

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
II ESPERIMENTO DI VENDITA

N° 27/2025 R.G. Es.

La sottoscritta avv. Barbara Simona Dolso, nominata quale delegato "A" al compimento delle operazioni di vendita nell'esecuzione in epigrafe dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 *bis* c.p.c., giusta ordinanza di vendita e delega notificata in data 12/11/2025

AVVISA

che **in data 1 luglio 2026 alle ore 10.30** 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, redatta dal Geom. Arno Marcuzzi in data 22 agosto 2025, alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento e per tutto quanto non precisato in questa sede e precisamente:

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà dell'abitazione unifamiliare in linea catastalmente identificata nel Comune di Lestizza Via Montello 22/3 al foglio 31 particella 287 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 221,56 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria n.22, piano: T-1-2. Dati superficie: totale 145 mq; totale escluse aree scoperte: 144 mq;

Diritto di piena proprietà del box singolo catastalmente identificato al foglio 31 particella 287 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 30,68 Euro, indirizzo catastale: Via Montello n.22, piano: T. Dati superficie: totale 21 mq;

Diritto di piena proprietà del deposito catastalmente identificato al foglio 31 particella 284 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 50 mq, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: Via Montello,3, piano: T-1. Dati superficie: totale 61 mq.

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

* * *

Trattasi di un'abitazione unifamiliare in linea ad uso residenziale sita nel Comune di Lestizza in via Montello 22/3 accessibile dalla pubblica via, precisamente da via Montello, strada principale del centro abitato di Santa Maria di Lestizza. L'accesso avviene mediante un porticato che immette in una corte interna, all'interno della quale si sviluppano più unità immobiliari. Il fabbricato si erge su tre piani fuori terra. La struttura è costituita da muratura



portante, mentre la copertura è a falde con struttura portante in legno e tavelle in laterizio. L'alloggio si compone al piano terra da ingresso-salotto, cucina, disimpegno, bagno, sottoscala. Le scale portano al primo e secondo piano. Il piano primo si compone di disimpegno e tre camere. Il piano secondo è adibito a soffitta (al grezzo) dove è stato ricavato un piccolo vano con parete in cartongesso. Quanto alle finiture, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati al civile. E' diffusa la presenza di umidità di risalita e di alcune zone di muffa sulle pareti. I pavimenti al piano terra sono in piastrelle; al piano primo i pavimenti sono in legno. Il bagno presenta pareti rivestite in piastrelle ed è completo di sanitari, doccia e vasca.

I serramenti in PVC lato cortile, in alluminio lato retro. L'unità è dotata di impianto idrico, elettrico e fognario collegati alle reti pubbliche. Il riscaldamento è alimentato da caldaia a gas, con ventilconvettore al piano terra e radiatori in acciaio al primo piano. L'abitazione si trova in condizioni di sufficiente manutenzione.

L'autorimessa singola è posta all'interno della corte, in aderenza a fabbricato identificato al foglio 31 mappale 1096. La struttura è in muratura con copertura piana. Le pareti sono intonacate. Il portone è di tipo basculante in lamiera. E' presente una finestra lato nord-ovest. Il pavimento è in battuto di cemento. Il deposito è posto all'interno della corte e dotato di portone basculante in lamiera e finestre d'aerazione; la struttura è in muratura con copertura a falde. Le pareti sono intonacate. Il pavimento è in battuto di cemento. L'accesso al piano superiore adibito a deposito è possibile tramite scala a pioli.

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli:

L'immobile costituisce abitazione principale del debitore e dei suoi familiari conviventi. La sua liberazione non potrà essere disposta (salvo casi particolari) prima dell'emissione del decreto di trasferimento, solo su richiesta dell'aggiudicatario, e sarà eseguita nei 4/6 mesi successivi.

L'immobile ricade in "zona A di interesse storico ambientale" del Piano Regolatore del Comune di Lestizza. Stato di fatto: è costituita da complessi e immobili che possiedono un particolare valore storico, artistico, architettonico, tipologico e ambientale, rappresentati da edifici e aree non edificate, integrati nei tessuti insediativi dei rispettivi paesi e significativi rispetto ai caratteri culturali del territorio comunale.

CONFORMITA' EDILIZIA: l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile (per ulteriori indicazioni si rimanda alla perizia del Geom. Arno Marcuzzi).



CONFORMITA' CATASTALE: l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile (per ulteriori indicazioni si rimanda alla perizia del Geom. Arno Marcuzzi).

CONFORMITA' URBANISTICA: l'immobile risulta conforme.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: l'immobile risulta conforme.

Si precisa che nell'eventualità in cui fossero riscontrate difformità sanabili, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 co. 6 della L. 47/1985 o dell'art. 46 co. 5 del DPR n. 380/2001 presentando, a propria cura e spese, domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Allo stato l'immobile risulta occupato dal debitore e non risultano spese condominiali e/o di gestione.

La vendita del Lotto Unico è soggetta ad 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 € 45.700,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 34.275,00).

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

Cauzione pari almeno 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 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; 50% per chiunque, in caso di vendita disposta dopo due inadempienze ex art. 587 c.p.c.).

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate **entro le ore 12.30 del giorno 30 giugno 2026 presso la sede della 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 (avv. Barbara Simona Dolso); la data fissata per l'esame delle offerte, il numero del 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"*;
- 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 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 giustificano 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

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° 27/2025 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*), la cauzione deve essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Udine - R.G. Es. 27/2025"; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **1 luglio 2026 alle ore 10.30** 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 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 "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. L'aggiudicatario è tenuto a consegnare al delegato A o a depositare nella cancelleria delle esecuzioni entro il termine assegnato per il versamento del saldo prezzo una nuova "dichiarazione antiriciclaggio" qualora i mezzi di pagamento del saldo effettivamente utilizzati fossero diversi da quelli inizialmente dichiarati.

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 in Udine, via Brenari n. 10.

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 tel. 0432/566081 o rivolgendosi presso lo studio del Delegato tel. 0432/287063 – email: barbaradolso@libero.it, pec: barbarasimona.dolso@avvocatiudine.it.

Udine, 2 aprile 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Barbara Simona Dolso

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

