TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

Procedura n. 198/2025 R.G. Esecuzioni immobiliari

Il sottoscritto Dott. Andrea Bonfini, con Studio in Udine, Via B. De Rubeis n. 19, in qualità di delegato alle operazioni di vendita giusta nomina dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., di data

AVVISA

che in data **03.02.2027** si procederà alla vendita forzata senza incanto del seguente Lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 resa dal tecnico incaricato Geom. Luca Vuerich in atti al quale si fa espresso rinvio per ogni approfondimento e per tutto quanto non richiamato e precisato:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un'unità immobiliare a destinazione commerciale, adibita a negozio al piano terra, con annesso locale deposito al piano interrato, facente parte del complesso condominiale denominato "Il Centro del Borgo", sito in Martignacco (UD), via San Daniele n. 49.

Identificazione catastale:

- foglio 6 mappale 898 sub. 6, categoria C/1, classe 4, consistenza 78 mq, rendita € 1.675,80
- foglio 6 mappale 898 sub. 41, categoria C/2, classe 1, consistenza 68 mq, rendita € 119,40

Descrizione

Unità immobiliare a destinazione commerciale, adibita a negozio al piano terra, con annesso locale deposito al piano interrato. Il locale al piano terra è composto da un ampio vano principale ad uso negozio/esposizione, con accesso diretto dall'esterno mediante fronte vetrato e ulteriore accesso secondario sul lato opposto. La distribuzione interna è prevalentemente libera, con i servizi igienici composti da antibagno e w.c. posti nell'angolo Nord-Est dell'unità. In prossimità dell'accesso secondario sono presenti due modesti tramezzi in cartongesso che delimitano un piccolo disimpegno; lungo alcune pareti perimetrali sono inoltre presenti contropareti e pannellature in cartongesso, verosimilmente riconducibili a esigenze di allestimento espositivo. La pavimentazione è in piastrelle ceramiche. Il locale al piano interrato è costituito da un unico vano ad uso deposito, di forma irregolare, privo di suddivisioni interne stabili e accessibile dalla zona interrata del fabbricato. Presenta finiture essenziali, con pavimentazione in calcestruzzo, pareti grezze o semigrezze e impianti a vista. In sede di sopralluogo risultava occupato da materiali vari e presentava localizzate tracce di umidità e bagnature in corrispondenza della pavimentazione e della fascia basale di una parete perimetrale.

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero da persone. In sede di sopralluogo sono stati rilevati materiali vari, il cui eventuale smaltimento sarà a cura dell'acquirente.

Conformità

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

Edilizia: presenza di difformità (v. pag. 6 e 7 perizia di stima) attinenti al mancato rilascio del certificato di agibilità per carenze documentali e all'inversione dell'apertura della porta tagliafuoco rispetto alla tavola U progetto piante piano interrato. Tali difformità possono essere regolarizzate in forza della legge regionale n. 19/2009 presentando una pratica debitamente istruita i cui costi il perito non è stato in grado di quantificare.
Catastale: presenza di difformità (v. pag. 7 e 8 perizia di stima) dovute alla presenza di modesti tramezzi in cartongesso e contropareti, difformità regolarizzabili mediante presentazione di apposita variazione catastale.
Urbanistica: v. allegato 5 alla perizia di stima.
Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità.
Tecnica impiantistica: suggerita revisione e sanificazione di tutti gli impianti.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
Nessuno

Spese condominiali scadute alla data della perizia
Euro 11.261,75.

Prezzo
Prezzo di stima: Euro 81.000,00
Prezzo base: Euro 81.000,00
Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (Euro 60.750,00)
Rilancio minimo in caso di gara: Euro 2.000,00
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto
Regime fiscale della vendita
Regime IVA applicabile secondo la normativa vigente, con eventuale applicazione del meccanismo del reverse charge, ove ne ricorrano i presupposti di legge.

*** * ***

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee
Le offerte su supporto cartaceo bollato (Euro 16,00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno **02.02.2027** presso Coveg S.r.l. – IVG siti in Udine, via Liguria n. 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 nei casi espressamente indicati):

- cognome e nome della persona fisica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. Iva, sottoscrizione autografa;
- per enti o persone giuridiche: nome, denominazione o ragione sociale del soggetto offerente, sede legale, codice fiscale o P. Iva;
- cognome e nome del legale rappresentante dell'incapace, dell'ente o persona giuridica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale; sua sottoscrizione;
- 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);

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

- prezzo offerto; tempo del pagamento; motivi che giustificano la richiesta di dilazione o rateazione del saldo prezzo oltre i 4 mesi; 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;
- 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";
- 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:
- 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. 26 febbraio 2015, n. 32.
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 la RDAC (ricevuta completa di avvenuta consegna) di cui all'art. 14, comma 1, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 viene generata entro le ore 12.30 del giorno sopra indicato.
All'offerta telematica occorre allegare (a pena di inammissibilità nei casi espressamente indicati):
- scansione in formato .pdf di un documento d'identità e del codice fiscale della persona fisica offerente;
- 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;
- 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.

Covisg 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 i 25 MB.
Le scansioni NON devono essere allegate alla successiva PEC di spedizione dell'offerta al Ministero.

***

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° 198/2025 Lotto unico**; in tal caso occorre che:
  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. Imm.ri 198/2025**"; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

***

ESAME OFFERTE E GARA

Il **giorno 03.02.2027 alle ore 15.00** presso la stessa Coveg S.r.l. – 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 agli offerenti telematici le credenziali di accesso circa un'ora prima dell'asta. Gli altri aventi diritto riceveranno le credenziali di accesso dopo la registrazione al sistema del gestore attraverso l'apposita funzione "Assistiti alla gara".
La gara si svolgerà secondo il sistema della vendita telematica sincrona mista, ai sensi dell'art. 22 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32.
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 dall'aggiudicazione.

*** * ***

ALTRE INFORMAZIONI E VISITE

L'aggiudicatario dovrà versare al delegato "A" il saldo del prezzo (dedotta la cauzione) e all'ufficio del delegato "B", Notaio Riccardo Petrosso, le seguenti somme:
- Euro 500,00 + accessori (se il prezzo di aggiudicazione sarà pari o inferiore ad Euro 100.000,00);

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

- Euro 750,00 + accessori (se il prezzo di aggiudicazione sarà superiore ad Euro 100.000,00 e pari od inferiore ad Euro 500.000,00);
- Euro 1.000,00 + accessori (se il prezzo di aggiudicazione sarà superiore ad Euro 500.000,00);
- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, e sempre salva liquidazione finale dei compensi da parte del Giudice.

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 presso i locali della società IVG - Coveg S.r.l. siti in Udine, via Liguria n. 96 o presso il proprio Studio sito in Udine, Via B. De Rubeis n.19.
Gli interessati all'acquisto possono visionare l'immobile previo appuntamento col Custode nominato, IVG - Coveg S.r.l., i cui riferimenti sono rinvenibili presso il sito www.ivgudine.it o anche tramite il portale delle vendite pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp/.
Ulteriori informazioni possono essere acquisite contattando il Custode al numero 0432-566081 o rivolgendosi allo Studio del sottoscritto al numero 0432-512208-9 o all'e-mail abonfini@bkdstudio.it.
Udine, 15 ottobre 2026

Il Delegato alla vendita
Dott. Andrea Bonfini

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