VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 63/2025 R.G.Es.

La sottoscritta Avv. Giulia Aloisi, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza di vendita e delega d.d. 6/7/2026,

AVVISA

che il giorno **3 febbraio 2027 alle ore 10.00** 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:

Negozio e laboratorio a TAVAGNACCO Via dei Martiri 18, 20, frazione Feletto Umberto, della superficie commerciale di 136,99 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Negozio con laboratorio posti ai piani terra e scantinato di un fabbricato composto, oltre che dai suddetti locali, da ulteriori due appartamenti, al primo e secondo piano, con cantina al piano scantinato, in Via dei Martiri, 18 e 20, fraz. Feletto Umberto, Comune di Tavagnacco (UD).

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono poste al piano S1-T, hanno un'altezza interna di p.S1 m. 2,20, p.T m. 3,07.

Identificazione catastale:

- foglio 28, particella 1671, sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 49 mq, rendita 1.493,08 Euro, indirizzo catastale: Via dei Martiri, 18, piano: S1-T.

  Confini: la pc. 1671 confina a nord con la strada pubblica, Via dei Martiri e con le ppcc. 141 e 142, ad est con la pc. 142, a sud con la pc. 173 e ad ovest con Via dei Martiri, tutte del fg. 28, C.c. Tavagnacco (UD). Il subalterno 3 confina:

  - piano terra: a nord con il sub. 6, ad est con il sub. 1 b.c.n.c., corte e vano scale, a sud con il sub. 1 b.c.n.c., corte e sottoportico, tutti facentiparte della pc. 1671 e ad

Firmato Da: ALOISI GIULIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7152c9c4c433a38

ovest con Via dei Martiri;

- piano interrato: a nord con il sub. 6 e ad est con il sub. 1 b.c.n.c., vano scale e con il sub. 5; tutti facenti parte del mapp. 1671, fg. 28, C.c. Tavagnacco (UD).

Unità immobiliare collegata fisicamente con il subalterno 6, medesimo fg., mapp. e C.c.

- foglio 28, particella 1671, sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/3, classe 2, consistenza 94 mq, rendita 252,44 Euro, indirizzo catastale: Via dei Martiri, 20, piano: S1-T.

  Confini: la pc. 1671 confina a nord con la strada pubblica, Via dei Martiri e con le ppcc. 141 e 142, ad est con la pc. 142, a sud con la pc. 173 e ad ovest con Via dei Martiri, tutte del fg. 28, C.c. Tavagnacco (UD). Il subalterno 3 confina:

  - piano terra: a nord con il sub. 6, ad est con il sub. 1 b.c.n.c., corte e vano scale, a sud con il sub. 1 b.c.n.c., corte e sottoportico, tutti facenti parte della pc. 1671 e ad ovest con Via dei Martiri;
  - piano interrato: a nord con il sub. 6 e ad est con il sub. 1 b.c.n.c., vano scale e con il sub. 5; tutti facenti parte del mapp. 1671, fg. 28, C.c. Tavagnacco (UD).

  Unità immobiliare collegata fisicamente con il subalterno 3, medesimo fg., mapp. e C.c.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1962.

L'immobile risulta:

- libero;
- dal punto di vista della conformità edilizia, non conforme, ma regolarizzabile;
- dal punto di vista della conformità catastale, non conforme, ma regolarizzabile;
- dal punto di vista della conformità urbanistica, conforme;
- dal punto di vista della corrispondenza dati catastali/atto, conforme;
- dal punto di vista della conformità tecnica impiantistica, non conforme, ma regolarizzabile.

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

Firmato Da: ALOISI GIULIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7152c9c4c433a38

LOTTO 2:

appartamento a TAVAGNACCO Via dei Martiri, frazione Feletto Umberto, della superficie commerciale di 129,21 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Appartamento al primo piano di un fabbricato composto da un negozio ed un laboratorio al piano terra ed un ulteriore appartamento al secondo piano, oltre che da quattro cantine al piano scantinato e corte comune, in Via dei Martiri, 18 e 20, fraz. Feletto Umberto, Comune di Tavagnacco (UD).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1671 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 832,79 Euro, indirizzo catastale: Via dei Martiri, 53, piano: 1.

