'immobile risultava libero (terreno incolto).

Situazione catastale, urbanistica ed edilizia:

Non sono state rilevate difformità edilizie.

Dal punto di vista della conformità catastale è stata rilevata la seguente difformità: il terreno è censito con la qualità di vigneto ma in realtà trattasi di prato; la difformità è regolarizzabile mediante istanza al Catasto di modifica della qualità con modello Docte o dichiarazione cartacea.

Dal punto di vista urbanistico non sono state rilevate difformità. Da PRGC vigente l'immobile ricade in Zona B4 di completamento edilizio in area soggetta a convenzione n. 4 delle Norme di Attuazione del PRGC.

Avvertenze: l'aggiudicatario, in sede di stipula della convenzione con il Comune per la realizzazione di opere, come previsto dall'art. 14, co. 8 delle N. di A. del PRGC, dovrà realizzare o assumersi le spese di realizzazione

di marciapiedi dalla zona B4 al cimitero vecchio, sul lato stradale Sud.

Sarà inoltre onere dell'aggiudicatario chiedere al Comune l'allineamento del limite su cui si estende la proprietà pubblica rispetto a quella privata sul fronte delle strade Minzoni e Paschini.

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

Non risultano vincoli e/o oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Tutte le iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile riportate in perizia saranno cancellate a cura della procedura con il decreto di trasferimento.

In particolare saranno cancellate a cura della procedura:

- *ipoteca volontaria*, stipulata il 08.10.2013 a firma del Notaio A. Cevaro ai nn. 50161/19200 Rep, iscritta il 30.10.2013 a Udine ai nn. 23190/3205, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- *pignoramento* del 15.01.2025 del Tribunale di Udine, iscritto al n. 200 Rep, trascritto il 11.02.2025 a Udine ai nn. 3607/2785.

La vendita del lotto è soggetta ad imponibilità a fini IVA, salvo esenzioni.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" Notaio Matteo Mattioni 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 DELL'IMMOBILE Euro 48.500,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 36.500,00).

- **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; 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 22.09.2026** 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.

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 entro tre giorni dall'aggiudicazione.

- 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 22.09.2026. 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'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 entro tre giorni dall'aggiudicazione.

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 IT75A0326822300052136399670** - **SWIFT/BIC: SELBIT2BXXX**; **causale invariabile ed obbligatoria: Tribunale di Udine; Procedura n. 13/2025 RG Es. Immob., Lotto N. 1**, 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. 13/2025"; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **23 settembre 2026 alle ore 12:30** 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 12:20; 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 "Assisti alla gara".

La gara si svolgerà secondo il sistema della *vendita telematica sincrona mista*, ai sensi dell'art. 22 DM n. 32/2015. *Gli offerenti da remoto partecipano alla gara in via telematica a proprio esclusivo rischio di disconnessione/assenza di connessione internet.*

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, 5 giugno 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Lara Cattarossi

