

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 159/2025 R.G.Es.

Il sottoscritto Basso Brusa Massimiliano, con studio in Tolmezzo via Divisione Garibaldi n. 8, telefono 0433.41428, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.*,

AVVISA

che **in data 07 ottobre 2026, alle ore 09,30** presso i locali di Coveg Srl IVG siti in Udine, via Liguria n. 96 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 relazione estimativa in atti cui si rinvia per la descrizione del compendio e per ogni ulteriore informazione (perizia estimativa a firma del Geom. Enrico Boscaro dd. 10.02.2026).

LOTTO N. 01

Diritto reale: Diritto di proprietà (1/1)

Tipologia: Capannone artigianale uso commerciale in Tavagnacco (UD) Via Andrea Palladio 35, della superficie commerciale di **961,20** mq, identificazione catastale: foglio 22 particella 87 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2.

STATO IMMOBILE: Libero.

CONFORMITA' EDILIZIA: Non conforme, ma regolarizzabile.

CONFORMITA' CATASTALE: Non conforme, ma regolarizzabile.

CONFORMITA' URBANISTICA: Conforme.

CONFORMITA' TECNICO IMPIANTISTICA: Non conforme, ma regolarizzabile.

PREZZO BASE LOTTO UNICO: euro 535.000,00 oltre imposte di legge

VALORE STIMA GIUDIZIARIA: euro 535.000,00

Sono valide offerte per almeno il 75% del prezzo base asta (euro 401.250,00)

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 2.000,00.

CAUZIONE PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO (30%-50% in casi particolari).

Vendita Esente Iva ed imposta di registro proporzionale.

LOTTO N. 02

Diritto reale: Diritto di proprietà (1/1)

Tipologia: Negozio nel recente fabbricato condominiale "Residenza Borgo Nuovo" su due livelli (piano terra e deposito nello scantinato collegato da scala interna) oltre posto auto scoperto in Tavagnacco (UD) Via dei Martiri 10, frazione Feletto Umberto, della superficie commerciale di **160,00** mq, identificazione catastale: foglio 28 particella 177 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, foglio 28 particella 177 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6.

STATO IMMOBILE: Occupato con contratto di locazione commerciale opponibile alla procedura prossima con scadenza 30/09/2032 canone annuo 13.800,00.

CONFORMITA' EDILIZIA: Conforme.

CONFORMITA' CATASTALE: Conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA: Conforme.

CONFORMITA' TECNICO IMPIANTISTICA: Conforme.

PREZZO BASE LOTTO UNICO: euro 122.000,00 oltre imposte di legge

VALORE STIMA GIUDIZIARIA: euro 122.000,00

Sono valide offerte per almeno il 75% del prezzo base asta (euro 91.500,00)

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 2.000,00.

CAUZIONE PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO (30%-50% in casi particolari).

Vendita Esente Iva ed imposta di registro proporzionale.

LOTTO N. 03

Diritto reale: Diritto di proprietà (1/1)

Tipologia: Ampia unità ad uso negozio con sviluppo su due livelli (piano terra e scantinato) inserita in un fabbricato condominiale denominato "Monte Sernio" in Tolmezzo (UD) Via della Vittoria 48, della superficie commerciale di **395,00** mq identificazione catastale: foglio 41 particella 370 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/1.

STATO IMMOBILE: Occupato con contratto di locazione commerciale opponibile alla procedura prossima con scadenza 31/12/2028 canone annuo 30.000,00.

CONFORMITA' EDILIZIA: Conforme.

CONFORMITA' CATASTALE: Conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA: Conforme.

CONFORMITA' TECNICO IMPIANTISTICA: Conforme.

PREZZO BASE LOTTO UNICO: euro 285.000,00 oltre imposte di legge

VALORE STIMA GIUDIZIARIA: euro 285.000,00

Sono valide offerte per almeno il 75% del prezzo base asta (euro 213.750,00)

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 2.000,00.

CAUZIONE PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO (30%-50% in casi particolari).

Vendita Esente Iva ed imposta di registro proporzionale.

La cancellazione dei gravami sarà a cura e spese della procedura.

L'aggiudicatario deve anticipare all'ufficio del delegato "B" (notaio) 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.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (Euro 16,00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 06 Ottobre 2026 presso gli uffici dell'IVG – Coveg Srl, via Liguria n° 96 Udine, in busta chiusa con annotato all'esterno della busta stessa solo: il nome di chi provvede al deposito, il nome del delegato (dott. Massimiliano Basso Brusa), 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 allegare 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 allegare 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 di 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

Assieme all'offerta deve essere prestata 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; 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.):

- (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°--- Lotto n°---; 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 ("**Tribunale di Udine – procedura n. 159/20205 R.G.E.S.I.**") e, con menzione del numero della procedura; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **07 ottobre 2026 alle ore 09,30** 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 09,20 tutti gli offerenti possono assistere all'attività.

Il gestore della vendita telematica invierà agli offerenti telematici ed agli altri aventi diritto le credenziali di accesso circa un'ora prima dell'asta.

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. 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.

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 Tolmezzo via Divisione Garibaldi n. 8

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

Ulteriori informazioni possono essere ottenute o dal Custode 0432-566081 o rivolgendosi presso lo studio del delegato dottor Massimiliano Basso Brusa in Tolmezzo (UD) via Divisione Garibaldi n. 8.

Tolmezzo-Udine lì, 04 giugno 2026.

Il Professionista Delegato

Dott. Massimiliano Basso Brusa