

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
QUARTO ESPERIMENTO DI VENDITA

N° 312/2016 (riunita con Es. imm. 374/2010 e 214/2015 R.G.Es.)

La sottoscritta Avv. Monica De Cecco con studio in Udine, via Bologna 10 delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 *bis* c.p.c. (giusta delega comunicata a mezzo PEC il 15.3.2019),

AVVISA

che l'**11 MARZO 2026 alle 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 del geom. Michele Olivo in atti

LOTTO PRIMO

diritto di piena proprietà dell'immobile adibito a struttura alberghiera denominata "Hotel Executive", con pertinente area scoperta e dei frontistanti terreni adibiti a parcheggio siti in Comune di Udine – frazione Cussignacco – via Angelo Masieri 4, nonché della porzione di fabbricato adibita a centro congressi con pertinente area scoperta sita in Comune di Udine – frazione Cussignacco – via Achille Tellini 3, immobili così distinti al Catasto del Comune di Udine:

- N.C.E.U Fg. 65 mappale 1192 (albergo – zona censuaria 3 – categoria D/2 – rendita €. 17.931,38 – piani S1-T-1-2-3-4)
- N.C.T. Fg. 65 mappale 1156 (qualità, classe prato 2 – superficie 660 mq– reddito agrario €. 2,56 – reddito dominicale €. 4.60)
- N.C.T. Fg. 65 mappale 1164 (qualità, classe relit strad – superficie 340 mq)
- N.C.E.U Fg. 65 mappale 1402 sub 1 (centro congressi – zona censuaria 3 – categoria D/2 – rendita €. 17.042,00 – piani S1-T-1-2)

Si segnala che nella perizia in atti gli immobili in oggetto sono descritti al lotto 1 (centro congressi) e al lotto 3 (albergo e terreni): i due lotti della perizia sono stati accorpati nel lotto 1 descritto nel presente avviso. Il valore di stima dell'albergo (1192) indicato in perizia, è stato variato ed il nuovo valore corretto è quello esposto nel presente avviso.

L'immobile adibito a struttura alberghiera (mapp. 1192 - superficie commerciale complessiva mq. 3.866,67) che ha accesso carraio da viale Palmanova (arteria adiacente a via Masieri) è composto da un piano interrato e da 4 piani fuori terra.

Il piano interrato (SEL 936,81 mq) contiene la sala con il gruppo elettrogeno, la centrale termica, più magazzini, una sala macchine, un ascensore, il locale in cui sono ubicati i contatori dell'energia elettrica, una centrale idrica e locali di deposito; il piano terra (SEL 935,57 mq), a cui si accede direttamente dal piano stradale, contiene: una hall reception con ufficio, due sale riunioni, una zona ristorante, un bar, locali a servizio della gestione alberghiera (cucina con dispensa, ripostiglio con bagno, spogliatoi e servizi igienici), cinque camere idonee ad ospiti disabili dotate di bagno e terrazzo, ascensore e tre rampe di scale (una al centro dell'edificio e due laterali di emergenza); il primo, il secondo e il terzo piano (ognuno con superficie esterna lorda di 752,98 mq oltre a 138,34 mq di terrazze) hanno identica conformazione e ciascun piano contiene, oltre al corridoio e ad un locale di servizio (attualmente adibito a magazzino e spogliatoio per il personale), 24 camere (doppie oppure matrimoniali) con bagno (completo di doccia, lavabo, tazza wc e bidè), telefono, internet wifi, televisore e frigo bar. Al terzo piano è posizionata una scala metallica retrattile che

consente l'accesso al manto di copertura (orizzontale) su cui insistono i camini di aspirazione, i macchinari per l'aria condizionata, pannelli solari e l'insegna luminosa. Le caratteristiche del fabbricato e la sua zona di ubicazione sono descritte a pag. 32 e 33 della perizia in atti.

L'area scoperta di pertinenza dell'immobile è totalmente pavimentata con mattonelle in cemento ad est e lasciata a verde ad ovest.

I terreni antistanti l'ingresso principale dell'albergo ed adibiti a parcheggio (mapp.1156 e 1164) hanno complessivamente una superficie esterna lorda di 1000 mq..

L'albergo (1192) è collegato al centro congressi (1402 sub 1) da un tunnel coperto.

