

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
ES. IM. N. 192/2024

*** **

La sottoscritta **avv. Consuelo Zanini** (C.F. ZNNCSL82B49H816N), con studio in 33038 – San Daniele del Friuli (Ud), Via Umberto I n. 25, Pec: consuelo.zanini@avvocatiudine.it, delegato “A” alle operazioni di vendita dal Giudice dell’esecuzione ex art. 591 bis c.p.c., nominata con ordinanza dd. 24/03/2025 (notificata a mezzo Pec il 29/04/2025)

AVVISA

Che in data **30/09/2026** alle **ore 15.30** 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 TRE

Diritto di piena proprietà del NEGOZIO sito a Pagnacco, Piazza San Valentino snc, frazione Plaino, della superficie commerciale di 271,00 mq. Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale, attualmente al grezzo avanzato, sita in un ampio edificio condominiale a destinazione mista denominato “Condominio La Piazza di Plaino”, sito in comune di Pagnacco, fraz. Plaino.

Identificazione catastale: catasto fabbricati, foglio 18 particella 1311 sub. 6, categoria C/1, classe 1, consistenza 231 mq, rendita 3.137,63. Euro, indirizzo catastale: Via Zampis n. 10, piano S1-T.

Diritto di piena proprietà del BOX SINGOLO sito al piano scantinato dello stabile condominiale, identificazione catastale: catasto fabbricati, foglio 18 particella 1311 sub. 23, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 55,78. Euro, indirizzo catastale: Via Braida Di Ros, piano S1.

L’immobile risulta libero.

L’importo delle spese condominiali dovute, sulla base dell’ultimo bilancio consuntivo approvato, è pari ad € 1.289,32.

*** **

Sulla conformità edilizia: l'immobile risulta conforme; per la chiusura definitiva della pratica andranno completati i lavori previa presentazione di CILA e successivamente andrà depositata la Segnalazione Certificata di Agibilità.

Sulla conformità catastale: l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile (l'indirizzo indicato in visura non è corretto).

Sulla conformità urbanistica: l'immobile risulta conforme.

Per ogni altro approfondimento, si rinvia alla consulenza estimativa del geom. Bruna Fabris.

La vendita è soggetta a Imposta di registro.

VALORE DELL'IMMOBILE: €.58.000,00.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€.43.500,00.)

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

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

*** **

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" notaio Matteo Mattioni 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, intavolazione e voltura catastale.

*** **

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€.16,00.) vanno depositate **entro le ore 12.30 del giorno 29/09/2026**, presso la sede della società 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 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*);
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. – da 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 fare 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. 32/2025.

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 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 e 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. 32/2025

“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 fisica 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, i poteri del rappresentante ovvero l’atto di nomina o lo 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 a 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: **IT75A0326822300052136399670**; **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine – Procedura n. 192/2024 – Lotto n. _____; 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 e il numero 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 di inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

*** **

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **30/09/2026** alle **ore 15.30** presso la sede della società Coveg S.r.l. – IVG, sita in Udine, Via Liguria n.96, 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 D.M. 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 della 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 della società Coveg S.r.l.- IVG siti in Udine, via Liguria n. 96 o presso il proprio studio sito in San Daniele del Friuli (Ud), Via Umberto I n. 25.

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 possono essere ottenute o dal Custode, tel. 0432 566081, o rivolgendosi presso lo studio del sottoscritto Delegato, sito in San Daniele del Friuli (Ud), Via Umberto I n. 25, tel. 0432 941524, Pec: consuelo.zanini@avvocatiudine.it, mail: consuelo@avvocatozanini.it

San Daniele del Friuli, 28 maggio 2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Consuelo Zanini

