VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 229/2024 R.G.Es.

La Sottoscritta avv. Alessia Buffon del Foro di Udine, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex* art. 591 *bis* c.p.c.,

AVVISA

che in data **03.02.2027** ad **ore 12:00** 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 UNICO

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di ***fabbricato di civile abitazione*** *della superficie commerciale di 313,81 mq, a Mereto di Tomba (UD), via Armando Diaz 24, come di seguito catastalmente identificato: C.F. Comune di Mereto di Tomba, foglio 9, particella 1372, categoria A/3, classe 2, consistenza 13 vani, rendita 535,77, piano T – 1 – 2.*
Con diritto sulla corte comune C.F. Comune di Mereto di Tomba, foglio 9, part. 255 e 1438, con delimitazione solo di fatto tra le due aree.
Coerenze: partendo da nord ed in senso orario, con via A. Diaz e con gli immobili distinti con le particelle n. 256, 1437, 255 e 673; particelle del foglio 9 delle mappe del C.T. del Comune di Mereto di Tomba.

Superficie catastale totale 319 mq - Totale escluse aree scoperte 319 mq. Corrispondente in C.T. al F. 9 Part. 1372 - ente urbano di are 01.90 con diritto alle corti censite al N.C.T. del Comune di Mereto di Tomba a F. 9 con le part. n. 255 di are 01.25 e n. 1438 di are 01.65.

* * *

L'immobile risulta:

- abitato dall'esecutato, libero di regola solo dopo 4/6 mesi dal decreto di trasferimento, su richiesta.
- Trattasi di antico fabbricato di civile abitazione di tipo economico, accessibile direttamente dalla via pubblica. Ancorché contenga attualmente al suo interno un'unica unità immobiliare a destinazione residenziale, il fabbricato è suddivisa in due corpi di fabbrica aventi altezze differenti; il corpo di fabbrica più alto contiene al suo interno l'abitazione ed alcuni suoi accessori mentre quello più basso contiene al suo interno solamente degli accessori. In particolare, detta unità immobiliare è così composta:

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

ingresso – corridoio, pranzo, cucina, ripostiglio, cantina, salotto, vano scale, soggiorno bagno (catastalmente lavanderia), c.t. e due depositi a piano terra, corridoio, due ripostigli, quattro camere, bagno e due depositi in primo piano; due vani adibiti a soffitta in secondo piano - Sottotetto.

- Detto fabbricato possiede i diritti sulle corti rappresentate dalle particelle 255 e 1438, ma in realtà la corte rappresentata dalla particella 255 è utilizzata dai proprietari del fabbricato esecutato, che non hanno accesso e quindi non esercitano di fatto alcun diritto sulla corte rappresentata dalla particella 1438.
- Il fabbricato è accessibile, attualmente, oltre che dall'ingresso principale su via Diaz, anche dal retro partendo dalla viabilità pubblica ed attraversando terreni terzi.
- Quanto alle pratiche edilizie si rileva che agli atti del Comune non è presente alcuna pratica edilizia riferita al fabbricato, comunque antecedente al 01.09.1967.
- Quanto alla situazione urbanistica si rileva che per il piano regolatore generale vigente, l'immobile ricade in una zona A0 - di complesso urbanistico tipico storico.
- Quanto al giudizio di conformità edilizia, sono state evidenziate le seguenti difformità: con riferimento alla planimetria catastale è stato rilevato che il vano lavanderia è stato trasformato in servizio igienico e non risultano in planimetria rappresentate alcune forometrie esterne. L'immobile pertanto non risulta conforme, ma regolarizzabile, con costi di regolarizzazione indicati in consulenza estimativa giudiziaria alla pagina 9.
- Quanto al giudizio di conformità catastale, sono state evidenziate le seguenti difformità: in planimetria catastale non sono rappresentate le difformità descritte nel giudizio di conformità edilizia (finestre e cambio di destinazione d'uso di un vano dalla lavanderia a bagno). L'immobile risulta quindi non conforme ma regolarizzabile, con costi di regolarizzazione indicati in consulenza estimativa giudiziaria alla pagina 10.
- Quanto al giudizio di conformità tecnica impiantistica, sono state rilevate le seguenti difformità: non è stato possibile verificare se e quali impianti siano conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.
- Quanto ai giudizi di conformità urbanistica e corrispondenza dati catastali/atto, non è stata rilevata alcuna difformità.
- Per approfondimenti sui giudizi di conformità si rimanda alla consulenza estimativa giudiziaria firma del geometra Luca Nassivera pagine 8 – 10.

* * *

Vendita soggetta a imposta di registro.

* * *

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

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" 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.

* * *

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 45.500,00.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 34.125,00).

Aumento minimo in caso di gara: 1.000,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

* * *

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 02.02.2027 presso Coveg Srl – IVG siti 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 allegate 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 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*

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

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; 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)*:

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

- 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 NE' 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 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)*;*

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

- 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:

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

- (*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°229/2024 Lotto unico; 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 03.02.2027 alle ore 12:00 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 11:50, 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" 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.

* * *

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

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 96 o presso il proprio studio sito in Udine, Via Fabio Asquini n. 11

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. 0432 237941– email: alessia.buffon@atman.legal

Udine, 05.11.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Alessia Buffon

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