

TRIBUNALE DI UDINE

VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

**N. 189/2022 R.G.Es.**

Giusta ordinanza di vendita di data 12.5.2023 e successiva modifica di data 19.9.2025, la sottoscritta avv. Francesca Pittoritto, delegata "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. 47/1985, al D.P.R. n. 380/2001 e al D.M. n. 37/2008 e successive modificazioni, come da relazione estimativa in atti;

**LOTTO UNICO: appartamento** a GONARS (UD), frazione Ontagnano, via Palmanova n. 13/H, piano 2° del Condominio "Azzurra", della superficie commerciale di mq 82,00, per la quota di 1/1 di piena proprietà, individuato al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 647, sub. 20, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale via Palmanova n. SN, piano T-2;  
**box singolo** composto da unico vano a GONARS (UD), frazione Ontagnano, via Palmanova n. 13/H, per la quota di 1/1 di piena proprietà, individuato al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 647, sub. 8, categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, rendita 28,51 Euro, indirizzo catastale via Palmanova n. SN, piano terra.

*Il tutto come meglio indicato nella perizia di stima redatta dal tecnico incaricato Roberto Del Mondo, alla quale si rinvia.*

\*\*\*

L'immobile risulta:

- libero;
- conforme alle risultanze delle planimetrie catastali depositate;

– il fabbricato condominiale del quale fa parte l'unità immobiliare sopra descritta è stato oggetto di interventi edilizi in dipendenza dei seguenti provvedimenti amministrativi rilasciati dal Comune di Gonars:

Concessione Edilizia n. 81082/Ed. 1982, per lavori di costruzione di un nuovo fabbricato per n. 10 alloggi popolari fg. 6 n. 111 (area PEEP di Ontagnano), rilasciata il 08.03.1982; in data 23.10.1984 è stata rilasciata l'Autorizzazione di agibilità pratica n. 81082 – prot. 5649;

Concessione Edilizia per lavori di costruzione verande esterne a copertura balconi per n. 10 appartamenti, rilasciata il 10.11.2003 con il n. 85019 di protocollo.

\*\*\*

#### **CONFORMITA' EDILIZIA:**

➤ Sono state rilevate le seguenti difformità: serramento di chiusura della terrazza a formazione veranda.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: RIMOZIONE

Costo rimozione serramento e trasporto a rifiuto: euro 1.000,00

➤ Sono state rilevate le seguenti difformità: Tramezzo suddivisione cucina- soggiorno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE

Costo demolizione parete e trasporto rifiuto materiale, sistemazione pavimenti e murature: euro 2.000,00.

#### **CONFORMITA' CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: tramezzo suddivisione cucina da soggiorno.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione variazione planimetriche: euro 600,00

**CONFORMITA' URBANISTICA:** nessuna difformità

\*\*\*

La vendita 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):

- € 500,00 + 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 Euro 39.000,00= (trentanovemila/00).**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (Euro 29.250,00= ventinovemiladuecentocinquanta/00).**

**Aumento minimo in caso di gara: Euro 1.000,00 (mille/00)**

**Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (ovvero pari al 30% del prezzo offerto in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo superiore a sei mesi dalla data di aggiudicazione, o in caso di offerta proveniente da un 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).**

\*\*\*

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte **su supporto cartaceo** bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno **09 dicembre 2025** presso gli uffici di Coveg Srl – 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** 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 e 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, a 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 e i termini di cui agli artt. 12 e s. D.M. citato. Essa va creata tramite l'apposito portale del Ministero della Giustizia e 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 e ammissibile solo se risulterà inviata entro le ore 20 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 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 giustificano 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 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. 189/2022– 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 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 **10 dicembre 2025** alle **ore 12,00** presso la stessa Coveg Srl – IVG si procederà all'esame delle offerte regolarmente pervenute e a deliberare sulle stesse.

Le buste contenenti le offerte analogiche saranno aperte nello stesso giorno, alle ore 11,50; 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 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" già al momento dell'aggiudicazione con riguardo al denaro versato per cauzione; se poi modifica le modalità di pagamento del saldo, la dichiarazione andrà ripetuta anche a quel momento; l'aggiudicatario è tenuto a redigere la dichiarazione antiriciclaggio e dovrà 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 Romeo Battistig n. 40.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl/IVG con sede in Udine, via Liguria n. 96, tel. 0432.566081 – [www.ivgudine.it](http://www.ivgudine.it)

Ulteriori informazioni, anche sulle modalità di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara, possono essere ottenute dal Custode, o rivolgendosi presso lo studio del Delegato, tel. 0432.506033, fax 0432.1692701, email: [francesca.pittoritto@gmail.com](mailto:francesca.pittoritto@gmail.com)

Udine, 29 settembre 2025

Il Professionista Delegato

*avv. Francesca Pittoritto*

Coveg S.r.l. - [www.ivgudine.it](http://www.ivgudine.it)