

VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 116/2025 R.G. Es.

La sottoscritta avv. Silvia Paviotti con studio in Udine via D'Aronco n. 34, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.*,

AVVISA

che in data **25/11/2026 alle ore 15.30** 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 e successiva integrazione del 16.03.2026:

LOTTO UNICO

Stabile sito in Malborghetto Valbruna, via Bamberga n 39 della superficie commerciale di complessivi 483,30 mq di piena proprietà dell'esecutato.

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra. Immobile costruito nel 1900 e ristrutturato nel 2011. L'immobile gode di diritto reale: servitù di legnatico.

Il compendio è catastalmente identificato come segue:

- foglio 10, particella 49, catasto fabbricati, sezione urbana A, categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 421,95 euro, indirizzo catastale: via Bamberga n 33, piano: PT-1-2 .

Il compendio è intavolato presso l'Ufficio Tavolare di Pontebba come segue:

- presso la P.T. 30 del C.C. Malborghetto c.t. 1° p.c.49

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale così composta:

CORPO A): appartamento ubicato al piano terra e al piano primo, così composto: ingresso, soggiorno, cucina, sala pranzo, dispensa, quattro depositi, ripostiglio, lavanderia, e centrale termica. Si segnala la presenza di umidità di risalita negli intonaci su alcune pareti del piano terra. Per quanto riguarda la zona centrale termica, depositi, lavanderia e ripostiglio si segnala uno stato manutentivo insufficiente. Non tutte le stanze del piano terra sono dotate di radiatori e in loro sostituzione, in cucina è presente una stufa a legna e nella stanza-pranzo una stube.

Al piano primo si accede da una scala interna. Questo è composto da: tre camere, un bagno e due ripostigli.

CORPO B): appartamento ubicato in parte al piano primo e in parte al piano secondo (sottotetto), in fase di ultimazione, così composto: al piano primo disimpegno, zona pranzo-soggiorno, cucina e un bagno.

Al piano secondo (sottotetto) corridoio, due camere da letto e un bagno.

Si segnala che non è stata installata la scala per il collegamento tra i piani.

L'accesso all'appartamento avviene a mezzo della scala esterna, posta sul retro dello stabile.

CORPO C): appartamento ubicato al piano secondo (sottotetto), così composto: scala che dal piano primo porta al piano sottotetto, disimpegno, corridoio, tre camere, due ripostigli, cucina-pranzo, bagno.

L'accesso all'appartamento avviene a mezzo della scala esterna, posta sul retro del fabbricato.

Si rinvia per completezza, per ogni altra informazione e specificazione, alla perizia di stima e all'integrazione del 16.03.2026.

Pertinenze:

CORPO D): terreno residenziale ad uso giardino adiacente e di pertinenza dell'immobile. Il terreno ha forma irregolare e lungo i confini con le vie pubbliche è recintato con uno zoccolo in muratura e sovrastanti elementi lignei ed in parte con una ringhiera in ferro con un cancello.

Il compendio è catastalmente identificato come segue:

- foglio 10, particella 327 (catastato terreni) qualità / classe ORTI – 2, superficie 270 mq.

Il compendio è intavolato come segue:

- presso la P.T. 30 del C.C. Malborghetto c.t. 1° p.c. 327

Come da provvedimento del GE del 13.07.2026 si informa che [...]" Non essendo stata depositata dichiarazione di successione da parte degli eredi, l'eventuale acquirente dell'immobile potrà essere destinatario di richiesta di pagamento da parte dell'Agenzia delle Entrate nei cinque anni successivi alla apertura della successione di

*** DATO
OSCIURATO ***

*** DATO
OSCIURATO ***

Altresì si informa l'eventuale acquirente che dovrà procedere con la regolarizzazione di voltura catastale (si rimanda alla perizia del CTU già in atti e successiva integrazione del 16.03.2026 per la stima dei costi).

Per quanto concerne le concessioni edilizie ed i successivi provvedimenti autorizzativi si rinvia alla perizia di stima.

L'immobile risulta:

- occupato dall'esecutato.

Attenzione: l'immobile di cui al Lotto Unico costituisce abitazione principale dell'esecutato. La sua liberazione non potrà essere disposta (salvo casi particolari) prima dell'emissione del decreto di trasferimento, solo su richiesta dell'aggiudicatario, e sarà eseguita nei 4/6 mesi successivi.

Conformità edilizia:

- Come da perizia, l'immobile risulta conforme. Si dovrà tuttavia procedere alla presentazione della pratica SCA ai sensi dell'art. 27 L. Reg. FVG n. 19/2009 e succ. e s.m.e i. I costi di regolarizzazione per la pratica edilizia-urbanistica, oltre ai compensi per le dichiarazioni di conformità degli impianti, certificazione di prestazione energetica, collaudo statico della scala esterna ammontano indicativamente ad € 9.200,00 escluso diritti di segreteria e accessori di legge.

Conformità catastale:

- non conforme ma regolarizzabile (costi di regolarizzazione indicativamente in € 3.200,00)

Come da perizia, sono state rilevate le seguenti difformità: l'intestazione riportata si riferisce al precedente proprietario e le planimetrie catastali rappresentano l'immobile nella situazione precedente agli interventi eseguiti e all'aumento delle unità immobiliari. Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica DOCFA presso il Catasto fabbricati.

Conformità urbanistica:

- Come da perizia, nessuna difformità rilevata

Corrispondenza dati catastali/atto

- Come da perizia, nessuna difformità rilevata.

Si rinvia per completezza, per ogni altra informazione e specificazione, alla perizia di stima e all'integrazione del 16.03.2026.

Altre informazioni:

- relativamente al lotto sopradescritto non risultano contratti di locazione in essere;
- gli impianti sono posti in parte sottotraccia e in parte a vista. La caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e per l'impianto di riscaldamento è alimentato a gasolio ed è anche a servizio degli impianti tecnologici che forniscono l'acqua calda degli appartamenti posti ai piani superiori ma non ancora ultimati;
- il fabbricato non rientra in regime condominiale e non è sottoposto alla tutela della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggi.

La vendita è soggetta a Imposta di Registro.

L'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR n° 380/01 e all'art. 40, comma 6, L. 47/85, ove previsto.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" dott. Alberto Piccinini, Notaio con studio in Udine, via Elio Morpurgo n. 34 e in Tarvisio, via Roma n. 33 (0432 26829) 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);
- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

VALORE DELL'IMMOBILE Euro € 419.480,25

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 314.610,00)

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00

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; 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.*).

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate **entro le ore 12.30 del giorno 24/11/2026** presso Coveg Srl – IVG sito 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 quanto 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.

- 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 NÈ 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 24/11/2026. 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 quanto 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 IT75A0326822300052136399670; **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine; Procedura n° 116/2025- 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 a “Tribunale di Udine R.G. Es. 116/2025”; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 25/11/2026 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 "Assisti alla gara".

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 D'Aronco n. 34.

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. e fax 0432/227541 – email: avv.silviapaviotti@gmail.com

Udine, 19/08/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Silvia Paviotti