L'immobile adibito a centro congressi (superficie commerciale 2.034,15 mq.) si compone di un piano interrato e di tre piani fuori terra ed è dotato di due ascensori (uno per il pubblico, sito sul lato nord-est in corrispondenza dell'atrio e uno per il personale, sito nell'angolo sud ovest): in corrispondenza dei vani ascensore (presenti in ogni piano) sono ubicati anche i due corpi scala.

Il piano terra (SEL 415 mq.) contiene un atrio, un ingresso, l'ufficio direzione, una piccola reception e una sala riunioni della capienza di circa 200 persone. Il primo piano (SEL 660 mq) è composto da un disimpegno con servizi igienici (suddivisi in tre locali), da due sale riunioni della capienza rispettivamente di 60 e 110 persone e da un corridoio che consente l'accesso a 4 suite ubicate sul lato est (ognuna composta da camera con salottino, bagno e terrazzo). Al secondo piano (SEL 505,00 mq, escluse le terrazze) sono ubicati un disimpegno, un ripostiglio e un corridoio che consente l'accesso a 6 suite (di composizione identica alle camere del primo piano ad eccezione di due poste a nord – ovest che sono sprovviste di terrazzo).

Nel piano interrato (SEL 683,00 mq) si trovano un disimpegno con servizi igienici (suddivisi in due locali, ciascuno con un antibagno e due wc), due uffici, una sala adibita a magazzino con retrostante deposito al grezzo e un'ampia sala adibita a palestra con due servizi igienici dotati di doccia. Il secondo piano dell'edificio è dotato sul lato ovest di un'ampia terrazza parzialmente coperta ove sono ubicati i servizi igienici per il personale, una centrale termica e un magazzino/spogliatoio per il personale.

L'ascensore posto nell'atrio di ingresso è funzionante mentre risulta fuori uso l'ascensore di servizio per il personale.

Le caratteristiche del fabbricato e la sua zona di ubicazione sono dettagliatamente descritte a pagina 9 e 10 della perizia in atti.

Sopra l'area scoperta di pertinenza dell'immobile sita ad ovest e comune al mappale 1402 sub 2 (superficie esterna lorda 270 mq) insistono una serie di aiuole e le aree di passaggio pavimentate in porfido.

Dalla facciata del fabbricato parte il tunnel coperto (SEL 33 mq.) che collega il centro congressi all'albergo: si può pertanto accedere all'immobile sia dall'area esterna di pertinenza sia attraversando il citato tunnel.

Gli immobili adibiti ad albergo (1192) e a centro congressi (1402 sub 1) sono dotati di alcuni impianti indipendenti e di altri impianti collegati fra di loro.

Più precisamente l'impianto elettrico è comune, in quanto, nonostante la presenza di due quadri elettrici generali (uno sito nell'ufficio direzione del centro congressi e l'altro nel piano interrato dell'albergo), il contatore, sito nel piano interrato dell'hotel, è unico e la linea elettrica del centro congressi deriva da quella dell'albergo. Il piano interrato dell'hotel ospita anche il generatore da 100 Kw ampere che serve come linea di emergenza sia per l'albergo che per il centro congressi.

Nonostante la presenza di due centrali termiche (una ubicata sulla terrazza del centro congressi dotata di due caldaie e una sita nel piano interrato dell'albergo, dotata di due bruciatori Riello), gli impianti termici a gas metano dei due immobili (per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento) hanno tubazioni collegate fra di loro ed il contatore è unico.

Il centro congressi è dotato anche di impianto di amplificazione sonora, di macchina per il ricircolo – purificazione dell'aria e di impianto di riscaldamento e condizionamento a pompa di calore composto da varie unità esterne ed interne (sia mono che multi split). Alcune unità tuttavia risultano mancanti ed altre non funzionanti..

L'albergo è dotato di impianto di climatizzazione con macchina clima "Veneta" posizionata sul tetto dell'edificio (le unità interne dell'impianto garantiscono sia la climatizzazione estiva che il riscaldamento invernale).

Gli impianti fognario (che scarica in rete pubblica) e di adduzione dell'acqua del centro congressi sono collegati a quelli dell'albergo.

L'impianto di videosorveglianza (composto da una centrale e diverse telecamere) è comune ai due immobili, in quanto la centrale di videosorveglianza sita nell'ufficio direzione del centro congressi gestisce anche le componenti dell'impianto site nell'albergo.

Gli impianti antifurto rispettivamente al servizio dei due immobili hanno centrali indipendenti (una per ogni impianto) ma sono collegati fra loro.

