



TRIBUNALE di UDINE

Sezione seconda civile

Esecuzioni immobiliari

n. E. Imm. **165/2025**

Il G.E.

ad integrale scioglimento della riserva assunta alla udienza del 15.5.2026;

quanto al lotto 4;

ha emesso la seguente

ORDINANZA EX ART. 569 - BIS C.P.C.

visto l'art. 569 *bis* comma quinto c.p.c.;

letta l'istanza di vendita diretta depositata dai debitori in data 30.4.2026;

rilevata l'ammissibilità dell'istanza, accompagnata dal deposito dell'offerta di acquisto e di una cauzione non inferiore al decimo del prezzo offerto;

ritenuto che il prezzo base determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. non è maggiore del prezzo offerto;

rilevato che il creditore intervenuto *** DATO OSCURATO *** si è opposto all'aggiudicazione;

fissa termine al **19.10.2026** (ore 12.30 per le offerte cartacee; ore 12.30 per le offerte telematiche) per la formulazione di ulteriori offerte di acquisto;

fissa le modalità ed i tempi di pubblicità, svolgimento della gara, presentazione delle offerte e delle cauzioni, nonché di saldo prezzo come da allegati nn° 1, 2, 3, in base al modello della *vendita telematica sincrona mista* (art. 22 DM 26.2.2015, n. 32);

fissa per la comparizione avanti a sé del debitore, degli eventuali comproprietari, del creditore precedente, dei creditori intervenuti, dei creditori iscritti e degli offerenti, nonché per la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti, l'udienza del **20 ottobre 2026 ad ore 11.00 presso la sala aste ospitata dal custode** in Udine, via Liguria n° 96;

stabilisce le modalità di visita dei beni pignorati, da parte degli interessati, come da allegato n° 4;



nomina gestore della vendita telematica la società Astalegale.net S.p.A. che vi provvederà a mezzo della sua piattaforma <https://www.spazioaste.it/>

rende noto che la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura rispetto a quanto desumibile dagli atti non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

ordina al creditore procedente, in solido con gli altri creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo (con preferenza per chi sia garantito da ipoteca di primo grado sull'immobile pignorato), di anticipare le somme necessarie a compiere gli atti necessari al processo (art. 8 DPR n° 115/2002), versando la somma di € 1.000,00 (quale fondo spese a favore del custode ai sensi del D.M. n° 80/2009);

ciò tramite consegna alla cancelleria di assegno circolare non trasferibile, intestato al Tribunale di Udine (con menzione del numero della procedura) ovvero tramite bonifico bancario sul conto corrente IBAN IT69 A087 1512 3040 0000 0723 737, intestato a Tribunale di Udine (indicando come causale "ES. n° _____ - fondo spese custode");

il tutto nel termine di un mese dalla comunicazione della presente ordinanza.

In caso di inottemperanza all'ordine di cui sopra, il custode ne riferirà al giudice, che fisserà apposita udienza e concederà (se richiesta ed eventualmente) una sola proroga di detto termine; in caso di mancata proroga o ulteriore inottemperanza il tutto costituirà motivo sufficiente per dichiarare improseguibile il processo esecutivo (cfr. Cass. n° 12877/16).

Si comunichi anche al custode.

Manda la Cancelleria per la apertura di un libretto bancario presso la Banca di Udine intestato alla presente procedura esecutiva sul quale versare la cauzione depositata dall'offerente.

Udine, 26.5.2026

Il giudice dell'esecuzione

dott.ssa Giovanna Mullig



DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

Lotto 4

Appartamento a FORNI DI SOPRA Via Udine 35, frazione Cella, della superficie commerciale di **83,00** mq

Appartamento posto al terzo piano di un condominio avente quattro piani fuori terra con un vano comune di servizio al piano terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

foglio 33 particella 619 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 202,04 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE , piano: 2,

Coerenze: N. , E., S. e W esterno

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1992.

