

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 35/2024 R.G.Es.

La sottoscritta Dott.ssa Barbara Duca Zilli, con studio in Gemona del Friuli (UD), Piazza Garibaldi n. 14, in qualità di 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 in atti redatta dal tecnico incaricato Ivan Paron e precisamente:

LOTTO 1

CODROIPO (UD), Via Giuseppe Verdi n. 9, **Ufficio** di **80,10** mq, di piena proprietà del soggetto esecutato (società) per la quota di 1/1.

Caratteristiche:

Ufficio posto al piano secondo con posto auto coperto, ricompreso in un fabbricato condominiale ubicato nel centro storico di Codroipo. L’intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

Il Lotto è identificato catastalmente al Catasto fabbricati del Comune di Codroipo (UD), come segue:

- Foglio 54, particella edificabile 251, subalterno 13, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 3,5, Rendita Euro 976,10, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi, 9 – int. 3, piano: secondo e terzo;
- Foglio 54, particella edificabile 251, subalterno 10, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 9, Rendita Euro 19,06, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi, 9, piano: terra;

L’immobile:

- risulta occupato dal debitore e utilizzato come ufficio. L’unità immobiliare non è abitazione principale dell’esecutato. Dall’interrogazione posta all’Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Udine, non risultano registrati contratti di locazione attivi per l’immobile oggetto di valutazione.

Conformità edilizia:

- l’immobile risulta conforme.

Conformità catastale:

- l'immobile risulta conforme.

Conformità urbanistica:

- nessuna difformità.

Corrispondenza dati catastali/atto:

- nessuna difformità.

La vendita del lotto è soggetta ad IVA.

VALORE DELL'IMMOBILE: Euro 78.120,00#

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (Euro 58.590,00#)

Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00#

Cauzione pari al 10% (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) del prezzo offerto

LOTTO 2

VARMO (UD), frazione Roveredo, Via Villa n. 49, Villa singola di 330,79 mq, di piena proprietà del soggetto esecutato (persona fisica) per la quota di 1/1.

Caratteristiche:

Villa singola con scoperto e annessi fabbricati accessori, ubicata nel Comune di Varmo, frazione di Roveredo. L'ingresso carraio e pedonale avvengono dalla via pubblica denominata via Villa. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e soffitta, ha un'altezza interna di 2,70. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

Ricovero animali: fabbricato ante '67, eretto in blocchi di cemento e con soletta in laterocemento e pavimentazione in battuto di cemento. Lunghezza del fabbricato ml.6,70, larghezza ml.2,10 e altezza ml. 2.10. Lo stato manutentivo e conservativo è scarso.

Altro fabbricato: composto da piano terra e primo. presumibilmente fabbricato ante '67, realizzato in blocchi di cemento, solaio di interpiano in laterocemento e copertura con travi in legno uso fiume. Lunghezza ml.10,20, larghezza ml. 5,40, altezza ml.7,80. Nel fabbricato non vi sono impianti ed è privo di serramenti. Lo stato manutentivo e conservativo è insufficiente.

Il Lotto è identificato catastalmente al Catasto fabbricati del Comune di Varmo (UD), come segue:

- Foglio 10, particella edificabile 349, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 11,5, Rendita Euro 433,57 , indirizzo catastale: Via Villa, 49, piano: T-1-2.

L'immobile risulta:

- occupato e nella disponibilità del debitore. Dall'interrogazione posta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Udine, non risultano registrati contratti di locazione attivi per l'immobile oggetto di valutazione.

Conformità edilizia:

- l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** (per le difformità si rinvia a quanto riportato nella consulenza estimativa);
- l'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile** (per le difformità si rinvia a quanto riportato nella consulenza estimativa).

Conformità catastale:

- l'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** (per le difformità si rinvia a quanto riportato nella consulenza estimativa).

Conformità urbanistica:

- nessuna difformità.

Corrispondenza dati catastali/atto:

- nessuna difformità.

La vendita del lotto è soggetta ad imposta di registro.