  Confini: La pc. 1671 confina a nord con la strada pubblica, Via dei Martiri e con le ppcc. 141 e 142, ad est con la pc. 142, a sud con la pc. 173 e ad ovest con Via dei Martiri, tutte del fg. 28, C.c. Tavagnacco (UD). Il subalterno 4 confina a nord in aderenza con il fabbricato 141, ad est con il vuoto sul sub. 1, b.c.n.c. corte, a sud con il fabbricato mapp. 173, ad est con il vuoto su Via dei Martiri, tutti sul fg. 28, C.c. di Tavagnacco (UD).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1962.

L'immobile risulta:

- libero;
- dal punto di vista della conformità edilizia, non conforme, ma regolarizzabile;
- dal punto di vista della conformità catastale, non conforme, ma regolarizzabile;
- dal punto di vista della conformità urbanistica, conforme;
- dal punto di vista della corrispondenza dati catastali/atto, conforme;
- dal punto di vista della conformità tecnica impiantistica, non conforme, ma regolarizzabile.

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

Firmato Da: ALOISI GIULIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7152c9c4c433a38

***

Per ogni altra informazione, si rinvia alla consulenza estimativa giudiziaria d.d. 8/5/2025 a firma del tecnico incaricato Geom. Dania Drusin.

***

La vendita è soggetta a IVA.

***

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" le seguenti somme (salva diversa liquidazione finale dei compensi da parte del giudice):

- € 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.

VALORE DEL LOTTO 1: € 59.000,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 44.250,00)

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00

Cauzione pari a:

a) 10% del prezzo offerto;

b) 30% del prezzo offerto in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione;

c) 30% del prezzo offerto in caso di offerta proveniente da parte dello stesso soggetto dichiarato decaduto da precedente aggiudicazione, o di suo parente o affine fino al terzo grado, o di società del medesimo gruppo, o controllante o controllata, o comunque partecipata o amministrata da uno dei predetti soggetti;

d) 50% del prezzo offerto per chiunque, in caso di vendita disposta dopo due

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

Firmato Da: ALOISI GIULIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7152c9c4c433a38

inadempienze ex art. 587 c.p.c.

VALORE DEL LOTTO 2: € 83.000,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 62.250,00)

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00

Cauzione pari a:

a) **10% del prezzo offerto;**
b) **30% del prezzo offerto in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione;**
c) **30% del prezzo offerto in caso di offerta proveniente da parte dello stesso soggetto dichiarato decaduto da precedente aggiudicazione, o di suo parente o affine fino al terzo grado, o di società del medesimo gruppo, o controllante o controllata, o comunque partecipata o amministrata da uno dei predetti soggetti;**
d) **50% del prezzo offerto per chiunque, in caso di vendita disposta dopo due inadempienze ex art. 587 c.p.c.**

***

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate **entro le ore 12.30 del giorno 2 febbraio 2027** presso Coveg S.r.l. – IVG sita 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 **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

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

Firmato Da: ALOISI GIULIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7152c9c4c433a38

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.
- 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;

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

Firmato Da: ALOISI GIULIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7152c9c4c433a38

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);
- 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 NÉ 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 2 febbraio 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*

Firmato Da: ALOISI GIULIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7152c9c4c433a38

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 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

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

Firmato Da: ALOISI GIULIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7152c9c4c433a38

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 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° 63/2025 Lotto n° 1 OPPURE Tribunale di Udine - Procedura n° 63/2025 Lotto n° 2; 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 GARA

Il giorno **3 febbraio 2027** alle ore 10.00 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 9.50; 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

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

Firmato Da: ALOISI GIULIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7152c9c4c433a38

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 n. 96 o presso il proprio studio sito in Udine, Via Marco Volpe n. 43.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg S.r.l./IVG con sede in Udine, via Liguria n. 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 cel. 347/8955519 – e-mail: avvocato.aloisi@gmail.com.

Udine, 3 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Giulia Aloisi

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

Firmato Da: ALOISI GIULIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7152c9c4c433a38