

**TRIBUNALE ORDINARIO DI UDINE**  
**VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA**

**N. 172/2023 R.G.Es.**

La sottoscritta avv.ta Eleonora Segat (SGTLNR85T61L483D) con studio in Udine, via Roma n. 4 delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

che in data **8 LUGLIO 2026** 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 n. 380/01, al D.M. n. 37/08 e successive modificazioni, come da relazione estimativa della geom. Alessandra Martini in atti:

**LOTTO 1**

**Appartamento** a UDINE, Via Torre n. 1 della superficie commerciale di 53,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di appartamento con cantina ubicati a Udine, via Torre n. 1, in zona periferica prevalentemente a destinazione residenziale, ben collegata con il centro cittadino e servita da attività commerciali di vicinato, servizi pubblici, fermate del trasporto urbano e aree verdi. L'accesso avviene direttamente da via Torre. L'unità immobiliare è posta al piano terra / rialzato. Si compone di ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina separata, una camera da letto e servizio igienico finestrato.

Identificazione catastale:

foglio 43 particella 708 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 euro, indirizzo catastale: VIA TORRE, 1 piano T-1

**Coerenze:**

Il mappale 708 è interamente circondato dal mappale 596 il quale a sua volta confina in senso orario da nord con le seguenti pp.cc.: 518, 1002, 1001 (via Judrio e via Torre) e p.c. 595 il mappale n. 708 iscritto al catasto terreni del foglio 43 in Comune di Udine è censito quale ente urbano di mq. 390

Immobile costruito nel 1971.

\*\*\*

**Autorimessa in quota** a UDINE, via Torre n. 1 della superficie commerciale di 32,75 mq per la quota di 2/16 di piena proprietà

Trattasi di autorimessa in quota, ubicata nel Comune di Udine, via Torre, nella periferia est di Udine in zona prevalentemente residenziale, caratterizzata da buona accessibilità e

adeguato livello di servizi. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato.

Identificazione catastale:

Foglio 43 particella 708 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 118 mq, rendita 499,72 euro, indirizzo catastale: VIA JUDRIO n. 31, piano: T-1;

Coerenze:

Il mappale 708 è interamente circondato dal mappale 596 il quale a sua volta confina in senso orario da nord con le seguenti pp.cc.: 518, 1002, 1001 (via Judrio e via Torre) e p.c. 595 il mappale n. 708 iscritto al catasto terreni del foglio 43 in Comune di Udine è censito quale ente urbano di mq. 390

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato

---

Il subalterno 9 (locale posto macchina) pur qualificato nell'atto originario come parte comune ed indivisibile, risulta sin dall'origine censito come unità immobiliare autonoma (categoria C/6) ed intestato per quote frazionarie, modalità che è stata reiterata nei successivi atti di trasferimento. Ne consegue una discrasia tra la qualificazione civilistica originaria del subalterno 9 e la sua gestione catastale e negoziale.

\* \* \* \* \*

**Stato di possesso**

L'immobile risulta attualmente libero e non occupato, pur risultando presso l'ufficio anagrafe del Comune di Udine come residenza degli esecutati. Libero al momento del decreto di trasferimento.

Non sono presenti titoli opponibili alla procedura.

\* \* \* \* \*

**Situazione catastale:** non conforme ma regolarizzabile.

- Situazione NCEU Catasto Fabbricati - Comune di Udine Fg. 43 part. 708 sub. 8

Sono state rilevate le seguenti difformità: allo stato attuale non sussiste la conformità catastale, in quanto le verande presenti nello stato di fatto non risultano rappresentate nella planimetria catastale depositata. Si evidenzia che qualora venga eseguita la rimozione della veranda, come indicato, lo stato di fatto risulterà conforme alla planimetria catastale in atti, con conseguente ripristino della conformità catastale. Costo di regolarizzazione è stimato in euro 1.200,00.-

