

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N. 218/2024 R.G.Es.

La sottoscritta Avv. Elisa Miranda con studio in Udine - Via Asquini n. 11

Delegato "A" alle operazioni di vendita con ordinanza del 15/12/2025

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 47/85, al DPR 380/01, al D.M. n 37/08 e successive modificazioni, come da relazione estimativa in atti:

LOTTO UNICO - superficie commerciale mq 156,71.

NEGOZIO sito in Comune di Osoppo (UD) - Fraz. Capoluogo, Via Giuseppe Garibaldi n. 16 di piena proprietà dell'esecutato (1/1).

Trattasi di IMMOBILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE così identificato:

Negoziato a piano terra e annessi servizi igienico-sanitari, cantina e C.T. al piano seminterrato.

Il bene fa parte di un immobile composto da n. 2 subalterni con diversa destinazione (commerciale e residenziale).

Il bene dispone di doppio ingresso prospicienti la via pubblica. L'ingresso principale consente l'accesso diretto al negozio (piano terra), l'ingresso secondario consente l'accesso al pianerottolo/disimpegno e da questi direttamente al negozio e, tramite scala in c.a., di accede alla cantina con w.c.

L'accesso alla C.T. è posto sul retro, lato est, dove si trova l'ingresso al vano.

Al piano terra il bene si compone di un unico ambiente, senza compartimentazioni; una scala interna conduce al livello inferiore dove si trovano due vani a uso servizio igienico-sanitario e un locale a uso cantina.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato con tamponamenti in laterizio e vetrate in metallo. Solaio in laterocemento. Copertura piana.

Per le ulteriori informazioni, si rinvia integralmente alla perizia di stima.

DATI CATASTALI

Comune di Osoppo- Catasto Fabbricati

Foglio 7 particella 460 sub. 1 categoria C/1 classe 5 consistenza 127 mq, rendita 1.344,60 euro.

Indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi n. 18 piano S1-T.

Coerenze: Nord con particelle n. 457 e 458, Est con altro Sub., Ovest e Sud con viabilità pubblica.

Non sussistono pertinenze collegate Sub. 1. I diritti di accesso all'unità immobiliare, individuabili come transito sull'area scoperta di pertinenza del mappale n. 460 pur non catastalmente rilevabili, sono da ritenersi inclusi.

L'immobile risulta libero alla data del sopralluogo.

L'immobile risulta in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie COVEG S.r.l.

Vincoli e oneri giuridici a carico dell'acquirente

Come da consulenza estimativa giudiziaria (cui si rimanda) non risultano vincoli o oneri a carico dell'acquirente.

Vincoli e oneri giuridici a carico della procedura:

Come da relazione del Notaio, il costo delle cancellazioni a carico della procedura, calcolati in base ai pesi risultanti dalla perizia di stima, ammonta presumibilmente ad €.329,00=.

Situazione urbanistica

L'immobile ricade - secondo PRG vigente - in zona OMOGENEA B - Aree insediati di consolidamento/Convenzionate.

Manca ogni riferimento ai diritti di transito/accesso alla unità immobiliare da collegare alle pertinenze scoperte della particella catastale n. 460.

Come da perizia, cui integralmente si rimanda l'immobile risulta **conforme**.

Situazione edilizia

Come da perizia, cui integralmente si rimanda l'immobile risulta **conforme**.

Situazione catastale

Come da perizia, cui integralmente si rimanda l'immobile risulta **conforme**.

Altre informazioni

- Certificazione di commerciabilità datata 21/05/2025 rilasciato dal Comune di Osoppo.

Si consiglia al futuro potenziale acquirente di verificare presso l'ufficio tecnico comunale al fine di ottenere certezza in ordine ai criteri da adottare per la regolarizzazione dei luoghi sotto il profilo tecnico-amministrativo e dei relativi costi.

- Certificato di agibilità

Il certificato di agibilità per il locale commerciale non è presente nella documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

- Si segnala il cattivo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, in completo abbandono.
- L'immobile non risulta far parte di condominio e pertanto non sono presenti spese condominiali.
- L'impianto elettrico è del tipo sottobraccio con voltaggio di 220V, attualmente fuori servizio. Riscaldamento assente.
- Lo stato di manutenzione delle facciate esterne visibili è abbastanza buono e non necessita di imminenti interventi a parte la sostituzione dei vetri rotti.

Per le ulteriori informazioni, si rinvia integralmente alla perizia di stima.

La vendita è soggetta a IMPOSTA DI REGISTRO

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato B Notaio Lovaria le seguenti somme (salva diversa liquidazione finale dei compensi da parte del Giudice):

- €.500,00 + accessori (quando il prezzo è pari o inferiore a €.100.000,00)
- €.750,00 + accessori (quando il prezzo è superiore a €.100.000,00 e pari o inferiore ad €.500.000,00)
- €.1.000,00 + accessori (quando il prezzo è superiore a €.500.000,00)
- Quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

VALORE DELL'IMMOBILE €47.013,00=

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€35.260,00=)

Aumento minimo in caso di gara: €1.000,00=

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 un 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).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A. OFFERTE CARTACEE

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€16,00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 19/05/2026 presso COVEG S.r.l. - IVG siti in Udine, Via Liguria n. 96; la ricezione sarà curata dal personale autorizzato di detto Istituto ed annotata sui suoi registri ufficiali previamente vidimati; all'esterno della busta saranno annotati solo i seguenti dati:

- 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 e/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 e/o P.IVA (a pena di inammissibilità salvo allegazione copia del relativo documento ufficiale)
- Cognome e nome del legale rappresentante dell'incapace, dell'ente o persona giuridica offerente, luogo e data di nascita, sua sottoscrizione, codice fiscale (il tutto a pena di inammissibilità salvo il codice fiscale allegazione di copia 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 5 (diconsi 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 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, nei casi indicati;
- a pena di inammissibilità:
 - prezzo offerto, tempo del pagamento, motivi che giustificano la richiesta di dilazione o rateazione del saldo prezzo oltre i 4 mesi, nonché 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;
- 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.

B. OFFERTE 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 "pac-

chetto ZIP contenente l'offerta" deve essere inviato SENZA APERTURA NE' MANOMISSIONI all'apposito indirizzo PEC del Ministero (attualmente offertapvp.dgsia@giustiziacer.it).

L'offerta sarà considerata tempestiva ed ammissibile solo se risulterà inviata entro le ore 12.30 del giorno 19/05/2026. 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 (*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 (*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 - 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 un 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) - 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 con indicazione di **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine - Procedura n° 218/2024 Lotto Unico (da indicare a cura dell'offerente); in tal caso occorre che, 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. 218/2024", da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

Il giorno 20/05/2026 alle ore 11.30 presso la stessa COVEG S.r.l. - IVG si procederà all'esame delle offerte regolarmente pervenute ed a deliberare sulle stesse.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte nello stesso giorno alle ore 11.20; 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"

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 l'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 ss. 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 S.r.l. - IVG siti in Udine, Via Liguria n. 96 o presso il proprio studio sito in 33100 Udine - Via Asquini n. 11.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, COVEG S.r.l. - IVG con sede in Udine, Via Liguria n. 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 0432.1437784 - studiolegale.elisamiranda@gmail.com

Udine, 28/01/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Elisa Miranda

COVEG S.r.l. -

www.ivgudine.it