VALORE DELL'IMMOBILE: Euro 45.520,00#

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (Euro 34.140,00#)

Aumento minimo in caso di gara: Euro 1.000,00#

Cauzione pari al 10% (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) del prezzo offerto

LOTTO 3

PALAZZOLO DELLO STELLA (UD), Via del Porto Patriarcale, **Terreni residenziali** di **2.340,00** mq e **Aree boscate naturali** di **7.930,00** mq, di piena proprietà del soggetto esecutato (società) per la quota di 1/1.

Caratteristiche:

Trattasi di due terreni edificabili di forma irregolare e non confinanti, ubicati nel centro di Palazzolo dello Stella e di tre terreni agricoli (aree boscate naturali) posti nelle vicinanze del centro del paese di Palazzolo dello Stella.

I terreni agricoli risultano accessibili attraverso le aree demaniali censite al catasto terreni con il foglio 13 e mappali 729 - 730 - 728.

Il Lotto è identificato catastalmente al Catasto terreni del Comune di Palazzolo dello Stella (UD), come segue:

- Foglio 13, particella 52, qualità/classe seminativo arbor., superficie 2010, reddito agrario Euro 9,86, reddito dominicale Euro 20,24;
- Foglio 13, particella 54, qualità/classe gelseto, superficie 330, reddito agrario Euro 0,85, reddito dominicale Euro 1,36;
- Foglio 13, particella 53, qualità/classe bosco ceduo, superficie 4640, reddito agrario Euro 1,92, reddito dominicale Euro 10,78;
- Foglio 13, particella 522, qualità/classe gelseto, superficie 1040, reddito agrario Euro 2,69, reddito dominicale Euro 4,30;
- Foglio 13, particella 524, qualità/classe seminativo arbor., superficie 2250, reddito agrario Euro 11,04, reddito dominicale Euro 22,66.

Gli immobili:

- risultano occupati e nella disponibilità del debitore. Dall'interrogazione posta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Udine, non risultano registrati contratti di locazione attivi per i terreni oggetto di valutazione.

Conformità edilizia:

- nessuna difformità.

Conformità catastale:

- nessuna difformità.

Conformità urbanistica:

- l'immobile risulta conforme.

Corrispondenza dati catastali/atto:

- nessuna difformità.

La vendita del lotto è soggetta a IVA o imposta di registro sulla base della natura del bene.

VALORE DELL'IMMOBILE: Euro 100.080,00#

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (Euro 75.060,00#)

Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00#

Cauzione pari al 10% (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) del prezzo offerto

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B", Notaio Elisabetta Bergamini, con Studio a Cividale del Friuli (UD), le seguenti somme (salvo 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.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno **16 dicembre 2025** 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 indicate 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 indicate 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 indicate 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@giustiziacer.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 indicate alla successiva PEC di spedizione dell'offerta al Ministero.

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

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

Pertanto, il Presentatore potrà essere diverso dall'Offerente solo se il Presentatore è un avvocato. La procura a suo favore ex art. 83 c.p.c. – di data almeno contestuale all'offerta e se non già ad essa allegata - dovrà essere consegnata al delegato nel termine di cinque giorni; nel caso di offerta per persona da nominare dovrà essere prodotta al delegato assieme alla dichiarazione di nomina.

CAUZIONI

La cauzione potrà essere prestata:

- (*solo se si tratta di offerta telematica*) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a: “Notartel S.p.A. Cauzioni Aste”, IBAN IT24I0333203201000002610810 - SWIFT/BIC: PASBITGG; **causale invariabile ed obbligatoria**:

Tribunale di Udine - Procedura n° 35/2024 Lotto n°----- (indicare il numero del lotto);

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 - Procedura n° 35/2024; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **17 dicembre 2025 alle ore 9.00** presso la stessa Coveg Srl – IVG si procederà all'esame delle offerte regolarmente pervenute ed a deliberare sulle stesse.

Le buste contenenti le offerte analogiche saranno aperte nello stesso giorno, 10 minuti prima dell'esame delle offerte; 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” (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 Gemona del Friuli (UD), P.zza Garibaldi n. 14.

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 sottoscritto Delegato, tel. 0432/980340 – e-mail: barbara.ducazilli@studiolvma.it.

Gemonio del Friuli (UD), 15 settembre 2025

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Barbara Duca Zilli

Coveg S.r.l.
- www.ivgudine.it