

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

16 settembre 2026, ore 14.30

Es. N. 82/2025 R.G.E.

Il sottoscritto, avv. Marco Quagliaro, con studio in Udine, via Savorgnana n. 24, p.e.c. marco.quagliaro@avvocatiudine.it, delegato "A" alla vendita nella procedura espropriativa immobiliare N. 82/2025 R.G.E. del Tribunale di Udine con ordinanza comunicata il 9 marzo 2026,

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 UNICO

Negoziato a CERVIGNANO DEL FRIULI Via Lazzaro Alfredo 4 e 6, della superficie commerciale di 80,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di negozio ubicato al piano terra nel condominio "Azzurro" sito a Cervignano del Friuli (UD) via Lazzaro Alfredo n. 4 e 6. Il negozio è composto da due vani collegati tra di loro con ingresso indipendente dal cortile condominiale, due ripostigli e due piccoli w.c. L'unità immobiliare è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,78.

Identificazione catastale:

C.C. C556A particella edificiale 301/30 foglio 7 sub. 26 partita tavolare 2259, categoria C/1, classe 7, consistenza 72 mq, rendita 1.580,36 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste, 94, piano: T.

Coerenze: il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta identificato al Catasto Terreni con il foglio 7, particella numero 301/30, ente urbano, mq 1182 e confina partendo da nord in senso orario con via Trieste, via A. Lazzaro, via Milano e mappali n. 301/93 e 301/34 del foglio 7 della vigente mappa catastale.

Il negozio confina partendo da nord in senso orario con il sub. 1 affaccio su corte comune, sub. 17, 16, 15 e vano scale comune.

E' compresa la comproprietà condominiale del fabbricato e delle aree comuni, tali per legge, destinazione o titolo, ivi compresa l'inerente ed inscindibile quota delle parti e dei servizi comuni condominiali, pari a 165/1000, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 C.C.

L'unità immobiliare sopradescritta risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Cervignano del Friuli (UD) come segue: Sezione Urbana A, foglio 7 particella n. 301/30 sub. 26, via Trieste senza n. 94, piano T, categoria C/1, classe 7, consistenza mq 72, superficie catastale totale mq 74 rendita catastale 1.580,36 euro.

Il compendio pignorato si trova in regime condominiale, con amministrazione curata da Amministrazioni Condominiali Paolo Turozzi, con studio in via della Ferrovia Vecchia, 9/1, 33052 Cervignano del Friuli (UD) tel. 043135835 mail:studio.turozzi@gmail.com.

Si segnala la presenza di un'infiltrazione in corrispondenza di una delle vetrine che secondo l'esecutato proviene dalla sovrastante terrazza di proprietà di terzi. Di un tanto è stato informato l'amministratore.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 4.667,51.-

Conformità edilizia: l'immobile risulta conforme.

Conformità catastale: l'immobile risulta conforme.

Conformità urbanistica: l'immobile risulta conforme.

Corrispondenza dati catastali/atto: l'immobile risulta conforme.

Conformità tecnica impiantistica: l'immobile non risulta conforme ma regolarizzabile.

Relativamente agli impianti (elettrico, termico, idro sanitario, canne fumarie ed impianti in genere), non è stato possibile verificare se e quali siano conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza, anche in funzione del fatto della vetustà e del grado di manutenzione dell'unità in oggetto. Conseguentemente eventuali futuri acquirenti dovranno provvedere, a proprie cura e spese, a far accertare la conformità degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza e, allorché fosse necessario, a far eseguire gli interventi al fine di ottenere detta conformità.

Per ogni altro aspetto di natura tecnica si rimanda alla perizia del Per. Ind. Elio Agostinis.

L'immobile è in sufficienti condizioni di conservazione, è nella disponibilità dell'esecutato e risulta occupato da diverso materiale legato all'esercizio precedentemente svolto.

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.

La vendita è soggetta alle imposte come per legge.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B", notaio dott. Maria Rosaria Tripodi in Palmanova (UD), P.zza Grande n. 15/A - tel. 0432/935047 fax 0432/933742, le seguenti somme:

- € 500,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad € 100.000);

- € 750,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000 e pari od inferiore ad € 500.000);

- € 1.000,00 + 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.

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 60.000,00.-

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore e, quindi, pari ad almeno € 45.000,00.-

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00.-

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 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., come previsto all'allegato 3 dell'ordinanza di vendita dd. 9/01/2026).

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del 15 settembre 2026 presso Coveg Srl – IVG sita 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";
- 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 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 15 settembre 2026.

Sebbene ai sensi dell'art. 14 comma 1 D.M. 32/15 "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° 82/25 Lotto Unico, 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 al Tribunale di Udine, con menzione del numero della procedura; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

L'intestazione dell'assegno deve essere la seguente: "TRIB. DI UDINE - ES.IMM.82/2025".

In caso di difformità, l'Ufficio non risponde dei disguidi che si dovessero verificare.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 16 settembre 2026 alle ore 14.30 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 14.20 (10 minuti prima dell'orario di cui sopra); 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 l'aggiudicazione o a depositarla nella cancelleria delle esecuzioni entro il termine assegnato per il versamento del saldo prezzo a pena di decadenza dall'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 sito in Udine, via Savorgnana n. 24.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl 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. 0432/204620 – p.e.c.: marco.quagliaro@avvocatiudine.it.

Udine, 14 maggio 2026.

Il Professionista Delegato
Avv. Marco Quagliaro