

## VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 152/2025 R.G.Es.

La sottoscritta dott.ssa Gianna CIMOLINO, commercialista con studio in Udine, via dei Rizzani 10, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione, ex art. 591 bis c.p.c.

### AVVISA

che in data **14/10/2026** alle ore **09.30** 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 –

**appartamento** a UDINE viale Giacomo Leopardi 24, della superficie commerciale di **156,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Appartamento panoramico al dodicesimo e tredicesimo piano (collegati da scala interna) di un condominio di 15 piani con annessa cantina al piano seminterrato, facenti parte del complesso edilizio "AUTOSTAZIONE, costituito da due fabbricati condominiali. Il condominio è composto da negozi al piano terra, uffici ed abitazioni ai piani superiori, cantine e vani tecnici al piano seminterrato.

Fabbricato edificato nel 1961. Nel corso degli anni è stato oggetto di lavori di manutenzione e nel 2022 è stato oggetto dei lavori di efficientamento energetico Super Bonus 110%.

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano interrato - 12°P. - 13°P.- interno 38, ha un'altezza interna di 2,89/2,65.

Identificazione catastale:

foglio 50 particella 69 sub. 41 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 1.092,31 Euro, piano: S1 - 12 – 13.

\* \* \*

#### Stato occupazione

Immobile occupato senza titolo ma con Ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. già emesso.

Conformità edilizia: l'immobile risulta conforme

Conformità urbanistica: l'immobile risulta conforme

Conformità catastale: l'immobile risulta conforme

Corrispondenza dati catastali/atto: l'immobile risulta conforme

Ufficio prevenzione incendi: pratica VV.F. n. 5655 intestata a Condominio Autostazione anni 2010-2014 segnalata in perizia.

#### Fiscalità

Operazione soggetta ad imposta di registro (in quanto l'esecutato è soggetto passivo Iva ma l'operazione è esente da Iva, all'origine).

#### Prezzo

**VALORE BASE € 135.000,00**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 101.250,00)**

**Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00**

**Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.**

\* \* \*

Per maggiori dettagli tecnici si rinvia alla perizia di stima della geometra Maria Cristina Bellini.

\* \* \*

**NOTA**

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" (notaio Alberto Piccinini, con recapito in Udine, via Morpurgo 34) 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.

\* \* \*

**PRESENTAZIONE OFFERTE CARTACEE**

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore **12.30** del giorno **13/10/26** presso Coveg Srl – IVG sito 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 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;*  
*- 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.

\* \* \*

### **PRESENTAZIONE OFFERTE 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 ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 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 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°152/2025** 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 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 "Tribunale di Udine, Es. Imm. n. 152/2025"; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

\* \* \*

### **ESAME OFFERTE E GARA**

Il giorno **14/10/2026** alle ore **09.30** presso la sede della 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 09.20; 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 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.

\* \* \*

### **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 dalla sottoscritta Delegata o presso i locali di Coveg Srl – IVG siti in Udine, via Liguria 96 o presso il proprio studio sito in Udine, Via dei Rizzani, 10.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl – IVG Udine, via Liguria 96, tel. 0432/566081 – [www.ivgudine.it](http://www.ivgudine.it).

Ulteriori informazioni, anche sulla modalità di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara, possono essere ottenute o dal Custode o rivolgendosi allo studio del Delegato tel. 0432-508850, fax 0432-292847, e-mail: [info@studiocimolino.it](mailto:info@studiocimolino.it).

Udine, 15/05/2026

Il Professionista Delegato

