STUDIO LEGALE
AVV.TO DEBORAH VALENT
Via Tarvisio 40/B
33054 Lignano Sabbiadoro (UD)
Tel 0431 614679 - Cell. 0039 347 1172628
Email: deborahvalent@soluzionilegali.com Pec: deborah.valent@avvocatiudine.it

N. 20/2025 R.G.Es.

La sottoscritta Avv.to Deborah Valent (C.F. VLNDRH71E51E473O)

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 relazione estimativa in atti:

LOTTO 1 (unico)

Albergo a Arta Terme, via G. Carducci, 54, frazione Avosacco, in posizione limitrofa al centro abitato, della superficie commerciale di 2.859,25 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'edificio è libero su tutti e quattro i lati, disposto su quattro piani fuori terra e uno seminterrato, si evidenzia però che la tettoia esterna posta sul retro dell'immobile è realizzata in aderenza all'immobile posto sul mappale n. 463, si evidenzia che l'unità immobiliare sub. 1 del mapp. 463 accede mediante auna porta alla tettoia istituendo una servitù di fatto. Il piano terra/rialzato è destinato alla zona bar e ristorante, i piani superiori ad uso albergo e 1 piano seminterrato ad uso cantina/deposito per l'attività di ristorazione e albergo.

L'epoca di costruzione dell'albergo è remota, durante gli anni '70 la vecchia "locanda Trieste" è stata ampliata nel corpo di fabbrica che ad oggi è rivolto nella parte più interna della corte.

Successivamente all'evento sismico del 1976 la proprietà ha ristrutturato la parte di edificio prospicente la strada. Durante gli anni '90 invece è stata sistemata l'area esterna all'ingresso, creando un patrio scoperto e installando un ascensore a servizio di tutti i piani, rendendo quindi accessibile l'albergo anche a persone con disabilità.

Le murature non sono isolate, i solai d'interpiano e di copertura sono in latero-cemento, il manto di copertura è realizzato in tegole.

L'immobile è dotato di 2 cisterne per il gasolio, ad oggi in disuso e da inertizzare. Fino a quanto l'attività è stata in funzione l'immobile era dotato di collegamento al teleriscaldamento della comunità montana; gli scambiatori di calore e le componenti sono di proprietà della Comunità

.

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

di Montagna della Carnia e venivano date in concessione. Inoltre verranno rimosse 2 centraline, 2 scaricatori e le valvole con attuatore. Al momento della rimozione delle componenti citate l'immobile non sarà più dotato d'impianto, pertanto qualora il futuro acquirente volesse riattivare il servizio di teleriscaldamento dovrà provvedervi in autonomia. Si specifica che vi sono due centrali termiche ambe due dotate di bollitori per l'accumulo di acqua calda sanitaria a servizio delle camere. Le camere sono dotate di termosifoni a parete per il riscaldamento.

L'immobile non è dotato di impianto fotovoltaico né di impianto solare termico. L'impianto di climatizzazione non è presente.

L'albergo, sub. 1, usufruisce tramite il BCNC sub. 3 dell'area esterna in parte adibita a parcheggio e in parte recintata e lasciata a verde. Si specifica che tutta l'area esterna è in comune con il sub. 4 (di altra proprietà e non oggetto di esecuzione) e anche a tutti i subalterni della particella n. 463, allo stesso modo il sub. 2 della particella 463 è comune a tutti i subalterni della particella 185.

Identificazione catastale: foglio 29, particella 185 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 12.043,77 Euro, indirizzo catastale: Via G. Carducci n. 54, piano: S1-T-1-2-3

Coerenze: da nord in senso orario fg. 29 mapp. 315, 175, 178, 463, 462, 281, 282, 283, 284 fg. 30 mapp. 780, 5, 4, 3, 2, 1, strada

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 1980.

***

L'Immobile risulta: Libero.

L'immobile presenta difformità tutte regolarizzabili che sono dettagliate nella consulenza estimativa giudiziaria.

***

La vendita è soggetta a imposta di legge (IVA o 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);

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

- Quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

VALORE DELL'IMMOBILE € 571.000,00

Sono valide offerte di almeno € 321.187,50 (pari al 75% del valore dell'immobile dedotto del 25%)

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 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 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 allegate 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 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.

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

- 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, no 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 sottoscriv e l'offerta per altri.

***

Telematiche

La presentazione dell'offerta potrà anche avvenire in **via telematica**, secondo le disposizioni del

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

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 (*il 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.

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

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 il 25 MB.

Le scansioni NON devono essere allegate alla successiva PEC di spedizione dell'offerta al Ministero.

Il portale ministeriale distingua 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 esser prestata:

- *(solo se si tratta di offerta telematica)* mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Astelegale.net S.p.A., IBAN IT75A0326822300052136399670, causale invariabile ed obbligatoria: Tribunale di Udine, procedura n. 20/25 - 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;
- (*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.

***

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

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 27.01.2027 alle ore 15.00 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, alle ore 14.50; 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 l'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 Lignano Sabbiadoro (UD) in Via Tarvisio, 40/b

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con 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. 0431.614679 - fax 0431.614679 - email deborahvalent@soluzionilegali.com

Lignano Sabbiadoro, 12.10.2026

Il professionista Delegato

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