TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 190/2025 R.G.Es.

La sottoscritta Dott.ssa Jenny Sangoi, domiciliata in Gemona del Friuli (UD), Piazza Garibaldi n. 14, in qualità di 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 redatta dal tecnico incaricato Luciano Candido e precisamente:

***

LOTTO 1

FABBRICATO RESIDENZIALE isolato con DUE UNITA' ABITATIVE a SAN GIOVANNI AL NATISONE - Via Montarezza 11, frazione DOLEGNANO, della superficie commerciale di **314,60 mq**, di piena proprietà dei soggetti esecutati per la quota di ½ + ½.

Caratteristiche:
FABBRICATO RESIDENZIALE isolato con due unità abitative, sviluppato da cielo a terra su tre piani, di cui:

* **Una corposa unità abitativa del p.1° e p.2°**, con locali accessori al piano terra ed alcuni al 2° piano, composto da al p.1° Ingresso, cucina/pranzo, ampio soggiorno, n° 3 camere, bagno, disimpegno, n° 3 terrazze; al p.2° Stanza, dep/ripostiglio, Wc, soffitta; al PT portico utilizzato a posto auto coperto comune, ripostiglio nel sottoscala, cantina/rip.deposito/ufficio.

* **Una modesta unità abitativa** al **piano terra** (al posto del preesistente Garage, ora locale abitativo) accessibile a soggetti diversamente abili con Cucina/pranzo/ing. dall'esterno, Bagno, Lavanderia/Ripostiglio, Camera matrimoniale; Dis. con accesso laterale protetto, comune all'unità del p.1°.

Sono presenti delle servitù sulle aree scoperte sul lato Ovest e Sud/Ovest. In zona tranquilla, contigua a viabilità di transito. L'intero edificio sviluppa tre piani fuori terra, nessuno interrato. Immobile costruito nel 1975, in parte (solo la nuova unità ricavata al posto del garage) ristrutturato nel 1992.

Non è presente Certificato di Prestazione Energetica.

Identificazione catastale (catasto dei fabbricati) indirizzo Via Montarezza:
foglio **3** particella **453** sub. 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 34,45 Euro, PT;
foglio **3** particella **453** sub. 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 10,5 vani, rendita 786,31, piano PT- 1 - 2.

L'immobile risulta: Abitato dall'esecutato e dai suoi familiari conviventi, libero, di regola, solo dopo 4/6 mesi dal decreto di trasferimento, su richiesta.

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

Conformità edilizia/catastale: non conforme, ma regolarizzabile.

Conformità urbanistica: conforme

Corrispondenza dati catastali/atto: non conforme, ma regolarizzabile.

Conformità tecnica impiantistica: non conforme, ma regolarizzabile.

Segnalazioni: è ancora in corso l'accettazione tacita dell'eredità.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: diritto di abitazione, come meglio specificato in perizia.

***

La vendita del lotto è soggetta a 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 od inferiore ad € 500.000);

- € 1.000 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000);

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

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 182.800,00#

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (Euro 137.100,00#).

Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00#

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (oppure pari al 30% nel caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione)

***

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate **entro le ore 12.30 del giorno 26 gennaio 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

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

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.

- 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 corrispondentidati del coniuge o equiparato);

- domicilio, eventuale PEC o indirizzo di posta elettronica semplice, recapito telefonicodell'offerente (o del legale rappresentante, per incapaci o enti);

- prezzo offerto *(a pena di inammissibilità*); tempo del pagamento; motivi che giustificano larichiesta di dilazione o rateazione del saldo prezzo oltre i 4 mesi (*motivi da esporsi a pena diinammissibilità*); 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 edelle 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 allegandouna sola cauzione, calcolata sull'offerta più alta; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno deilotti, 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 sottoscrivel'offerta per altri.

***

Telematiche

La presentazione dell'offerta potrà anche avvenire **in via telematica**, secondo le disposizioni del D.M. n° 32/2015.

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

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 *(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 allasituazione 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 al gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A. IBAN **IT81 A054 8463 8800 0000 5000 463**; **causale invariabile ed obbligatoria**:
Tribunale di Udine - Procedura n° 190/2025 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 edel 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 GARA

Il giorno **27 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 "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 lo studio sito in Gemona del Friuli (UD), P.zza Garibaldi n. 14.

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

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

gara, possono essere ottenute o dal Custode o rivolgendosi presso lo studio del sottoscritto Delegato, tel. 0432/980340 – e-mail: jenny.sangoi@studiolvma.it

Gemona del Friuli (UD), 27 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Jenny Sangoi

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