

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

Procedura esecutiva immobiliare n. 128/2024 R.G.Es.

La sottoscritta avv.ta Barbara Viezzi (VZZBBR71A46L483T) con studio in Udine, via Roma n. 4 quale delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 *bis* c.p.c.

AVVISA

che in data **05 novembre 2025** 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 DPR 380/01, al DM 37/08 e successive modificazioni, come da relazione estimativa resa dal tecnico incaricato Luciano Candido in atti e precisamente:

LOTTO 1

Appartamento monolocale vista mare a Lignano Sabbiadoro via Timavo, Corpo "A" n. 52, della superficie commerciale di 40,50 mq. per la quota di 500/1000 di piena proprietà, 500/1000 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario, 500/1000 di usufrutto.

Il compendio immobiliare è costituito da un unico vano rettangolare con bagno e terrazza, sito nel Condominio denominato "Residenza al Mare", dotato di ascensore funzionante, comodo e bell'ingresso al piano terra, scale e corridoi comuni.

Compendio immobiliare costruito nel 1973 e ristrutturato nel 2021

* * *

Identificazione catastale

- Foglio 44, particella 797 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 2 vani, rendita 273,72 €, indirizzo catastale: via Timavo n. 56, piano terzo;

Stato di possesso:

L'immobile risulta libero ed è a disposizione degli esecutati per le vacanze al mare.

Situazione catastale:

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile mediante presentazione di voltura castale. Il costo della regolarizzazione è di €. 500,00

Corrispondenza dati catasto/atto:

L'immobile risulta conforme

Situazione edilizia:

L'immobile risulta conforme

Informazione ex art. 46 DPR 6 giugno 2001 n. 380 e art. 40 L. 28 febbraio 1985 n. 47:

L'immobile risulta edificato nel 1973 con nulla osta per l'esecuzione di opere edili n. 3094/71, n. 3094/71 - variante e C.I.L.A. N. 239/2020 come meglio precisato nella relazione di stima a cui si rimanda

Situazione urbanistica:

L'immobile risulta conforme

Situazione tecnica impiantistica:

L'immobile non risulta conforme ma regolarizzabile mediante verifica e rilascio di certificazioni relative all'impianto elettrico e di condizionamento. Il costo della regolarizzazione è di €. 1.000,00

Spese condominiali:

Spese ordinarie annue di gestione €. 1.500,00

Non ci sono spese condominiali straordinarie deliberate né rate scadute e insolute

* * *

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Come da consulenza estimativa giudiziaria (cui si rimanda) non risultano esserci particolari formalità, vincoli e/o oneri sui beni esaminati.

Vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura

- Iscrizione contro del 05.11.2010 – Rep. 30372/5668 – ipoteca volontaria derivante da finanziamento a rogito del notaio Vuolo Paolo Rep. 4166/3111 del 08/10/2010
- Iscrizione contro del 05.11.2010 – Rep. 30372/5669 – ipoteca volontaria derivante da finanziamento a rogito del notaio Vuolo Paolo Rep. 4166/3111 del 08/10/2010
- Iscrizione contro del 07.02.2013 – Rep. 2940/374 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Pordenone Rep. 171/2013 stipulata il 25.01.2013
- Iscrizione contro del 23.03.2022 – Rep. 7744/1093 – ipoteca legale derivante da riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo a firma di Ade – Roma Rep. 1716/9122 del 22/03/2022
- Iscrizione contro del 04.04.2024 – Rep. 8402/1052 – ipoteca legale derivante da riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo a firma di Ade – Roma Rep. 2076/9124 del 03/04/2024
- Trascrizione contro del 21.08.24 – Rep. 21291/16624 – Atto esecutivo cautelare
- Verbale di Pignoramento Immobiliare pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone Rep. 1501 del 14.06.2024

* * *

Situazione urbanistica

La particella ricade in zona **B1 – di Completamento** “INTENSIVA” del PRG in forza di delibera 37/2005 e 48/2017

* * *

La vendita è soggetta a imposta di registro (9% sul prezzo di aggiudicazione)

* * *

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato “B” Notaio dott. Andrea Bacchelli le seguenti somme (salva diversa liquidazione finale dei compensi da parte del giudice):

- € 500,00.- + accessori (se il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore a €100.000.-)
- € 750,00.- + accessori (se il prezzo dell'aggiudicazione è superiore a €100.000.- e pari od inferiore ad € 500.000.-)
- €1.000,00 + accessori (se il prezzo di aggiudicazione è superiore ad €500.000,00.-);

Nonché quanto serve per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e sempre salva la liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

VALORE DEL LOTTO 1 EURO 102.100,00.-

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 76.575,00)

- **Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00.-**
- **Cauzione pari al 10% del prezzo offerto**

PRESENTAZIONE OFFERTE

CARTACEE

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro **le ore 12.30 del giorno 04.11.2025** presso COVEG S.r.l. - IVG sita in Udine - Via Liguria n. 96 in busta chiusa con annotato all'esterno della busta stessa solo i seguenti dati:

- il nome di chi provvede al deposito;
- il nome del delegato (avv.ta Barbara Viezzi);
- la data fissata per l'esame delle offerte (05.11.2025);
- il numero di lotto (1).

L'offerta cartacea deve contenere (a pena di inammissibilità **solo** quanto *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 allegare 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 allegare 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 o la P.Iva se vengono allegare 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 cpc – 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 cpc.

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 DM 32/2015.

L'offerta presentata in via telematica dovrà rispettare le forme, i contenuti ed i termini di cui agli artt. 12 e ss. DM 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 NÉ 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 04.11.2025. Sebbene ai sensi dell'art. 14 co. 1 del 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 quanto *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'iurista, 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:

- **SOLO se si tratta di OFFERTA TELEMATICA** mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Astalegale.net S.p.A IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670; **causale invariabile ed obbligatoria:** Tribunale di Udine; Procedura n. 128/2024, N° 1 di 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 di 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 – RG Es. 128/2024"; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità

* * *

Il giorno 05 novembre 2025 alle ore 10,30 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 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 con il sistema della vendita telematica sincrona mista, ai sensi dell'art. 22 DM n. 32/2015.

L'aggiudicatario è tenuto a redigere la cd. "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 prezzo pena di decadenza dell'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 dalla sottoscritta delegata alla vendita o presso i locali di COVEG SRL IVG siti in Udine, via Liguria n. 96 o presso il proprio studio sito in Udine, via Roma n. 4

Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni staggiti previo appuntamento con il 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 della sottoscritta delegata tel. 0432/25527 - e-mail segreteria@rifiorati-viezzi.it

Udine, lì 7 luglio 2025

Atto sottoscritto digitalmente

La Professionista Delegata

Avv.ta Barbara Viezzi