

**TRIBUNALE DI UDINE**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA**

N° 137/2025 R.G.Es.

Il sottoscritto Dott. Emanuele Cruder 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 N° 1**

**appartamento a POZZUOLO DEL FRIULI** Via D. Failutti 1, frazione Zugliano, della superficie commerciale di 128,07 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Gli immobili sono composti da un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, un'autorimessa/deposito ed un fondo agricolo.

L'abitazione principale fa parte di un'aggregazione di case in linea che si trovano nel comune di Pozzuolo del Friuli, nella frazione di Zugliano, lungo Via D. Failutti, n. 1, mentre per accedere alla pertinenza ed al fondo agricolo si deve attraversare una corte interna comune (mappale 540) e un terreno di altra proprietà (mappale 306 che si PRESUME sia quello il passaggio per accedere al fondo).

Catastalmente gli immobili sono distinti al foglio 4 mappale 281 subalterno 1 per l'abitazione, mappale 456 per l'autorimessa e mappale 308 per il terreno. Tutto il compendio è situato nel P.R.G.C. del Comune stesso in zona B (residenziale intensiva) per i fabbricati, mentre il terreno ricade in zona E0 (verde privato e attività orticole), zona E5 (di preminente interesse agricolo) e in zona V11 (aria 15 – torrente Cormor).

L'unità immobiliare è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 240.

Identificazione catastale:

foglio 4 particella 281 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via D. Failutti, 1, piano: T-1-2, Coerenze: Partendo in senso orario da nord confina con strada comunale, e i mappali 287, 281 sub. 3, 540, 280 foglio 4 particella 456 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: Via D. Failutti, 1, piano: T.

Coerenze: Partendo in senso orario da nord confina con i mappali 286, 290, 307, 540 foglio 4 particella 308 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato cl. 2, superficie 235, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 1,88 €, indirizzo catastale: Via D. Failutti, 1, piano: T, Coerenze: Partendo in senso orario da nord confina con i mappali 600, 307, 597, 460, altro foglio limitrofo 542, 541 e 306.

**INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Avvertenze:**

L'immobile di cui al lotto n. 1 è l'abitazione principale del debitore, non più reperibile ed è occupato senza alcun titolo da altra persona.

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:** nessuno.

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

- **CONFORMITÀ EDILIZIA:** nessuna difformità.
- **CONFORMITÀ CATASTALE:** L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.  
Destinazione d'uso del vano bagno al piano terra da regolarizzare e delle altezze dei vani, costi di regolarizzazione per variazione catastale stimati in euro 1.200,00.
- **CONFORMITÀ URBANISTICA:** L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.  
Diversa distribuzione dei vani e realizzazione del servizio igienico al piano terra, costi di regolarizzazione per CILA in sanatoria stimati in euro 1.500,00 e per versamento di diritti di sanatoria stimati in euro 258,00.
- **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** nessuna difformità.

- **CONFORMITÀ TECNICO IMPIANTISTICA:** l'impianto elettrico non è a norma ed è completamente da rifare, non è stato possibile verificare il contatore e di conseguenza il salvavita. L'impianto termico non è stato realizzato, per scaldare il piano terra è presente una stufa a legna posizionata nel soggiorno. Al piano primo non sono presenti né termosifoni né altri tipi di riscaldamento. Per l'acqua calda sanitaria sono presenti due boiler elettrici, uno nel bagno del piano terra e uno nel disimpegno del piano primo.

\*\*\*

Il regime fiscale applicato al trasferimento è quello dell'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 DEL LOTTO euro 30.780,00=.**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (euro 23.085,00).**

**Aumento minimo in caso di gara: euro 1.000,00.**

**Cauzione pari al 10% del prezzo offerto, ovvero, 30% del prezzo offerto, in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione.**

\*\*\*

#### PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12:30 del giorno 06.10.2026 presso 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; 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 allegate 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 allegate 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 allegate 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";
  - (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:

- 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 la Ricevuta di Avvenuta Consegna – R.d.A.C. (PEC) di cui all'art. 14 comma 1 D.M. n° 32/2015 viene generata entro le ore 12:30 del giorno sopra indicato.

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.

\*\*\*

#### 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 - SWIFT/BIC: SELBIT2BXXX; **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine; Procedura n° 137/2025 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), mediante assegno circolare non trasferibile intestato come segue: "Tribunale di Udine, RGE 137/2025"; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

\*\*\*

#### ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 07.10.2026 alle ore 11:00 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 10:40; 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 presso i locali di Coveg Srl IVG siti in Udine, via Liguria 96.

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. 0432/295992 – email: emanuele.cruder@cisilinoepartners.it.

Udine, 09 giugno 2026

\*\*\*

Il Professionista Delegato  
(Dott. Emanuele Cruder)