AUTORIMESSE E TERRENI a FORNI DI SOPRA Via Udine 35, frazione Cella, della superficie commerciale di **432,00** mq

Fabbricato in cui si trovano quattro autorimesse di cui tre di proprietà sormontate da un lastrico solare confinanti con due terreni di proprietà esclusiva

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

foglio 33 particella 968 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 25 mq, rendita 59,39 Euro, indirizzo catastale: Via Udine, piano: T,

Coerenze: N. mappale 967, E. sub. 1, S. via Udine, W. Sub.3

foglio 33 particella 968 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 21 mq,

rendita 49,89 Euro, indirizzo catastale: Via Udine , piano: T,

Coerenze: N. mappale 967, E. sub. 3, S. via Udine, W. Sub.5

foglio 33 particella 968 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 21 mq,

rendita 49,89 Euro, indirizzo catastale: Via Udine, piano: T

Coerenze: N. mappale 967, E. sub. 4, S. via Udine, W mappale 619

foglio 33 particella 968 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: Via Udine, piano: 1,

Lastrico solare

foglio 33 particella 967 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 295, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,30 €,

Coerenze: N: 502, 503, E: 621, S: 621 e 969; W: 619 e 968

foglio 33 particella 969 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 62, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,06 €,

Coerenze: N: 621, E: 621 e 554; S: 640 e 641; W: 967 e 968

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2014.



TRIBUNALE DI UDINE

Allegato 1 PUBBLICITA'

La perizia di stima, l'offerta e l'ordinanza saranno pubblicizzate **entro il 30.6.2025** mediante:

- inserzione nel "portale delle vendite pubbliche" <https://pvp.giustizia.it/pvp/> a cura del Custode/IVG;
- inserzione di un avviso (assieme a copia integrale dell'ordinanza, dell'offerta e della perizia di stima, **tolti tutti i riferimenti a persone fisiche in essi presenti**; tra gli allegati alla perizia saranno pubblicate solo le foto e le planimetrie oscurate di tutti i riferimenti a persone), entro il medesimo termine, sui siti *internet* www.ivgudine.it, www.aste.com www.aste.it www.asteonline.it e www.astalegale.net (compresa la relativa app Astalegale in versione iOS ed Android) a cura del Custode/IVG;
- pubblicazione, entro il medesimo termine, di un suo breve avviso (coi soli seguenti dati: foto, ubicazione del bene, breve descrizione commerciale, prezzo base, numero della procedura, data e ora dell'udienza per l'esame delle offerte *ex art.* 571 e 572 c.p.c., nomi e recapiti telefonici di Custode e delegato; condizioni di consegna all'acquirente) sul quotidiano "Messaggero Veneto" edizione regionale della domenica, in apposita pagina riepilogativa destinata al Tribunale; estratto da redigersi a cura diretta del Custode/IVG;

Il Custode-IVG inoltre:

- darà comunicazione scritta della vendita (anche a mani o con posta semplice) ad eventuali comproprietari non eseguiti, almeno 60 giorni prima della vendita;
- darà ulteriore pubblicità spicciola della vendita (affissione di cartelli, comunicazione ai proprietari degli immobili adiacenti, volantini ed altre forme analoghe);
- potrà realizzare autonomamente ulteriori forme di pubblicità telematica (ad es.: *virtual tours*).



Allegato 2

OFFERTE, CAUZIONI, SALDO PREZZO, GARA TELEMATICA

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte, se presentate su supporto cartaceo, saranno depositate presso gli uffici dell'IVG – Coveg Srl, via Liguria n° 96 Udine, negli orari di apertura dei suoi uffici al pubblico e fino alle **ore 12.30 del 19.10.2026**; la ricezione sarà curata dal personale autorizzato di detto Istituto ed annotata sui suoi registri ufficiali previamente vidimati; all'esterno della busta saranno annotati solo: il nome (previa identificazione) di chi materialmente 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 (spendita del nome) la procura ex art. 83, comma 2, 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 (per persona da nominare) dovrà essere prodotta al delegato assieme alla dichiarazione di nomina nel termine di cui all'art. 583 c.p.c.

- 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, pari almeno a quello dell'offerta-base pubblicata (*a pena di inammissibilità*); tempo del versamento (inderogabilmente non superiore a 90 giorni dalla aggiudicazione);
- 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 allegati (*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 l'offerente.

