

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 133/2023 R.G.

Il sottoscritto avv. Diego D'Agostini, con studio a Udine (UD), in Via Leonardo Andervolti 9, Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco Venier di data 17.02.2025,

AVVISA

che in data **17 settembre 2025, 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 dd. 09.12.2024 a firma del geom. Gian Piero Beorchia alla quale si fa espresso rinvio per ogni ulteriore approfondimento e per tutto quanto in questa sede non richiamato e precisamente:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1, e così per l'intero, di fabbricato unifamiliare a uso residenziale ubicato a Buja (UD), in zona decentrata, sviluppato in due piani fuori terra e un piano interrato, ristrutturato nel 2010, della superficie commerciale di 232,75 mq. commerciali.

Gli immobili sono catastalmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Buja al:

- Foglio 17, particella 260, sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 294,38 Euro, indirizzo catastale: Via Collosomano 144, piano: S1-T-1;
- Foglio 17, particella 260, sub. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq., rendita 43,90 Euro, indirizzo catastale: Via Collosomano 144, piano: T.

L'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato risulta censita al Catasto dei Terreni del Comune di Buja al Foglio 17, particella 260, ente urbano di mq. 610.

Descrizione e caratteristiche

Il compendio si sviluppa come segue:

- a) abitazione al piano terra con zona giorno costituita da ingresso, disimpegno, bagno, cucina, pranzo-soggiorno, lavanderia a vano scala per l'accesso al piano superiore, ove trovano la zona notte costituito da lungo corridoio su cui si affacciano quattro stanze e due bagni oltre a una terrazza sul fronte interno. Nello scantinato vi sono due vani destinati a cantina di cui uno utilizzato come centrale termica. Nell'insieme l'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione (all'esterno intonacato, all'interno lo stato delle finiture è molto buono, con rivestimento in

piastrelle al piano terra e in listelli di legno al piano superiore, serramenti interni ed esterni -questi ultimi con scuretti in legno- di buona qualità, finestre con vetri tipo Termopan o similari, termoautonomo con caldaia a condensazione, impianto elettrico dotato di salvavita);

b) accessorio esterno, con buone finiture, adibito ad autorimessa e ripostiglio con accesso dalla parte di giardino sul retro della proprietà.

Entrambi i fabbricati insistono su area pertinenziale adibita a corte e giardino interessata da percorsi carrai e pedonali pavimentati a cui si accede tramite regolare passo carraio munito di portone elettrocomandato.

Per maggiori dettagli si rinvia alla descrizione dettagliata dei beni riportata alle pagg. 9/11 della relazione di stima.

Spese condominiali e di gestione

L'immobile non è parte di complesso condominiale.

Stato di occupazione

L'abitazione risulta occupata dal debitore esecutato; non risultano contratti di locazione in essere; libero di regola solo dopo il decreto di trasferimento. A richiesta dell'aggiudicatario, tuttavia, l'ordine di liberazione (contenuto nel decreto di trasferimento) potrà essere attuato direttamente a cura del custode e sarà eseguito nei 4/6 mesi successivi; in mancanza l'aggiudicatario dovrà far eseguire a sua cura il rilascio ai sensi degli artt. 605 ss. c.p.c. tramite UNEP.

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sono emersi vincoli od oneri giuridici a carico dell'acquirente.

Conformità del bene

Il Lotto presenta:

a) conformità edilizia e catastale

- per il sub. 1 (parte ripostigli) e 2: è emersa la difforme realizzazione della copertura rispetto al progetto di variante. Difformità regolarizzabile, ai costi riportati nella perizia di stima, mediante deposito di comunicazione di diversa realizzazione della copertura;
- per il sub. 1: lo stato autorizzato è realizzato in base al progetto presentato, ma non è stata effettuata la fine dei lavori ed è mancante la richiesta di agibilità. Difformità regolarizzabile, ai costi riportati nella perizia di stima, mediante presentazione di Segnalazione Certificata Asseverata (tardiva) e della documentazione di chiusura dei lavori;
- per il F. 17, part. 260: non risulta effettuata la chiusura della pratica e la fine dei lavori (D.I.A. n. 101/2011). Difformità regolarizzabile, ai costi riportati nella perizia di stima, mediante presentazione di fine lavori e Segnalazione Certificata Asseverata (tardiva);

- non è stato eseguito l'aggiornamento catastale a seguito delle pratiche di ristrutturazione (D.I.A. n. 181/2010 e 101/2011). Difformità regolarizzabile, ai costi riportati nella perizia di stima, mediante aggiornamento catastale.

b) conformità urbanistica

- nessuna difformità.

c) altre conformità:

- tecnica impiantistica: difformità regolarizzabile ai costi riportati nella perizia di stima.