- Situazione NCEU Catasto Fabbricati - Comune di Udine Fg. 43 part. 708 sub. 9

Sono state rilevate le seguenti difformità: allo stato attuale vi sono 4 aperture di accesso che risultano realizzate in conformità a quanto indicato negli elaborati, tuttavia, un'apertura non risulta rappresentata nella planimetria catastale attualmente depositata, inoltre è stato indicato il piano di ubicazione errato. Costo di regolarizzazione è stimato in euro 900,00.-

**Corrispondenza dati catastali /atto:** conforme

**Situazione edilizia:** non conforme ma regolarizzabile (Situazione riferita solo in relazione a NCEU Catasto Fabbricati - Comune di Udine Fg. 43 part. 708 sub. 8).

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di verande nei terrazzi prive di autorizzazioni edilizie. Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione delle verande e smaltimento del materiale di risulta.

Il costo di regolarizzazione è stimato in euro 1.500,00.-

**Situazione urbanistica:** conforme

**Informazioni ex art. 46 DPR 6 giugno 2001 n. 380 e art. 40 L. 28 febbraio 1985, n. 47**

Licenza Edilizia n. 21603 P.G. 647/1971 intestata a OMISSIS per lavori di costruzione di due fabbricati (A-B) ad uso abitazioni in via Judrio sul mapp. 596 del fg. n. 43 rilasciata il 25.02.1972 con il n. 647/71 di protocollo, agibilità del 29.12.1972 con il n. 33253/17/san di protocollo.

\* \* \* \* \*

**Vincoli e oneri giuridici**

Non risultano trascritti fondi patrimoniali né il diritto di abitazione e/o altri gravami se non quanto riportato nel certificato ipotecario.

**Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

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

**Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati a cura della procedura**

- Iscrizione contro del 31.07.2006 a RRII Udine ai nn. N.P. 5092 - ipoteca volontaria come da atto notarile pubblico a rogito del notaio Paolo Alberto AMODIO ai nn. 187687/40065 stipulata il 25.07.2006

- Trascrizione contro del 07.09.2023 ai nn. 17269 – Atto esecutivo – Verbale di Pignoramento Immobiliare pubblico ufficiale UNEP c/o Tribunale di Udine ai nn. 2197/2023 del 17.07.2023 (Formalità riferita solamente all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Udine fg. 43 m.le 708 sub. 8 – quota 1/1)

- Trascrizione contro del 03.09.2025 ai nn. 17931 – Atto esecutivo – Verbale di Pignoramento Immobiliare pubblico ufficiale UNEP c/o Tribunale di Udine ai nn. 2731/2025 del 29.07.2025 (Formalità riferita solamente all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Udine fg. 43 m.le 708 sub. 9 – quota 2/16)

\* \* \* \* \*

La vendita è soggetta a: **imposta di registro**

\* \* \* \* \*

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" 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.

\* \* \* \* \*

**VALORE DELL'IMMOBILE EURO 31.556,00.-**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 23.667,00)**

**Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00.-**

**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 07.07.2026** presso Coveg s.r.l. – IVG siti in Udine, via Liguria n. 96, in busta chiusa con annotato all'esterno della busta stessa solo:

- il nome di chi provvede al deposito;
- il nome del delegato (avv.ta Eleonora Segat);
- la data fissata per l'esame delle offerte (08.07.2026)
- il numero del 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 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 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 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 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 07.07.2026**. 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'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 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 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. 172/2023 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 – ES.IMM. 172/2023", ossia con menzione del numero della procedura; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

\* \* \* \* \*

### **ESAME OFFERTE E GARA**

Il giorno **08 LUGLIO 2026 ALLE ORE 14.30** 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 14.20; 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 D.M. 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 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 in Udine, via Roma n. 4.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene 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](http://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. 3930769092 – email: [segat.eleonora@avvocati.ud.it](mailto:segat.eleonora@avvocati.ud.it)

Udine, 3 aprile 2026

La Professionista Delegata  
Avv.ta Eleonora Segat