Gli impianti antincendio (con prelievo da acquedotto) rispettivamente al servizio dei due immobili (ognuno composto da una centrale antincendio, diversi estintori-naspi interni e rilevatori di fumo) sono in comunicazione fra di loro e gli allarmi sono comuni.

L'impianto solare al servizio del solo immobile adibito ad albergo è dotato di bollitore da 1000 litri e di pannelli installati sul manto di copertura che non sono funzionanti.

Gli impianti di rete telecom e connessione internet sono autonomi e dotati di centralini indipendenti. Gli impianti sono conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione, ma non è stato possibile verificare se risultano a norma in base alla vigente legislazione, né il loro funzionamento.

Con riferimento all'albergo (mapp. 1192) e al centro congressi (mapp. 1402 sub 1), si segnala che sono oggetto di vendita soltanto gli immobili e non anche i beni mobili negli stessi contenuti (ovvero i beni attualmente destinati all'esercizio dell'attività alberghiera, di ristorazione e di altre attività). Di tale circostanza si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

Tutti gli immobili sono in uso – non abitati – dagli esecutati, liberi al decreto di trasferimento.

L'immobile attualmente adibito ad albergo è stato eretto in base alla concessione edilizia n. 408/92 ED (P.G. 21676/92) rilasciata il 12.11.1992 ed avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato da destinare ad uso alberghiero.

Successivamente si segnalano le seguenti pratiche edilizie (pag. 29 della perizia in atti): variante n. VA/151.4.1996 rilasciata il 17.12.1996 (PG. 48044) e variante n. VA/312.4.1996, rilasciata il 20.3.1997. L'immobile, positivamente collaudato, è stato dichiarato agibile il 22.4.1997 (PG. 160-31071).

Dal punto di vista edilizio - urbanistico l'immobile risulta regolare e vi è corrispondenza fra atti e dati catastali.

Lo stato di fatto non corrisponde alle planimetrie catastali in quanto nella mappa catastale e nella planimetria del piano terra non è stata inserita la porzione di tunnel che collega l'albergo al centro congressi. La situazione è regolarizzabile nei modi e con i costi indicati a pagina 30 della perizia in atti, in quanto la costruzione del tunnel è stata autorizzata in sanatoria l'11.4.2003.

La porzione di immobile destinata a centro congressi è stata realizzata in base alla concessione edilizia n. CE/151.4.1999 del 21.2.2000 (prot. 93218) avente ad oggetto "lavori di ampliamento del complesso alberghiero Hotel Executive".

Successivamente si segnalano le seguenti pratiche edilizie (pag. 5 e 6 della perizia in atti): variante n. VA/13.4.2002 del 22.4.2002 (prot. n.16670); denuncia di inizio attività in variante presentata il 15.5.2002 (DVA/78.4.2002 – prot. 649-54734) ed avente ad oggetto interventi al piano terra e al piano interrato per la trasformazione dei locali adibiti a negozi in locali da adibire a sede di istituto di credito; concessione in sanatoria n. AS/81.4.2002 rilasciata l'11.4.2003 (prot. 649-133781) relativa a parziali difformità rispetto alla CE/151.4.1999. Il Comune ha rilasciato l'agibilità il 7.1.2004 (prot. 93218).

Dal punto di vista urbanistico l'immobile risulta regolare e vi è corrispondenza fra atti e dati catastali.

Si segnala la presenza di alcune difformità edilizie relative al solo piano scantinato (nel quale all'interno del locale attualmente destinato a palestra è stato realizzato un vano abusivo con due servizi igienici e nella zona disimpegno sono state posizionate due pareti in alluminio per ricavare due nuovi locali) che risultano regolarizzabili con i costi indicati a pagina 6 e 7 della perizia in atti. A causa di tali difformità le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto: la situazione è regolarizzabile nei modi e con i costi indicati in perizia a pagina 7. Di tali difformità si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita

In base al P.R.G. del Comune di Udine l'immobile distinto al Fg. 65 mapp. 1192 (albergo) e quello adibito a centro congressi (1402 sub 1) ricadono in "Zona B2 residenziale estensiva" mentre gli immobili distinti al Fg. 65 mappali 1156 e 1164 ricadono in zona "viabilità mobilità e sosta, parcheggi di uso privato Ppriv".

Con riferimento a tutti gli immobili del lotto 1 (mapp. 1192, 1402 sub 1, 1156 e 1164) si segnalano i seguenti vincoli che non verranno cancellati con il decreto di trasferimento.

