

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 134/2025 R.G.Es.

Il sottoscritto Cisilino Raffaele, con studio in Udine via Morpurgo n. 34, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.*,

AVVISA

che **in data 7 ottobre 2026, alle ore 14.30**, presso i locali di Coveg Srl IVG siti in Udine, via Liguria n. 96 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 cui si rinvia per la descrizione del compendio e per ogni ulteriore informazione (perizia estimativa a firma del geometra Albertino Cainero dd. 20.02.2026).

LOTTO UNICO

Diritto reale

Diritto di proprietà (1/1)

Tipologia

LOTTO UNICO composto da:

- **appartamento** a UDINE viale Ungheria 135, quartiere piazzale D' Annunzio / piazzetta del Pozzo / via Bertaldia, della superficie commerciale di **138,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Appartamento e accessorio in condominio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala A, ha un'altezza interna di 2,72.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 554 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: viale Ungheria 135, piano: 2,

Coerenze: le unità sono parte di fabbricato condominiale confinante a Nord: Piazzetta del Pozzo; Est: viale Ungheria; Sud: fg. 41 n. 1196; Ovest: piazzetta del Pozzo.

- foglio 41 particella 554 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 8 mq, rendita 45,86 Euro, indirizzo catastale: viale Ungheria 135, piano:

Coerenze: le unità sono parte di fabbricato condominiale confinante a Nord: Piazzetta del Pozzo; Est: viale Ungheria; Sud: fg. 41 n. 1196; Ovest: piazzetta del Pozzo.

Il valore di mercato complessivo del lotto è pari ad Euro 122.108,75.

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari ad Euro 122.108,75.

Valutazione effettuata in data 20.02.2026.

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Avvertenze:

l'immobile oggetto di vendita è un appartamento **con accessorio** a UDINE viale Ungheria 135, quartiere piazzale D' Annunzio / piazzetta del Pozzo / via Bertaldia, della superficie commerciale di **138,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala A, ha un'altezza interna di 2,72.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 554 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: viale Ungheria 135, piano: 2;

- foglio 41 particella 554 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 8 mq, rendita 45,86 Euro, indirizzo catastale: viale Ungheria 135, piano: 8.

Dalle informazioni indicate nella perizia del professionista Geom. Cainero, si prende atto che le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ammontano a circa Euro 2.700,00.

Ad oggi l'immobile risulta essere occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Per ogni altra informazione si rimanda ai contenuti indicati nella perizia del Geom. Albertino Cainero.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- **CONFORMITÀ EDILIZIA:** l'immobile risulta conforme.
- **CONFORMITÀ CATASTALE:** l'immobile risulta conforme.
- **CONFORMITÀ URBANISTICA:** l'immobile risulta conforme, pertanto non risultano difformità;
- **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** l'immobile risulta conforme, pertanto non risultano difformità;

Per ogni ulteriore informazione si rimanda a quanto indicato dal Geom. Albertino Cainero nel proprio elaborato peritale.

PREZZO BASE LOTTO UNICO: euro 91.000,00 oltre imposte di legge

Sono valide offerte per almeno il 75% del prezzo base asta (euro 68.250,00)

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 2.000,00.

CAUZIONE PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO (30%-50% in casi particolari).

Vendita soggetta ad imposte secondo legge.

La cancellazione dei gravami sarà a cura e spese della procedura, ed ammontano presumibilmente ad euro 350,00, precisando che i compensi dei professionisti per le attività loro delegate, da aggiungersi ai costi sopra indicati, sono determinati ai sensi del Decreto del Ministro della Giustizia del 15.10.20215 n. 227.

L'aggiudicatario deve anticipare all'ufficio del delegato "B" (notaio) le seguenti somme:

- euro 500 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad euro 100.000);
- euro 750 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000 e pari o inferiore ad euro 500.000);
- euro 1.000 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad euro 500.000);
- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, salva liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

PRESENTAZIONE OFFERTE

- Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (euro 16,00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 06 ottobre 2026 presso gli uffici dell'IVG – Coveg Srl, via Liguria n° 96 Udine, in busta chiusa con annotato all'esterno della busta stessa solo: il nome di chi provvede al deposito, il nome del delegato (dott. Raffaele Cisilino), 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 la RDAC di cui all'art. 14 comma 1 D.M. n° 32/2015 viene generata entro le ore le ore 12,30 del giorno 06 ottobre 2026.

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 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 a **Astalegale.net S.p.A.** IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670; causale invariabile ed obbligatoria: **“Tribunale di Udine – procedura n. 134/2025 R.G.E.S.I. – lotto UNICO”**; in tal caso occorre che (*tutto a pena di inammissibilità*):

a) l’importo sia accreditato sul conto destinatario entro le ore 15 del 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 (**“Tribunale di Udine – procedura n. 134/2025 R.G.E.S.I.”**) e, con menzione del numero della procedura; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 7 ottobre 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 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.

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 in via Morpurgo n.34.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl/IVG con sede in Udine, via Liguria n. 96, www.ivgudine.it.

Ulteriori informazioni possono essere ottenute o dal Custode 0432-295992-3 o rivolgendosi presso lo studio del delegato dottor Cisilino Raffaele in Udine via Morpurgo n.34 – email: raffaele.cisilino@cisilinoepartners.it.

Udine, 21 maggio 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Raffaele Cisilino