

AVVISO DI VENDITA
VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
TRIBUNALE DI UDINE
ES. IMM. N. 54/2025

La sottoscritta avv. Maria Censabella, c.f. CNSMRA95R69L483Q, del Foro di Udine in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 bis c.p.c., quale delegato "A", in esecuzione dell'ordinanza di data 05.11.2025 a firma del GE dott.ssa Giovanna Mullig,

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 UNICO

Viene posta in vendita l'intera proprietà di una villa singola sita a Tarcento (UD), in Viale Della Stazione 109, della superficie commerciale di 229,37 mq.

L'immobile è stato costruito nel 2008 e si sviluppa su due piani:

- al piano terra, unità abitativa con portico ad ovest, posto auto coperto, ed ampia area scoperta di pertinenza, con ingresso direttamente nel soggiorno, ampio soggiorno, cucina con tetto in legno a vista che volge ad ovest su ampio portico coperto, lavanderia, wc, studio, bagno, due camere, ripostiglio e disimpegno;
- al piano primo, interamente mansardato, locali abitativi accessibili da scala esterna, con cucina, pranzo, soggiorno, due camere, bagno e terrazzo;

Ampia area scoperta di pertinenza, interamente recintata, con muro su strada e retrostante siepe, muro e rete sul retro e ad est; spazio di sosta arretrato sull'ingresso con cancello metallico carrabile e pedonale dalla strada.

Quanto in loco identifica correttamente quanto urbanisticamente autorizzato.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 853 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 766,94 euro, indirizzo catastale: Viale della Stazione n° 61/Q, piano: T - 1°, intestato coerenze: La pc. 853 a Nord con le pc. 826-827; ad Est con la pc. 973; a Sud con le pc. 183 184; è comune ai Sub. 5 e 3, il Sub. 1, - B.C.N.C. - Corte -; * L'area su cui sorge l'edificio - pc. 853 Fg. 25 - è censita al catasto terreni come E.U. di mq. 1.075; * La pc. 853 è divenuta E.U., giusto tipo mappale n° 185605 del 21.04.2008, con il quale

venivano riunite le ex pc. 824 di mq. 1.005 e 829 di mq. 70; si precisa l'evoluzione al catasto fabbricati: in conseguenza del tipo mappale prot. 185.605 del 21.04.2008, veniva presentata denuncia di nuova costruzione in data 08.05.2008 prot. UD 0208643, ed il fabbricato così censito: Fg. 25 mapp. 853 Sub. 2 (abitazione al PT); Sub. 3 (posto auto al PT); Sub. 4 (Abitazione al P.1°); Sub. 1 BCNC, ai Sub. 2-3-4; veniva presentata variazione al catasto fabbricati il 15.05.2008 prot. UD 0218796, dove l'individuazione catastale rimaneva immutata rispetto a quella del 08.05.2008; veniva presentata variazione il 28.09.2009-a firma degli attuali proprietari- prot. UD 0337222, con la quale si sopprimevano i Sub. 2 e 4, riuniti in una sola unità immobiliare divenuta Sub. 5, che corrisponde all'attuale intestazione;

- foglio 25 particella 853 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 42,14 euro, indirizzo catastale: Viale della Stazione Sn, piano terra.

Occupazione dell'immobile:

- i locali al piano terra sono occupati dall'esecutata.
- I locali al primo piano sono liberi, a seguito di disdetta del contratto di locazione (di data 31/07/2025 da parte della conduttrice) e consegna di tale porzione di immobile nelle mani del custode giudiziario. Permangono gli arredi.

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'intero edificio, identifica correttamente quanto autorizzato, ma vi è sul retro un piccolo manufatto ligneo non autorizzato, che è preferibile demolire (trattasi di un modesto manufatto facilmente rimovibile). Tale difformità è regolarizzabile mediante rimozione.

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

Costi di regolarizzazione: Rimozione del piccolo manufatto ligneo: circa € 1.000,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: molto brevi.

Si specifica che la difformità è riferita solamente alla rimozione del piccolo manufatto ligneo.

CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente ai Sub. 5 e 3 mapp. 853 Fg. 25 catasto fabbricati di Tarcento. Le schede in atti catastali identificano correttamente i luoghi.

Come già descritto, dell'unità abitativa Sub. 5, viene fatto un uso "multiplo" anziché "singolo";

CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita Al Sub. 5 (unica unità abitativa).

Stante che l'accorpamento non ha comportato opere, e che tutte le certificazioni erano state rilasciate per due unità immobiliari, viste le recenti interpretazioni, non si ritiene necessario l'ottenimento (od autocertificazione) di nuova agibilità, essendo valida quella già rilasciata.

La vendita è soggetta a imposta di registro.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" 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 o 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 € **265.800,00.** -

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ **199.350,00.** -)

Aumento minimo in caso di gara € **2.000,00.** -

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee:

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 24.03.2026 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 allegate 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°54/2025 Lotto Unico**; 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 25.03.2026 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 (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".

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 Dante n. 4.

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

0432502950, e-mail: censabella.maria@avvocati.ud.it.

Udine, 22 dicembre 2025

Avv. Maria Censabella

Il Professionista Delegato