

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 203/2024 R.G.Es.

La sottoscritta avv. Federica Cella 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:

Piena proprietà di:

- **Appartamento** sito a Udine, via Laipacco n. 11/4, della superficie commerciale di 92,00 mq per la quota di 1/1. **Identificazione catastale dell'immobile, situato al piano T-2: foglio 52, particella 1447, sub 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro.** Coerenza: l'area su cui sorge il fabbricato condominiale è riportata al catasto terreni del Comune di Udine al foglio 52, particella 1447, qualità ente urbano di 1080 mq confinante con le particelle 1382, 271, 90, 1011, 1067, 1063 e 1057;
- **Box singolo: foglio 52, pc. 1447, sub 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 10, consistenza 10 mq, rendita 52,68 Euro, via Laipacco n. 11/4, piano terra.**

Trattasi di un appartamento, situato al secondo piano, con cantina e autorimessa al piano terra, collocato all'interno di una struttura condominiale, costruita nel 1964.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno un bagno, due camere e due terrazze.

Le principali finiture sono la pavimentazione in piastrelle e in parte di simil parquet. Alcune porte interne sono di recente installazione; le sole finestre delle camere sono in vetro termophon mentre le altre sono vecchie finestre in legno con vetro semplice e avvolgibili in plastica. Le pareti e il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati.

Recentemente il Condominio, all'interno del quale è situato l'appartamento, ha usufruito del superbonus 110 % per le parti comuni e le facciate.

L'appartamento è in ottime condizioni di manutenzione, a parte qualche elemento di finitura da ultimare (la cornice di una porta e le vecchie finestre da sostituire con le nuove); il tutto come meglio specificato nella consulenza estimativa giudiziaria cui si rimanda.

Al piano terra si trova una piccola cantina e dall'esterno si accede al box/autorimessa con basculante.

L'immobile risulta abitato dal debitore esecutato; libero di regola solo dopo 4/6 mesi dal decreto di trasferimento.

Quanto alle pratiche edilizie, risulta:

- concessione edilizia 829 del 1963 e successive varianti, per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 01/10/1963 con il n. 829 di protocollo, agibilità del 19/11/1964;
- superbonus 110% per le facciate condominiali.

Secondo il piano regolatore generale vigente, l'immobile ricade in zona B4.

Da un punto di vista edilizio, sono state riscontrate le seguenti difformità: è necessario ultimare le opere interne nonché procedere con il cambiamento dei serramenti vecchi. La difformità è regolarizzabile; costo presumibile pari ad € 5.000,00 circa.

E', inoltre, stata rilevata una difformità catastale, regolarizzabile mediante predisposizione di una corretta planimetria catastale; costo presumibile: € 1.000,00.

Nessuna difformità da un punto di vista urbanistico e vi è corrispondenza tra dati catastali/atto.

Come segnalato dal Delegato B. Notaio Menazzi, non risulta un certificato o dichiarazione di abitabilità.

L'immobile è ubicato in zona periferica e residenziale; presente servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ammontano ad € 1.950,00. Si segnala la sussistenza di spese condominiali scadute di competenza verranno quantificate alla data del trasferimento.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza estimativa giudiziaria cui si rimanda.

La vendita è soggetta a imposta di registro.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B", Notaio Giovanna Menazzi, 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, e sempre salva liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 80.000,00.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 60.000,00).

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00

Cauzione pari al 10% (30%-50% in casi particolari) del prezzo offerto.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 10/03/2026 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:

- cognome e nome della persona fisica offerente (a pena di inammissibilità);
- luogo e data di nascita (a pena di inammissibilità);
- codice fiscale o P. Iva (a pena di inammissibilità salvo allegazione copia del relativo documento ufficiale);
- sottoscrizione autografa (a pena di inammissibilità);

Per enti o persone giuridiche:

- nome, denominazione o ragione sociale del soggetto offerente (a pena di inammissibilità);

- sede legale (*a pena di inammissibilità*);
- codice fiscale o P. Iva (*a pena di inammissibilità salvo allegazione 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, 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 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:

- 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 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 -10/03/2026-. 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:

- 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:

- in caso 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° 203/2024 Lotto n° ____ (da indicare a cura dell'offerente); in tal caso occorre che, a pena di inammissibilità (*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;

- in caso di offerta **CARTACEA**: mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Udine ES. IMM. 203/2024"; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 11/03/2026 alle ore 09.30 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 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 "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.

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 Giusti n. 5.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl/IVG con sede in Udine, via Liguria, tel. 0432.566081 - www.ivgudine.it.

Ulteriori informazioni possono essere ottenute o dal Custode o rivolgendosi presso lo studio del Delegato tel. 0433-2155 – email: f.cella@studiocellaplazzotta.it.

15/12/2025

Il Professionista Delegato,
Avv. Federica Cella