Risulta trascritto il 19.8.1981 a Udine (ai n. 15420/18560) un atto di convenzione della "lottizzazione viale Palmanova" rogato il 24.7.1981 dal notaio A. Menazzi (Rep. 64417) atto stipulato tra il Comune di Udine e l'impresa lottizzante "Immobiliare Sud S.r.l." (avente ad oggetto la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione) a cui è seguito un atto aggiuntivo di convenzione urbanistica stipulato fra i medesimi soggetti, rogato dal notaio A. Menazzi il 22.12.1993 (rep. 126373) e trascritto a Udine il 20.1.1994 ai n. 1282/1622 (prevedente solo la proroga dei termini per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria).

Il Comune di Udine con verbale datato 17.1.1994 ha dichiarato l'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla citata convenzione e con dichiarazione di commerciabilità dd. 10.12.2018 ha dichiarato che non sussistono convenzioni, vincoli o oneri gravanti sugli immobili (inclusi quelli di cui al presente lotto 1).

Sempre con riferimento a tutti gli immobili del lotto 1 risulta trascritto il 22.3.1993 (ai n. 5963 rg. e 4491 r.p.) l'atto di costituzione di vincolo urbanistico rogato l'11.3.1993 dal notaio Umberto Ajello di Milano (rep. 34941/1925) in base al quale i mappali 1164, 1156, 1170 (ora 1192 albergo), 1166 (ora 1192 albergo), 1158 (ora 1192 albergo), 1155 (ora 1264), 1163 (ora 1191), 1171 (ora 1402 sub 1 e 2 centro congressi e istituto di credito), 1173 (ora 1402 sub 1 e 2 centro congressi e istituto di credito e 1375), 1167 (ora 1402, 1393, 1359), e 1159 (ora 1393) del Fg. 65 dovevano costituire ai fini delle norme edilizie ed urbanistiche all'epoca vigenti lotto unico, con conseguente assoggettamento di tutti i mappali a coammasso urbanistico.

Con dichiarazione di commerciabilità datata 10.12.2018 il Comune di Udine ha attestato che attualmente con riferimento ai mappali 1192 (albergo) e 1402 (centro congressi) non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori, non sono in corso procedimenti sanzionatori e non sussistono convenzioni, vincoli o oneri gravanti sugli immobili.

Con riferimento a tutti gli immobili del lotto 1 risulta trascritta a Udine il 4.6.2008 (ai n. rg. 15735 / r.p. 10630) la domanda giudiziale per revoca di atti soggetti a trascrizione datata 16.5.2008 (Repertorio 61 Tribunale di Velletri) con la quale la Ares Realizzazioni Bioedili S.r.l. ha chiesto di dichiarare inefficaci nei suoi confronti i tre atti di compravendita dd. 14.12.2007 rogati dal notaio Antonio Oliva di Roma (rep. 22972/15108 – 22973/15109 – 22968/15106) con i quali anche gli immobili oggetto del presente lotto 1 sono pervenuti in proprietà delle debentrici esegutate. Risulta altresì trascritta a Udine il 7.7.2008 (ai n. rg. 19519 / rp. 13353) la medesima domanda sopra indicata: la nuova formalità è stata effettuata per rettificare l'omessa indicazione nella trascrizione precedente di uno dei soggetti contro i quali la trascrizione era stata eseguita.

Sebbene con riferimento ai mappali 1156 e 1164 le citate trascrizioni non verranno cancellate con l'emissione del decreto di trasferimento, si evidenzia che entrambe le trascrizioni in oggetto non sono opponibili e non pregiudicheranno in alcun modo l'aggiudicatario.

Con riferimento ai mappali 1156 e 1164 (parcheggi) si segnala l'esistenza della seguente servitù: servitù di transito pedonale e carraio, finalizzata a consentire l'accesso ai parcheggi, costituita con

atto rogato dal notaio Umberto Ajello di Milano (Rep. 34172/1828), trascritto in data 26.11.1992 (ai n. 26356/20288) a reciproco carico e favore dei mappali 1156 e 1155 (oggi mappale 1264) e dei mappali 1163 (oggi mappale 1191) e 1164, servitù da esercitare sulla fascia di terreno (attualmente asfaltata) della larghezza costante di 6 metri, che, partendo da via Masieri, attraversa gli attuali mappali 1156, 1264, 1164 e 1191 e conduce fino al confine con il mappale 478. Più precisamente le aree oggetto di servitù sono costituite dalla striscia di sedime posta a ridosso della linea di confine est e all'interno dei mappali 1264 e 1191 (di larghezza pari a 3 metri e lunghezza pari a quella di tali fondi) e dall'adiacente striscia di sedime posta a ridosso della linea di confine ovest e all'interno dei mappali 1156 e 1164 (di larghezza pari a 3 metri e di lunghezza pari a quella di tali fondi - come evidenziato nella planimetria che potrà essere richiesta alla sottoscritta delegata).

