TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 189/2025 R.G.Es. Imm.

La sottoscritta dott.ssa Graziella Ronchi,

delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex* art. 591 *bis* c.p.c.,

AVVISA

che, in data **27/01/2027** alle ore **14:30** 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:

Lotto 1

Quota di 1000/1000 di diritto di proprietà di un fabbricato residenziale in linea, ristrutturato nei primi anni 2000, ubicato in San Giovanni al Natisone (UD), via Montarezza 7, frazione Dolegnano, sviluppato su due piani fuori terra e composto da due unità abitative. Ciascuna unità dispone di una porzione di porticato aperto su due lati, utilizzabile come posto auto coperto, nonché del godimento di un'area di corte comune, pavimentata in porfido, della superficie di circa 100 mq.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni al Natisone

Miniappartamento posto al piano terra censito catastalmente al

– foglio 3 particella 108 sub. 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, piano: T;

Appartamento posto al primo piano censito catastalmente al

– foglio 3 particella 108 sub. 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, piano: T – 1.

Prezzo base d'asta: Euro 138.000,00

Offerta minima pari al 75% prezzo base d'asta (Euro 103.500,00). Rialzi previsti: Euro 2.000,00.

Regime fiscale: vendita assoggettata ad imposta di registro.

*** * ***

Si osserva quanto segue:

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

Il Fabbricato è composto da due appartamenti, censiti rispettivamente ai subalterni 2 e 3, con superficie commerciale di circa **75,00 mq** e **120,00 mq**.

L'unità immobiliare censita al **Foglio 3, particella 108, subalterno 2** è composta da ingresso, cucina-soggiorno, una camera da letto e un bagno. L'immobile risulta occupato in forza di un contratto di locazione stipulato in data 1° febbraio 2022, con decorrenza dalla medesima data e durata di 4 + 4 anni, con prima scadenza fissata al 1° febbraio 2026 e rinnovo automatico alle condizioni di legge. Il canone annuo è pari a Euro 4.200,00 (corrispondenti a Euro 350,00 mensili). Il contratto è stato registrato in data 3 marzo 2022 al n. 2062, Serie 3T**.** Il contratto, anteriore al pignoramento, è indicato nella delega come opponibile alla procedura. L'unità immobiliare censita al **Foglio 3, particella 108, subalterno 3**, posta al piano primo, composta da ingresso, cucina-soggiorno, due camere, disimpegno e due bagni risulta, invece, occupata in assenza di titolo legittimante**.**

Si rilevano le seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia n. 99/099 per lavori di ristrutturazione edilizia fabbricato residenziale, presentata il 23.02.1999 con il n. 2588 di protocollo, rilasciata in data 07.05.1999 con il n. 99/099 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata;
- denuncia di inizio attività n. 2002/167 variante alla concessione edilizia n. C99/099, presentata il 07.08.2002 con il n. 13309 di protocollo, rilasciata il 07.08.2002 con il prot. n. C99/099. Risulta presentata in data 07.08.2002, prot. 13309, richiesta di agibilità non evasa per carenza di documentazione; risultavano mancanti l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue in fognatura e le planimetrie NCEU con attestazione di avvenuto deposito, queste ultime successivamente predisposte. Ai fini dell'ottenimento dell'agibilità è inoltre necessario verificare i rapporti illuminanti e ottenere da CAFC l'autorizzazione allo scarico in fognatura.

Il fabbricato risulta conforme sotto il profilo catastale e urbanistico, mentre presenta difformità sotto il profilo edilizio. In particolare, nell'unità abitativa posta al primo piano (subalterno 3) sono state eseguite opere non previste dalla Concessione edilizia n. 99/099. Le difformità riscontrate risultano sanabili mediante la presentazione di una CILA DI RIDUZIONE A CONFORMITÀ, finalizzata alla regolarizzazione del cambio di destinazione d'uso dei locali accessori in locali abitabili e dell'aumento del numero delle unità immobiliari.

Covega S.r.l. - www.ivaguide.it

I costi di regolarizzazione stimati in perizia, riferiti al solo sub. 3, sono pari a Euro 1.200,00 oltre IVA e cassa di previdenza, oltre a Euro 1.000,00 di sanzione.

Non risulta presente e/o rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Quanto agli impianti, l'esperto precisa di non averne verificato il funzionamento e la conformità; per l'unità al piano terra è richiamata una dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte del 20.12.2001.

Lo stato di fatto risulta conforme alle planimetrie catastali depositate, come da relazione estimativa.

**** ***

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" Notaio dott. Antonella Clocchiatti, con studio in Udine, via Mantica 28, le seguenti somme:

- € 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, e sempre salva la liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

*** * ***

PRESENTAZIONE OFFERTE CARTACEE

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore **12:30** del giorno **26.01.2027** 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** 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 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 allegate copie del relativo documento ufficiale*);

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

- 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 allegate 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. La procura a suo favore ex art. 83 c.p.c. – di data almeno contestuale all'offerta – dovrà essere prodotta al delegato A entro il giorno di aggiudicazione; in caso di offerta per persona da nominare, la procura dovrà essere consegnata al delegato nel termine di cinque giorni dall'aggiudicazione;
- 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;

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

– (*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.

*** * ***

PRESENTAZIONE OFFERTE 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 (**26.01.2027**). 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*);

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

- 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. La cauzione è elevata al 30% del prezzo offerto qualora:

- l'offerente proponga un termine per il versamento del saldo prezzo superiore a sei mesi dall'aggiudicazione;

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

- l'offerta provenga dallo stesso soggetto dichiarato decaduto da una precedente aggiudicazione, ovvero da un suo parente o affine fino al terzo grado, ovvero da società del medesimo gruppo, controllante o controllata, o comunque partecipata o amministrata da uno dei predetti soggetti.

La cauzione è elevata al 50% del prezzo offerto, per chiunque, nel caso in cui la vendita sia disposta dopo due inadempienze ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

- <u>solo se si tratta di offerta telematica:</u>

  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. 189/2025 Lotto n. 1 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;

- <u>solo se si tratta di offerta cartacea:</u>

  mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Udine, con menzione del numero della procedura E.I. 189/2025; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

SALDO PREZZO

Il saldo del prezzo potrà essere versato, a scelta, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Udine, con menzione del numero della procedura, oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura aperto dal delegato A, diverso da quello utilizzato per il versamento della cauzione.

*** * ***

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **27.01.2027** alle ore **14:30** 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 14:20; 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".

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.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 s.r.l. - IVG siti in Udine, via Liguria 96, o presso il proprio studio sito in Udine, via Mentana 10.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg s.r.l./IVG con sede in Udine, via Liguria, tel. 0432 566081 - www.ivgudine.it. Le richieste di visita devono essere presentate tramite il sito www.ivgudine.it, compilando l'apposito modulo, salvo le diverse richieste scritte o elettroniche eventualmente accolte dal Custode a sua discrezione.

Ulteriori informazioni possono essere ottenute o dal Custode o rivolgendosi presso lo studio del Delegato in Udine, via Mentana 10, cell. 346 3258382, pec: graziella.ronchi@pec.commercialisti.it; email: g_ronchi@yahoo.com.

Udine, 5 ottobre 2026

Il delegato alla vendita A

dott. Graziella Ronchi

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