

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
I° ESPERIMENTO: 09.04.2025 ore 11.30

R.G. Es.Imm. n° 122/2023

La sottoscritta Avv. Annalisa Venir con studio in Udine via Roma n. 8 - PEC annalisa.venir@avvocatiudine.it, professionista delegato "A" alle operazioni di vendita nominata dal Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco Venier *ex art. 591 bis c.p.c.* nella procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. Imm. N. 122/2023 con ordinanza d.d. 20.06.2024

AVVISA

che in data **09.04.2025 alle ore 11.30** presso la COVEG SRL-IVG Udine 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 geometra Paolo Franz in data 23.04.2024 alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento e per tutto quanto non precisato nel presente avviso.

LOTTO 1

Diritto di piena proprietà (1/1) dell'esecutato di **appartamento al piano terra con autorimessa** siti in Pagnacco (UD), Via Casali Brugnul n. 21.

Dati catastali e caratteristiche:

Catasto Fabbricati del Comune di Pagnacco:

- **Foglio n. 12, particella n. 319 sub. 12, via Casali Brugnul n. 21, categoria A3, cl.1, vani 7, Rc. € 336,57**
Foglio n. 12 particella n. 1274 sub. 1
- **Foglio n. 12 particella n. 1274 sub. 2, categoria C6, cl. 2, mq 40, Rc. € 132,21**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: mq 210,18

Consistenza commerciale complessiva accessori: mq 0,00

Appartamento e autorimessa sono costruiti sui mappali catastalmente censiti al Catasto terreni del Comune di Pagnacco (UD) al Foglio 12 mappale n. 319 Ente urbano di mq 607 e n. 1.274 e Ente urbano di mq 1.453.

I mappali n. 319 e 1274 formano un unico corpo che confina a nord con strada; a est con mappale n. 475; a sud con mappale n. 47; a ovest con territorio di altro Comune.

Si segnala la presenza di servitù di passaggio a peso del mappale 319 per l'accesso all'area scoperta e all'autorimessa del mappale 1274 (lato ovest). Si fa presente, inoltre, che nell'area esterna del mappale n. 319 sono presenti due serbatoi GPL per il riscaldamento.

La continuità delle trascrizioni sul compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva verrà regolarizzata prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Gli immobili di cui al **LOTTO 1** risultano:

- abitati dall'esecutato, libero di regola solo dopo 4/6 mesi dal decreto di trasferimento, su richiesta.

- in stato di manutenzione mediocre.

Giudizio di conformità: gli immobili corrispondono alle planimetrie catastali reperite e al progetto approvato. L'immobile non presenta difformità edilizie, catastali, urbanistiche e di corrispondenza dati catastali/atto.

Vincoli ed oneri giuridici: non risultano vincoli ed oneri giuridici pregiudizievoli sui beni oggetto di esecuzione che resteranno a carico dell'acquirente.

Le iscrizioni di ipoteche giudiziali e la trascrizione del pignoramento sui beni oggetto di procedura esecutiva verranno cancellati a carico della procedura.

Non risulta prodotto l'A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica).

Per maggiori dettagli, per la descrizione della zona, per la descrizione dettagliata e la consistenza si rinvia alla perizia di stima del geom. Paolo Franz d.d. 23.04.2024.

La vendita è soggetta ad 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):

- € 500,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad € 100.000);

- € 750,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000 e pari od inferiore ad € 500.000);

- € 1.000,00 + 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 LOTTO 1: EURO 51.750,00.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore e, quindi, pari almeno a Euro 38.812,50=.

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

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione; 30% 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; 50% per chiunque, in caso di vendita disposta dopo due inadempienze ex art. 587 c.p.c., come previsto all'allegato 3 dell'ordinanza di vendita d.d. 20.06.2024).

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà (1/1) di **appartamento al primo piano con soffitta e area scoperta di pertinenza** sito in Comune di Pagnacco (UD), Via Casali Brugnul n. 21.

