

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 60/2025 R.G.Es.Imm.

La sottoscritta Molinaro avv. Mariagrazia, Professionista Delegato (delegato A della presente procedura) 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 relazione estimativa in atti:

LOTTO UNO

Diritto reale posto in vendita

piena proprietà (100%)

Tipologia

appartamento

Comune ed indirizzo in cui è ubicato l'immobile

Bordano, Via Roma n. 52

Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Bordano

foglio 8 particella 781 sub. 1, categoria A/3, classe 3°, consistenza 4,5 vani, rendita € 183,60, indirizzo catastale: via Roma 52 , piano: T-1°.

Utilità Comuni:

- foglio: 8 Particella: 781 Sub.: 3 B.C.N.C. ai sub.1 e 2. foglio 8 particella 1388 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 75 mq, indirizzo catastale: Via Roma snc , piano: T,
- foglio 8 particella 1389 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 40 mq, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: T
- foglio 8 particella 1287 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: Via Roma 46, piano: T,

- foglio 8 particella 1390 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 40 mq, indirizzo catastale: Via Roma n.46, piano: T,

Descrizione:

Appartamento con aree scoperte a uso giardino.

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terra e primo piano) collegati da scala interna. Il piano terra comprende l'ingresso, il soggiorno, la cucina, un bagno-wc ed sottoscala, vi sono inoltre due ulteriori locali originariamente censiti come cantina e deposito, attualmente adibiti a stanze. Al piano primo è presente una camera con accesso ad un terrazzo esterno. Vi sono parti comuni condivise con l'altra unità (sub. 2) e comprendono l'ingresso, il corridoio, il vano scala, la centrale termica, nonché le aree esterne anteriori e posteriori al fabbricato. Consistenza commerciale complessiva di mq. 92,50.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Regolarità Edilizia ed Urbanistica del bene:

L'immobile risulta conforme dal lato urbanistico.

In relazione alla conformità edilizia sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di tettoia nella corte sul retro dell'abitazione e di manufatto assimilabile ad una baracca realizzato sulla copertura della centralina termica. Entrambi i manufatti ricadono in parti comuni che si identificano al sub.3. Le difformità sono regolarizzabili mediante rimozione dei manufatti e della tettoia. L'immobile risulta quindi non conforme dal lato edilizio, ma regolarizzabile con costi di regolarizzazione per rimozione di manufatti e tettoia pari ad € 1.500,00=.

In relazione alla conformità catastale sono state rilevate le seguenti difformità: presenza, sul mappale 1389, di un fabbricato non corrispondente allo stato di fatto. Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica catastale che preveda la demolizione del fabbricato sul mappale 1389. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile con costi di regolarizzazione € 950,00= per pratica catastale.

Per quanto riguarda la conformità tecnica impiantistica si segnala che l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile con costi di regolarizzazione pari ad € 500,00= per emissione di "Attestato di prestazione energetica" (APE).

Continuità delle trascrizioni:

Risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le iscrizioni e la trascrizione presenti sull'immobile saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Spese condominiali:

L'unità immobiliare, pur avendo parti comuni condivise, non fa parte di un condominio in quanto dalle ricerche effettuate non è stato rinvenuto alcun atto costitutivo di condominio con relative tabelle riferite a tutte le quote di comproprietà.

La vendita è soggetta a: Imposta di Registro

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 + 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.

Valore dell'immobile da perizia: € 42.881,25=

--==oOo==--

Prezzo base d'asta: € 32.250,00= (Euro trentaduemiladuecentocinquanta/00=)

Sono valide le offerte per un importo pari ad almeno il 75% del prezzo base d'asta (€ 24.187,50=)

Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00=

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (30%-50% nei casi particolari previsti nell'allegato 3 alla delega di vendita).

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 20.10.2026 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 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 allegare 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 giustificano 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 **IT75A0326822300052136399670**; **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine; Procedura n°--- Lotto n°---; 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 21.10.2026 alle ore 15.30 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 15.20; 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 “Gestisci” o “Assisti” (Se Notartel: 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 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 Ginnasio Vecchio n. 3.

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. 0432/204128. – email: avvocato@avvocatomolinaro.it.

Udine 19.06.2026

Il Professionista Delegato

Molinaro avv. Mariagrazia