

TRIBUNALE DI UDINE
VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 138/2023 R.G.Es.

Il sottoscritto dr. Maurizio Trequadrini delegato “A” alle operazioni di vendita dal Giudice dell’esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.*,

AVVISA

che 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 Diritto di piena proprietà di un capannone artigianale in Cervignano del Friuli, via Aquileia n. 108 della superficie commerciale di 629,00 mq. Il compendio è ubicato in zona decentrata rispetto al centro cittadino, posto sulla via denominata Aquileia arteria di collegamento con i centri abitati limitrofi.

Identificazione:

- Corpo tavolare secondo della Partita Tavolare 3037 di Cervignano del Friuli, p.c. 707/11, fabbricato e corte. L’immobile risulta censito al catasto fabbricati del comune di Cervignano del Friuli al foglio 11, particella 707/11, categoria D/7 con rendita Euro 2.484,00.

L’intero edificio si sviluppa su un piano fuori terra. L’immobile risulta costruito nel 1965 e risulta nella disponibilità dell’esecutato.

Non vi è conformità edilizia (criticità alta) in quanto il soppalco esistente e denominato “magazzino ricambi” non trova riscontro in nessuna tavola progettuale. Costi di regolarizzazione presunti: euro 8.000,00.

- Non vi è conformità di tipo catastale a causa della rappresentazione non corretta del soppalco. La difformità è regolarizzabile ad un costo di euro 700,00.

La vendita è soggetta alle imposte come per legge, variabili a seconda dell’esercizio o no, da parte dell’esecutato, dell’opzione per l’imposizione Iva, comunque nel termine dell’atto di trasferimento.

VALORE DELL’IMMOBILE Euro 75.938,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 56.954,00).

Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

Cauzione pari al 30% del prezzo offerto in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall’aggiudicazione;

LOTTO 2 ufficio a CERVIGNANO DEL FRIULI VIA AQUILEIA 108, della superficie commerciale di 181,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il compendio immobiliare è ubicato in Comune di Cervignano del Friuli, in zona decentrata rispetto al centro cittadino, posto sulla via denominata Aquileia arteria di collegamento con i centri abitati

limitrofi. Il fabbricato così individuato è costituito da un unico corpo di fabbrica sviluppato su dei piani fuori terra. L'unità di cui alla perizia è ubicato al piano terra del fabbricato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

C.C. C566 particella edificiale 707 3 foglio 11 sub. 2 partita tavolare 3037, categoria D/7, rendita 56,00 Euro, indirizzo catastale: Via Aquileia n. 108, piano: terra, C.C. C556A particella 707 3 foglio 11 partita tavolare 3037, qualità classe ENTE URBANO, superficie 770, derivante da variazione del 08/01/2007 pratica n. UD 0572555 in atti dal 14/12/2007 bonifica identificativo catastale (n. 82067.1/2007)

C.C. C556A particella edificiale 707 3 foglio 11 sub. 1 partita tavolare 3037, categoria A/10, classe 4, consistenza 181 mq, rendita 1.409,93 Euro, indirizzo catastale: Via Aquileia, 108, piano: terra, L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

L'immobile risulta nelle disponibilità dell'esecutato.

Vi è conformità edilizia, catastale e urbanistica.

La vendita è soggetta alle imposte come per legge, variabili a seconda dell'esercizio o no, da parte dell'esecutato, dell'opzione per l'imposizione Iva, comunque nel termine dell'atto di trasferimento.

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 61.088,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 45.816,00). Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

Cauzione pari al 30% del prezzo offerto in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione;

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" le seguenti somme (salvo 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 **13-01-2026** 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 (Maurizio Trequadri); la data fissata per l'esame delle offerte (14.01.2026), 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 indicate 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 indicate 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 indicate 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 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);
- 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.

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°138/23 Lotto n° (indicare il n. del lotto); 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 **14-01-2026** alle ore 09,30 presso 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 “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 Codroipo (UD), Via Circonvallazione sud 88.

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

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. 0432/904178 – email: maurizio@studiotrequadrini.it

Data 06-10-2025

Il Professionista Delegato
dr Maurizio Trequadrini