Dati catastali e caratteristiche:

Catasto Fabbricati del Comune di Pagnacco

- **Foglio 12 particella 319, sub. 13, via Casali Brignul n. 21 piano T-1-2 categoria A3, cl. 1, vani 7,65 Rc € 360,62.**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: mq 224,20

Consistenza commerciale complessiva: mq 0,00

Appartamento al primo piano con soffitta e area scoperta di pertinenza costruito sul mappale catastalmente censito al Catasto terreni del Comune di Pagnacco (UD) al Foglio 12 mappale n. 319 Ente urbano di mq 607. Il mappale n. 319 confina a nord con strada; a est con mappale n. 475; a sud con mappale n. 1274; a ovest con territorio di altro comune.

Si segnala la presenza di servitù di passaggio a peso del mappale n. 319 per l'accesso all'area scoperta e all'autorimessa del mappale 1274 (lato ovest). Si fa presente, inoltre, che nell'area esterna del mappale n. 319 sono presenti due serbatoi GPL per il riscaldamento.

La continuità delle trascrizioni sul compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva verrà regolarizzata prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

L'immobile di cui al LOTTO 2 risulta:

- **libero;**
- in stato di manutenzione mediocre e di abbandono.

Giudizio di conformità: gli immobili corrispondono alle planimetrie catastali reperite e al progetto approvato. L'immobile non presenta difformità edilizie, catastali, urbanistiche e di corrispondenza dati catastali/atto.

Vincoli ed oneri giuridici: non risultano vincoli ed oneri giuridici pregiudizievoli che resteranno a carico dell'acquirente sui beni oggetto di esecuzione.

Le iscrizioni di ipoteche giudiziali e la trascrizione del pignoramento sui beni oggetto di procedura esecutiva verranno cancellati a carico della procedura.

Non risulta prodotto l'APE (Attestato Prestazione Energetica).

Per maggiori dettagli, per la descrizione della zona, per la descrizione dettagliata e la consistenza si rinvia alla perizia di stima del geom. Paolo Franz d.d. 23.04.2024.

La vendita è soggetta ad 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):

- € 500,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad € 100.000);
- € 750,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000 e pari od inferiore ad € 500.000);
- € 1.000,00 + 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 LOTTO 2 EURO 42.000,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore, e quindi, almeno pari a Euro 31.500,00=.

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

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione; 30% 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; 50% per chiunque, in caso di vendita disposta dopo due inadempienze ex art. 587 c.p.c., come previsto all'allegato 3 dell'ordinanza di vendita d.d. 20.06.2024).

*** * ***

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) devono essere depositate **entro le ore 12.30 del giorno 08 aprile 2025** presso gli uffici dell'IVG - Coveg Srl 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 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 allegati 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 allegati 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 allegati 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; 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 giustificano 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)).

L'offerta sarà considerata tempestiva ed ammissibile solo se la Ricevuta di Avvenuta Consegna di cui all'art. 14 comma 1 D.M. n° 32/2015 **viene generata entro le ore 12.30 del giorno 08.04.2025**. 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 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.

*** * ***

CAUZIONI

La cauzione potrà essere prestata:

-(solo se si tratta di offerta telematica) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a NOTARTEL ("Notartel S.p.A. Cauzioni Aste") IBAN: IT24I0333203201000002610810 (SWIFT/BIC: PASBITGG); **causale invariabile ed obbligatoria: Tribunale di Udine; Procedura RG. ES: IMM. N. 122/2023 Lotto n.**(indicare 1 o 2 a seconda del lotto per il quale si presenta offerta); 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 RG. ES. IMM. 122/2023; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a **pena di inammissibilità**.

*** * ***

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **09 aprile 2025 alle ore 11.30** 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 11.20** (10 minuti prima dell'orario di cui sopra); 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" (Se Notartel: 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.

*** * ***

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 Roma n. 8.

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./fax 0432 227929 – P.E.C. annalisa.venir@avvocatiduine.it.

Udine, 20.01.2025

Il Professionista Delegato "A"

Avv. Annalisa Venir