

VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 133/2024 R.G. Es.

La sottoscritta avv. Francesca Delle Case con studio in Udine Via F. Asquini n. 11, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.*,

AVVISA

che in data **17/09/2025 ore 10.30** 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 UNICO

villa bifamiliare a REANA DEL ROIALE (UD) Via Sant'Antonio n. 36, frazione Località Vergnacco, della **superficie commerciale di 185,98 mq di piena proprietà** degli esecutati (per la quota di 1/2 ciascuno).

Trattasi di porzione di fabbricato bifamiliare (verticale) a destinazione residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T e piano 1.

Il compendio immobiliare è costituito da: area scoperta, di cui porzione ad uso strada, piccolo accessorio da giardino, fabbricato abitativo **corredato** da ampio posto auto coperto.

L'immobile è composto da: atrio di ingresso, zona notte costituita da disimpegno, un ripostiglio sottoscala, un bagno e n. 2 stanze; zona giorno costituita da cucina-soggiorno "open space", portico esterno; piano superiore costituito da disimpegno, bagno e due stanze oltre ad un vano tecnico posto sotto tetto e non praticabile.

La casa è inoltre circoscritta lungo tre lati da un'attinenza scoperta adibita a giardino e corte con piccolo prefabbricato (casetta da giardino) realizzato in edilizia libera.

Il compendio è catastalmente identificato come segue:

- foglio 9 particella 1503 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 143 mq, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: VIA S. ANTONIO n. SN , piano: S1-T

- foglio 9 particella 1503 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, rendita 45,19 Euro, indirizzo catastale: VIA S. ANTONIO n. SN , piano: T

Il mappale 1503 in Comune di Reana del Roiale foglio 9 è censito quale ente urbano di mq.453,00

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra.

L'immobile è stato costruito nel 2018.

Per quanto concerne le concessioni edilizie ed i successivi provvedimenti autorizzativi si rinvia alla perizia di stima.

L'immobile risulta:

- destinato a casa familiare e occupato dall'esecutata in qualità di comproprietaria (per ulteriori informazioni si rinvia alla perizia di stima).

Attenzione: l'immobile di cui al Lotto Unico costituisce abitazione principale del debitore e dei suoi familiari conviventi. La sua liberazione non potrà essere disposta (salvo casi particolari) prima dell'emissione del decreto di trasferimento, solo su richiesta dell'aggiudicatario, e sarà eseguita nei 4/6 mesi successivi.

- gravato dalle seguenti limitazioni d'uso:

A) Servitù perpetua di transito, per persone, animali e veicoli, e di installazione di servizi tecnologici, stipulata il 01/09/2010 a firma di Notaio A.Catena - Udine ai nn. rep.127210 di repertorio, trascritta il 09/09/2010 a RR.II. Udine ai nn. np.16931, a favore di Mappale n.1450 (ora 1460) fg.9 in Comune di Reana del Rojale, contro A PESO : fg.9 mappale n.1449 (ora 1505-1503) in Comune di Reana del Rojale., derivante da Atto di compravendita.

La servitù si sviluppa su fascia di terreno della larghezza di metri lineari 5 (cinque) a ridosso del confine ovest.

B) Servitù di transito vedute, appoggio, immissione di travi nei muri comuni, di scarichi, canne fumarie, acquedotto, fognatura, cavo telefonico ed altri servizi tecnologici che sono venute a crearsi di fatto, per destinazione di padre di famiglia., stipulata il 23/02/2017 a firma di Notaio G.Menazzi - Lignano S. ai nn. rep.14684 di repertorio, trascritta il 06/03/2017 a RR.II. Udine ai nn. np.3370, a favore di Fg.9 mappale 1503 Comune di Reana del Rojale, contro A PESO : del mappale n.1505 fg.9 Comune di Reana del Rojale, derivante da Atto di compravendita.

Servitù di transito e servizi tecnologici, a peso della particella 1494 (ora 1505) ed a favore della particella 1503, corrente lungo tutto il lato ovest della suddetta particella servente, per una larghezza di metri lineari 5 (cinque), coincidente con la stradella insistente sulle pp.cc. 1505-1503.

- di "Classe energetica A+ con gestione domotica

Certificazione APE N. 23492-2018-UD-APE-DEF registrata in data 13/09/2018

Conformità edilizia:

- nessuna difformità.

Conformità catastale:

- nessuna difformità.

Conformità urbanistica:

– l'immobile risulta conforme.

Corrispondenza dati catastali/atto (soggetto esecutato/ intestatario catastale)

– nessuna difformità.

Risulta altresì la presenza di planimetrie depositate in Catasto e la loro corrispondenza allo stato di fatto;

Si rinvia per completezza alla perizia di stima.

Relativamente all'immobile sottodescritto **non** risultano contratti di locazione in essere.

Si segnala: Atto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, stipulato il 12/10/2021 a firma di Corte D'Appello - Trieste. ai nn. 414 di repertorio, trascritto il 21/02/2023 a RR.II. UDINE ai nn. NP.3333.

Atto non opponibile alla procedura e non cancellabile a cura della stessa.

La vendita è soggetta a Imposta di Registro.

L'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR n° 380/01 e all'art. 40, comma 6, L. 47/85, ove previsto.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" dott.ssa Margherita Gottardo, Notaio con studio in Udine, Via Moretti n. 2 Tel 0432/1636775 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, trascrizione e voltura catastale.

VALORE DELL'IMMOBILE Euro € 265.021,50

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 198.766,12)

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione; 30%, in caso di offerta proveniente da parte dello stesso 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; 50% per chiunque, in caso di vendita disposta dopo due inadempienze ex art. 587 c.p.c.).

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate **entro le ore 12.30 del giorno 16/09/2025** 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; 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 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 NÈ 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);
- 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 a “Notartel S.p.A. Cauzioni Aste”: IBAN IT24I0333203201000002610810 - SWIFT/BIC: PASBITGG; **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine; Procedura n° 133/2024- 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 a “Tribunale di Udine R.G. Es. 133/2024”; assegno da inserirsi nella busta contenente l’offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 17/09/2025 alle ore 10.30 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 10.20; 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 “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 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.

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 F. 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. e fax 0432/1437784 – email: francescadellecase@gmail.com

Udine, 20 maggio 2025

Il Professionista Delegato