Per maggiori dettagli si rimanda alle indicazioni riportate a pagina 6, paragrafo 8, della perizia di stima.

Si precisa che, nell'eventualità in cui fossero riscontrate difformità sanabili, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, co. 6, della L. 47/1985 o dell'art. 46, co. 5, del D.P.R. n. 380/2001 presentando, a propria cura e spese, domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita è soggetta a Imposta di Registro.

Valore dell'immobile

Prezzo base: € 161.000,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 120.750,00=).

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

Presentazione Offerte

1) Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00=) vanno depositate, **entro le ore 12.30 del giorno 16 settembre 2025**, presso Coveg Srl – I.V.G. con sede a Udine, via Liguria 96, in busta chiusa con annotato all'esterno della busta stessa **solamente il nome di chi provvede al deposito, il nome del Professionista Delegato "A", la data fissata per l'esame delle offerte, il numero di Lotto.**

L'offerta cartacea deve contenere (a pena di inammissibilità solo quanto *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 allegare 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 a essa allegata- dovrà essere consegnata al Delegato "A" nel termine di cinque giorni; nel secondo caso dovrà essere prodotta al Delegato "A" 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**);

- 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) 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 giustifichino i poteri di chi sottoscrive l'offerta per altri.

2) 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 la Ricevuta di Avvenuta Consegna – R.d.A.C. (PEC) di cui all'art. 14 comma 1 D.M. n° 32/2015 viene generata **entro le ore 12:30** del giorno sopra indicato per il deposito delle offerte cartacee (ovvero **16 settembre 2025**).

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 e 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 e 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 (ovvero 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, **pari al 10%** (30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo superiore a 6 mesi dall'aggiudicazione o di presentazione dell'offerta da parte dello stesso soggetto dichiarato decaduto da precedente aggiudicazione; 50% in caso di vendita disposta dopo due inadempienze ex art. 587 c.p.c.) del prezzo offerto, potrà essere prestata:

- (solo se si tratta di offerta telematica) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Notartel S.p.A. Cauzioni Aste" - IBAN IT24I0333203201000002610810 - SWIFT/BIC: PASBITGG); causale invariabile e obbligatoria: "*Tribunale di Udine; Procedura R.G. n. 133/2023, Lotto Unico*". In tal caso occorre che (**tutto a pena di inammissibilità**):

- a) l'importo sia accreditato sul conto destinatario entro le ore 12:30 del giorno precedente la data fissata per la gara;
- b) si indichi nell'offerta l'importo versato, la data e 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 a "*Tribunale di Udine – R.G. n. 133/2023, Lotto Unico*"; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a **pena di inammissibilità**.

Esame offerta e gara

Il giorno **17 settembre 2025, alle ore 09:30**, presso la stessa Coveg s.r.l – I.V.G. si procederà all'esame delle offerte regolarmente pervenute e a deliberare sulle stesse.

Le buste contenenti le offerte cartacee saranno aperte nello stesso giorno, alle ore 09:20; tutti gli offerenti possono assistere all'attività.

Il gestore della vendita telematica invierà agli offerenti telematici e agli altri aventi diritto le credenziali 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 D.M. n. 32/2015.

L'aggiudicatario dovrà, poi, versare al Professionista Delegato "A" il saldo del prezzo (dedotta la cauzione e oltre IVA se dovuta) e al Professionista Delegato "B" Notaio dott.ssa Lucia Peresson 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 a € 100.000,00=);

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

- € 1.000,00= + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 500.000,00=);

- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, e sempre salva liquidazione finale dei compensi da parte del Giudice dell'esecuzione.

Avvertimento

L'aggiudicatario è tenuto a redigere la c.d. “*dichiarazione antiriciclaggio*” e a consegnarla al Delegato alla vendita dopo l'aggiudicazione, ovvero a depositarla in cancelleria esecuzioni immobiliari 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 dal sottoscritto Professionista Delegato o presso i locali di Coveg s.r.l. - I.V.G. siti a Udine, in Via Liguria 96, o presso il proprio studio sito a Udine in Via Leonardo Andervolti 9.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg s.r.l. - I.V.G. con sede a Udine, in Via Liguria 96, tel. 0432/566081 - www.ivgudine.it.

Ulteriori informazioni, anche sulle modalità di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara, potranno essere ottenute o dal Custode o rivolgendosi al Professionista Delegato “A” tel. 0432/510917 – e-mail: diego@avvocatidagostini.it.

Udine, li 23 aprile 2025.

Il Professionista Delegato
Avv. Diego D'Agostini

