TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

Procedura esecutiva n° 82/2024 R.G. Es.

La sottoscritta avv.ta Serena Bellamio, con studio in Latisana (UD) Via dietro Chiesa 54, delegata "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex* art. 591 *bis* c.p.c.,

AVVISA

che in data **20 GENNAIO 2027 ad 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**

LOTTO UNO

Il lotto è costituito dal diritto di piena proprietà di un edificio principale adibito ad abitazione e da un rustico accessorio con modesta area scoperta, siti nel comune di Cassacco (UD) fraz. Raspano Borgo di Sopra 18, catastalmente identificati al

- Foglio 1, particella 260 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita € 274,26, piano T-1-2.

L'abitazione è edificata su tre piani fuori terra e si presenta in uno stato di degrado generale per mancanza di manutenzione e per il tipo di rifiniture riscontrate. Al piano terra si trovano una cucina, un soggiorno ed un bagno. Dal soggiorno si accede al primo piano con una ripida scala che porta ad un corridoio sul quale affacciano una stanza da letto, un bagno ed un terrazzo. Con una stretta scala a chiocciola si raggiunge il sottotetto che costituisce il secondo piano ove, attraverso una finestra, si può accedere ad altro terrazzo. Non sono state eseguite verifiche sul funzionamento e sulla conformità degli impianti.

L'abitazione si presenta in pessime condizioni sia di sicurezza che igienico sanitarie.

Il corpo rustico, attualmente delimitato da una recinzione che ne impedisce l'accesso per questioni di sicurezza, risulta privo di impianti e serramenti ed è in pessime condizioni

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

generali. Realizzato in muratura di pietra, presenta un solaio ed un tetto in legno parzialmente crollati. Si eleva su due piani.

Entrambi gli immobili necessitato di interventi di manutenzione straodrinaria.

L'immobile ha una superficie commerciale complessiva di 127,07 mq.

Il compendio è raggiungibile dalla pubblica via attraverso un percorso sterrato e l'attraversamento di altra particella di proprietà di terzi. Gli immobili confinano con altre proprietà e l'area scoperta consente il passaggio da parte dei confinanti.

Il **valore di mercato** di questo immobile è di € 72.952,00

Il compendio, composto dalle unità sopra descritte:

- alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal custode risulta **libero**;
- non si trova in regime condominiale;
- si trova nello stato di cui alla consulenza estimativa ed alla descrizione di cui sopra;
- ha una consistenza commerciale complessiva pari a 127,07 $m^{2;}$
- quanto alla conformità edilizie e catastali si segnalano alcune difformità di media criticità, tutte regolarizzabili con i costi e le modalità indicate e meglio descritte nella consulenza estimativa giudiziaria cui si rimanda per i necessari approfondimenti (punti 8.1, 8.2, 8.4 e 8.5);
- conforme dal punto di vista urbanistico.

Si evidenzia che, dall'analisi del certificato notarile, è emerso che il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio risulta rispettato.

*****

La vendita è soggetta ad imposta di registro, salvo l'esercizio dell'opzione Iva.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" le seguenti somme:

- € 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);

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

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

***

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO UNO Euro 15.375,00 =.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore ossia € 11.530,00=.

Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00=.

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

***

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate **entro le ore 12.30 del giorno 19 GENNAIO 2027 presso Coveg Srl – IVG sita in 33100 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 del 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

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

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);

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

- 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 19 GENNAIO 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);*

- 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);

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

- 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.

***

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

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" alle seguenti coordinate IT24I0333203201000002610810 - SWIFT/BIC: PASBITGG. **La causale invariabile obbligatoria** da inserire è: "Tribunale di Udine, Procedura n°82/2024 Lotto Uno".

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 GARE

Il giorno **20 GENNAIO 2027 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 "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.

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

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 33053 Latisana (UD) Via dietro Chiesa 54.

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. 0431 517223 –email: serenabellamio@studiolegalebellamio.it – pec: serena.bellamio@avvocatiudine.it.

Latisana, 08 ottobre 2026

La Professionista Delegata

avv.ta Serena Bellamio

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