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.

A pena di inammissibilità la Ricevuta di Avvenuta Consegna – R.d.A.C. (PEC) di cui all'art. 14 comma 1 D.M. citato deve essere generata entro le **ore 12.30 del 19.10.2026**.

All'offerta telematica vanno allegate (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 d'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 d'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 vanno inserite nel portale del Ministero, in fase di creazione dell'offerta; 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, comma 2, c.p.c. – di data almeno contestuale all'offerta - dovrà essere prodotta al delegato A entro il giorno di aggiudicazione; in caso di offerta per persona da nominare la procura dovrà essere consegnata al delegato nel termine di tre giorni dall'aggiudicazione.

CAUZIONI

Assieme all'offerta deve essere prestata cauzione pari al 10% del prezzo offerto:

- (in caso di offerta telematica) solo mediante bonifico bancario sul conto corrente IBAN IT69 A087 1512 3040 0000 0723 737 (**causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine Procedura n° --

- Lotto n° ---); occorre che l'importo sia accreditato sul conto destinatario entro il giorno precedente la data fissata per la gara; in tal caso indicare 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 (*tutto a pena di inammissibilità*);

- (in caso di offerta cartacea) solo 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 dell'offerta.

GARA

La gara si svolgerà secondo il sistema della vendita telematica sincrona mista, ai sensi dell'art. 22 DM n° 32/2015.

Gli offerenti da remoto partecipano alla gara in via telematica a proprio esclusivo rischio di disconnessione/assenza di connessione internet.

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.

SALDO PREZZO



Il saldo del prezzo - INDEROGABILMENTE ENTRO 90 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE - potrà essere versato a scelta o mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Udine, con menzione del numero della procedura, o mediante bonifico bancario sul conto corrente sopra menzionato.

Coveg S.r.l. -

www.ivgudine.it



Allegato 3

MODALITA' VISITE

Gli interessati a visitare i beni pignorati potranno accedere al servizio **esclusivamente** tramite il sito www.ivgudine.it, compilando l'apposito form.

Il custode è autorizzato ad accogliere, a sua discrezione e senza che il richiedente in caso di rifiuto possa reclamare alcunché, richieste di visita pervenute in altra forma, purché scritta o elettronica.

Chi avrà prenotato sul portale almeno 31 giorni prima della data fissata per la gara otterrà con sicurezza la visita. Data e orario del sopralluogo gli verranno comunicati via posta elettronica con un anticipo minimo di sette giorni.

Chi avrà prenotato con almeno 26 giorni di anticipo potrà partecipare con sicurezza alla visita. Data e orario del sopralluogo però gli verranno comunicati (via posta elettronica) con l'anticipo reso possibile dalle circostanze.

Chi avrà prenotato con meno di 26 giorni di anticipo sarà inserito in una lista di attesa, e potrà ottenere la visita solo qualora il custode – a suo giudizio discrezionale – ritenga di organizzare un ulteriore apposito accesso. Data e orario del sopralluogo eventuale gli verranno comunicati (via posta elettronica) con l'anticipo reso possibile dalle circostanze.

Il custode, negli ultimi due casi, non risponde di alcun disagio.

Parte sottoposta ad esecuzione e qualsiasi occupante saranno preavvisati dal custode dell'accesso per le visite con un anticipo di almeno 5 giorni (o con l'anticipo previsto dall'eventuale contratto di locazione opponibile in essere).

Parte sottoposta ad esecuzione e qualsiasi occupante privo di titolo opponibile devono consentire al custode l'esercizio del diritto di visita.

In caso di frapposizione di ostacoli, il custode ne relazionerà al giudice per l'applicazione dell'art. 560, sesto comma c.p.c. e l'emanazione dell'ordine di liberazione anticipata dell'immobile, da eseguirsi nei modi che saranno specificati nell'ordine stesso.

COVEG S.r.l.



