

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 51/2025 R.G.Es.

La sottoscritta avv. Giulia Gabassi

delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 bis c.p.c.,

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 1

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di:

Casa in linea, con corte interna oltre a terreno adiacente, disposta su due livelli di piano oltre a sottotetto, ubicata in comune di Campofornido (UD), Via Caterina Percoto 13, interno 8.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAMPOFORMIDO

Fg. 19 Map. 764, Cat. A/3 Cl. 3 Consistenza 6,0 vani, Superficie catastale totale: 162 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 148 m², Rendita Euro 418,33, Indirizzo Via Caterina Percoto n. 13/8, Piano T-1 2.

Fg. 19 Map. 1219, Cat. F/1 Consistenza 6,0 mq, via Caterina Percoto P.T.

Coerenze Mappale 764, da Nord in senso orario: Mappale 35, Via pubblica, Mappali 765-34-767.

CATASTO TERRENI - COMUNE DI CAMPOFORMIDO

Fg. 19 Map 767 Qualità SEMIN ARBOR Classe 1, Superficie are 01ca00 Reddito Dominicale Euro 1,06 Reddito Agrario Euro 0,46

Coerenze Mappale 767, da Nord in senso orario: Mappale 766-764-34-1434.

L'immobile risulta:

- da ordinanza di vendita occupato, in quanto abitazione principale del debitore e dei suoi familiari conviventi, con precisazione che 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. Si precisa tuttavia che dai certificati anagrafici aggiornati risulta che i debitori eseguiti hanno modificato la loro residenza. Con relazione dd. 24.4.2026 il custode IVG-COVEG s.r.l. ha riferito che *"Gli eseguiti riferiscono di aver trovato un'altra sistemazione (in affitto) e di aver già spostato la residenza; di conseguenza, in occasione dell'accesso odierno, l'immobile si presenta non abitato e in fase di rilascio spontaneo (ma non ancora completato). Il compendio risulta ancora nella disponibilità degli eseguiti e con presenza di vari beni mobili"*. Si invita a **prendere contatto con il custode IVG** per ogni ulteriore informazione;
- presenta irregolarità urbanistiche e catastali. Vedi infra per la relazione peritale e la relazione aggiornata del custode;
- per il terreno (Fg. 19 mappale 767), destinazione urbanistica risultante dal certificato ex art. 30 DPR n° 380/2001: 31% in ambito del P.R.P.C. n.51 (approvato in data 29/08/2008 con delibera consiliare n.49) in zona A3 di ristrutturazione; 69% in ambito del P.R.P.C. n.51 (approvato in data 29/08/2008 con delibera consiliare n.49) in zona A7 libera inedificabile.

Per completezza di informazione e valutazione, si precisa che è disponibile agli atti la consulenza estimativa giudiziaria del 9.10.2025, rettificata in data 14.1.2026, redatta dal geom. Alberto Del Forno, a cui si rimanda per ogni informazione, nella quale risulta altresì in particolare quanto segue:

Con riferimento al Fg. 19 Map. 1219, Cat. F/1 Consistenza 6,0 mq, via Caterina Percoto P.T. il perito precisa che detta particella e' stata fusa con il mappale 764 al catasto terreni e quindi in mappa e pertanto bisognerà procedere con una pratica catastale che ne preveda la soppressione al catasto fabbricati.

CONFORMITÀ EDILIZIA: Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state reperite pratiche edilizie relative alla costruzione del ripostiglio esterno, posto a confine con il mappale 767 e pertanto andrà demolito ai sensi del PRPC N.51 ART. 17.

In merito alla pratica edilizia n. 1691 del 1989, considerato che non è stato dato l'inizio lavori è da ritenersi scaduta pertanto sentito anche l'Ufficio Tecnico del comune di Campoformido, si dovrà procedere alla regolarizzazione mediante una pratica di sanatoria sia edilizia sia strutturale.

L'immobile risulta *non conforme e non regolarizzabile*.

Costi di regolarizzazione:

Opere di demolizione compresi oneri per trasporto a discarica dei materiali di risulta: € 2.500,00

Costi per la regolarizzazione di cui alla pratica 1691 del 1989, compresi di sanzioni e spese tecniche: € 5.000,00.

CONFORMITÀ CATASTALE: Sono state rilevate le seguenti difformità:

non sono state reperite pratiche edilizie relative al ripostiglio esterno posto a confine con il mappale 767 e pertanto andrà demolito ai sensi del PRPC N.51 ART. 17;

il mappale 1219 di fatto è stato fuso con il mappale 764 ma non è stato eseguito l'aggiornamento al NCEU con la soppressione della particella.

L'immobile risulta *non conforme e non regolarizzabile*.

Costi di regolarizzazione: Pratiche catastali di aggiornamento al NCEU e al NCT, compresi oneri e diritti catastali: € 3.500,00

CONFORMITÀ URBANISTICA: nessuna difformità

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nessuna difformità

Si rimanda, comunque, all'analisi integrale della consulenza estimativa giudiziaria sopra richiamata per ogni altra informazione di dettaglio e ciò anche per quanto attiene le iscrizioni e/o trascrizioni e/o pignoramenti. Sulla base della perizia depositata non risultano esservi vincoli o oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Si sottolinea nuovamente che con relazione dd. 24.4.2026 il custode IVG-COVEG s.r.l. ha riferito che "Gli esecutati riferiscono di aver trovato un'altra sistemazione (in affitto) e di aver già spostato la residenza; di conseguenza, in occasione dell'accesso odierno, l'immobile si presenta non abitato e in fase di rilascio spontaneo (ma non ancora completato). Il compendio risulta ancora nella disponibilità degli esecutati e con presenza di vari beni mobili". Si invita a **prendere contatto con il custode IVG** per ogni ulteriore informazione

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 60.560,00.=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 45.420,00.=).

Aumento 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.

Si rinvia per ogni dettaglio al contenuto dell'allegato 3 della delega conferita dal Giudice dell'Esecuzione.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore **12.30 del giorno 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 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 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 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@giustiziactert.it).

L'offerta sarà considerata tempestiva ed ammissibile solo se risulterà inviata entro le ore 12.30 del giorno sopra indicato (15 settembre 2026).

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°--- Lotto n°---; 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.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **16 settembre 2026 alle ore 15.00** 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 14.50; 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.**

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, Viale Giacomo Leopardi n. 43/c.

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 o rivolgendosi presso lo studio del Delegato tel. 0432503645 – email: giulia@gabassi.it

Udine, 25 maggio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Giulia Gabassi

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