Con riferimento ai mappali 1192 (albergo) e 1402 sub 1 (centro congressi) si segnala l'esistenza della seguente servitù: servitù di transito costituita con atto rogato dal notaio Umberto Ajello di Milano (Rep. 34172/1828), trascritto in data 26.11.1992 (ai n. 26356/20288) a reciproco carico e favore dei mappali 1158, 1166, 1170 (tutti accorpati nell'attuale mappale 1192) e dei mappali 1159, 1167 (entrambi confluiti nel mappale 1393), e 1171 (oggi mappale 1402), servitù da esercitare sulla fascia di terreno (oggi pavimentata) della larghezza di 11,60 metri (ridotta a 10 in corrispondenza del corpo scala dell'albergo), che, partendo da via Tellini, attraversa gli attuali mappali 1192, 1402 e 1393 e raggiunge il confine est del mappale 1243. In base al titolo pertanto le aree oggetto di servitù sono costituite dalla striscia di sedime posta a ridosso della linea di confine sud e all'interno del mappale 1192 (di larghezza pari a 6,60 metri, ridotta a 5 in corrispondenza del corpo scala dell'albergo, e di lunghezza pari a quella del fondo) e dall'adiacente striscia di sedime posta a ridosso della linea di confine nord e all'interno dei mappali 1402 e 1393 (di larghezza pari a 5 metri e di lunghezza pari a quella di tali fondi - come evidenziato nella planimetria che potrà essere richiesta alla sottoscritta delegata). Si segnala che il tunnel di collegamento fra i corpi di fabbrica attualmente adibiti ad albergo e centro congressi (tunnel eretto in epoca successiva alla costituzione della servitù) insiste su parte della superficie originariamente destinata all'esercizio del transito.

Sul solo mappale 1402 (centro congressi) si segnala il seguente vincolo che non verrà cancellato con il decreto di trasferimento e che resterà a carico dell'aggiudicatario: risulta trascritto il 16.3.2000 a Udine (ai n. 5445/7367) l'atto rogato il 7.3.2000 dal notaio Fabio Conte (rep. 7082) con il quale è stata ceduta alla S. Anna S.r.l. la capacità edificatoria per complessivi mc. 1562 sui fondi all'epoca identificati dai n. di mappale 1171, 1173, 1357, 1358, (tutti confluiti negli odierni mappali 1402 sub 1 e 2) e 1359, e a favore dei fondi allora identificati ai n. di mappale 1159 e 1356 (oggi accorpati nel mappale 1393).

La vendita dei mappali 1192 (albergo - valore €. 1.587.961,16) e 1402 sub 1 (centro congressi - valore €. 715.521,04), per effetto dell'opzione esercitata dall'esecutato sarà soggetta ad IVA.
La vendita dei mappali 1156 e 1164 (valore €. 16.517,80) sarà soggetta ad imposta di registro ed esente iva.

VALORE DEGLI IMMOBILI Euro 2.320.000,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€. 1.740.00,00).

Aumento minimo in caso di gara: €. 10.000,00

Cauzione pari al 50% del prezzo offerto

* * * * *

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" notaio Matteo Mattioni con studio in San Daniele del Friuli (UD) via del Monte 6 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

* * * * *

PRESENTAZIONE OFFERTE

CARTACEE

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate **entro le ore 12.30 del giorno 10 MARZO 2026** presso la Coveg Srl – IVG sita 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 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° 32/2015.

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 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 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 IT 24 1 0333 20320 100000 2610 810 SWIFT - BIC PASBITGG; **causale invariabile ed obbligatoria:** Tribunale di Udine; **Procedura n° 312/2016** - Lotto n° UNO (indicare il numero di lotto per il quale si intende presentare l'offerta) -; 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 **11 MARZO 2026 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" 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.

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 Bologna 10.

Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni 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 avv. Monica De Cecco sito a Udine in via Bologna 10 - tel. 3495065200 – fax 0432 - 1631656 – email: monica_dececco@libero.it – PEC monica.dececco@avvocatiudine.it

10 dicembre 2025

La Professionista Delegata
avv. Monica De Cecco