Allegato 4
DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO AGGIUDICATARIO
(art. 585, quarto comma, C.P.C. e art. 22 D. Lgs. 21.11.2007 n. 231)

Esecuzione immobiliare n. _____ Lotto n. _____

Il/I sottoscritto/i aggiudicatario/i

NOME E COGNOME _____

dell'immobile sito in _____

dichiara, nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, quanto segue:

Valore dell'operazione:

Euro _____

Ai sensi del D.Lgs. 231/2007

indica i seguenti mezzi di pagamento:

H. Mezzi propri

H. Rendita da beni immobili di proprietà

H. Rendita da pensioni e/o vitalizi

H. Lavoro dipendente

H. Lavoro autonomo

H. Finanziamento da istituto di credito, e precisamente:

H. Reinvestimento di somme derivanti da altre operazioni finanziarie

H. Reinvestimento di somme derivanti da altre operazioni immobiliari

H. Donazione

H. Eredità

altro: _____

dichiara di svolgere la seguente attività lavorativa:

dichiara di operare:



H. Nel proprio esclusivo interesse

H. Per conto / in nome di

Ai sensi dell'art. 28, comma 5 del D. Lgs. 231/2007 dichiara inoltre:

H. di non essere residente all'estero

H. di essere residente all'estero

H. di non essere persona politicamente esposta *, né coniuge o parente in linea retta di persona politicamente esposta;

H. di essere persona politicamente esposta o coniuge o parente in linea retta di persona politicamente esposta

H. di non essere fallito o sottoposto a liquidazione giudiziale

H. di non essere soggetto a procedure concorsuali

Udine, li _____

Firma aggiudicatario: _____

* Persona politicamente esposta:

le persone fisiche che occupano o hanno cessato di occupare da meno di un anno importanti cariche pubbliche, nonché i loro familiari e coloro che con i predetti soggetti intrattengono notoriamente stretti legami, come di seguito elencate:

1) sono persone fisiche che occupano o hanno occupato importanti cariche pubbliche coloro:

1.1 Presidente della Repubblica, Presidente del Consiglio, Ministro, Vice-Ministro o Sottosegretario, Presidente di Regione, assessore regionale, Sindaco di capoluogo di provincia o città metropolitana, Sindaco di comune con popolazione non inferiore a 15.000 abitanti nonché cariche analoghe in Stati esteri;

1.2 deputato, senatore, parlamentare europeo, consigliere regionale nonché cariche analoghe in Stati esteri;

1.3 membro degli organi direttivi centrali di partiti politici;

1.4 giudice della Corte Costituzionale, magistrato della Corte di Cassazione o della Corte dei Conti, consigliere di Stato e altri componenti del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione siciliana nonché cariche analoghe in Stati esteri;

1.5 membro degli organi direttivi delle banche centrali e delle autorità indipendenti;

1.6 ambasciatore, incaricato d'affari ovvero cariche equivalenti in Stati esteri, ufficiale di grado apicale delle forze armate ovvero cariche analoghe in Stati esteri;

1.7 componente degli organi di amministrazione, direzione o controllo delle imprese controllate, anche indirettamente, dallo Stato italiano o da uno Stato estero ovvero partecipate, in misura prevalente o totalitaria, dalle Regioni, da comuni capoluoghi di provincia e città metropolitane e da comuni con popolazione complessivamente non inferiore a 15.000 abitanti;

1.8 direttore generale di ASL e di azienda ospedaliera, di azienda ospedaliera universitaria e degli altri enti del servizio sanitario nazionale;

1.9 direttore, vicedirettore e membro dell'organo di gestione o soggetto svolgenti funzioni equivalenti in organizzazioni internazionali.

2) sono familiari di persone politicamente esposte: i genitori, il coniuge o la persona legata in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili alla persona politicamente esposta, i figli e i loro coniugi nonché le persone legate ai figli in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili;

3) sono soggetti con i quali le persone politicamente esposte intrattengono notoriamente stretti legami:

3.1 le persone fisiche legate alla persona politicamente esposta per via della titolarità effettiva congiunta di entri giuridici o di altro stretto rapporto di affari;

3.2 le persone fisiche che detengono solo formalmente il controllo totalitario di un'entità notoriamente costituita, di fatto, nell'interesse e a beneficio di una persona politicamente esposta.

