

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
N. 51/2024 R.G.Es.**

La sottoscritta avv. Angelica Citossi, 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 N. 1

CATASTO Fabbricati - COMUNE DI TALMASSONS

A Diritto di proprietà della villa bifamiliare a TALMASSONS via Piave 54, frazione FLAMBRO, della superficie commerciale di **182,35** mq (l'esecutata è proprietaria per la sola quota di 3/8)

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 847 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 455,52 Euro, indirizzo catastale: via Piave n. 52, piano: T-1-2;
- foglio 5 particella 1098 (catasto terreni), qualità/classe U, superficie 180, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 1,63 €, piano: T. Trattasi di terreno pertinenziale ricadente in zona edificabile. Immobile costruito nel 1958.

A.1 Diritto di proprietà del box singolo, composto da garage, identificato con il numero sub. 2 (l'esecutata è proprietaria per la sola quota di 3/8).

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 847 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: via Piave 52, piano: T.

Garage pertinenziale in evidente stato di degrado, con copertura in lastre di cemento/amianto in pessimo stato di conservazione.

B Diritto di proprietà del terreno industriale a TALMASSONS via Piave 54, frazione FLAMBRO, della superficie commerciale di **30,00** mq. (l'esecutata è proprietaria per la sola quota di 1/2).

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1071 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR - Cl.2, superficie 30, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,29 €, indirizzo catastale: via Piave.

Certificato di destinazione urbanistica del 17.03.2025.

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dal debitore, libero di regola solo dopo 4/6 mesi dal decreto di trasferimento, su richiesta.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Servitù di passaggio volontario, stipulata il 24/02/1988 a firma di Notaio G. Maraspin ai nn. rep.3668 e racc.479 di repertorio, registrata il 04/03/1988 a Udine ai nn. 351 serie 2 privati, trascritta il 04/03/1988 a Conservatoria RR.II. Udine ai nn. RG.5759 - RP.4540, a favore di Terreni in Talmassons al fg. 5 mappali 860-1100-808-1099-847-1098-846 -1096-1097-848-1069-842-532-845-1095-844-1071-908-909-1068-1071-533-1067-534-843, contro Terreni in Talmassons al fg. 5

mappali 1001-863-808-847-846-848-842- 1069-1068-908-1071-1070, derivante da Atto di vendita e costituzione servitù.

La servitù indicata interessa anche i mappali della presente procedura identificati al fg.5 con le particelle 847 e 1071.

PRATICHE EDILIZIE

N. 55 per lavori di Costruzione abitazione, presentata il 19/11/1955 con il n. 55 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Concessione edilizia **N. 348** per lavori di realizzazione recinzione, presentata il 28/03/1979 con il n. 1233 di prot. di protocollo, rilasciata il 03/12/1979 con il n. 348 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Realizzazione di un tratto di muretto di recinzione che ha interessato il lato nord del mappale oggetto di esecuzione identificato dalla attuale particella n. 847.

CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Sono state rilevate le seguenti difformità: esiste una tettoia non autorizzata edificata sul sedime del mappale 1098. Risulta maggiormente conveniente la sua demolizione rispetto ad una ipotetica eventuale sanatoria, che comporterebbe maggiori oneri anche di carattere strutturale che, vista la tipologia di struttura riscontrata, potrebbero non essere soddisfacenti dei requisiti di staticità.

Costi di regolarizzazione: opere di demolizione della struttura della tettoia e smaltimento del manto di copertura in cemento amianto € 4.800,00+iva.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

CONFORMITÀ CATASTALE

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state rilevate difformità sia nella mappa catastale, in quanto la sagoma degli edifici pignorati non risultano corrette nell'attuale mappa catastale, sia per la planimetria dell'abitazione sub.1, con specifico riferimento al porticato del piano terra ed alla pianta del piano secondo (sottotetto).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale al catasto terreni e catasto fabbricati per la regolarizzazione della mappa e della planimetria catastale.

Costi di regolarizzazione: variazione catastale Pregeo e docfa, per aggiornamento completo di mappa e planimetria del sub. 1, valore intero con oneri, diritti ed iva € 2.400,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

CONFORMITÀ URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

L'immobile risulta conforme.

PREZZO BASE € 65.000,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (**€ 48.750,00**)

Aumento minimo in caso di gara: **€ 2.000,00**

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" le seguenti somme:

- € 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.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le **ore 12.30** del giorno **31 marzo 2026** presso Coveg S.r.l. – 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 (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"*;

- (*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.

CAUZIONI

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

In casi particolari:

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

- cauzione pari al 50% del prezzo offerto per chiunque, in caso di vendita disposta dopo due inadempienze ex art. 587 c.p.c.

La cauzione potrà essere prestata:

- *(solo se si tratta 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. 51/2024 Lotto n. 1; 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. 51/2024; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **01.04.2026** alle **ore 15.00** 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 14.50; 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 presso i locali di Coveg Srl IVG siti in Udine, via Liguria 96 o presso il proprio studio sito a Udine in viale Trieste n. 158.

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. 0432/502237, email: citossi.angelica@avvocati.ud.it.

Udine, 16.12.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Angelica Citossi

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it