

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
DELEGATA

N° 153/2025 R.G. Es.

Il sottoscritto avv. Cristina De Luca, con studio in Udine, Viale Duodo n. 74/6, in qualità di delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.*, giusta ordinanza di vendita delegata dd. 28.04.2026, comunicata a mezzo pec in data 29.04.2026, nonché successivo decreto di modifica dell'ordinanza di delega dd. 06.05.2026, comunicato a mezzo pec in data 08.05.2026

AVVISA

che in data **21 ottobre 2026 ore 10.30**, presso la sede della COVEG Srl – I.V.G. sita a Udine in 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 del tecnico incaricato Roberto Del Mondo:

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà (quota 1/1) dell'appartamento sito a Corno di Rosazzo, via Fleming 12 int. 1, frazione Sant'Andrat dello Iudrio, della superficie catastale di 80,00 mq e di un box singolo composto da un unico vano della consistenza di 14 mq, così identificati catastalmente:

- C.F. del Comune di Corno di Rosazzo foglio 10 particella 51 sub 1 categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 348,61 indirizzo catastale: via Fleming 12, piano: Seminterrato e Terra.
- C.F. del Comune di Corno di Rosazzo foglio 10 particella 51 sub 10 categoria C/6 classe U consistenza 14 mq, rendita € 18,08 indirizzo catastale: via Fleming 12

Caratteristiche:

Si tratta di un appartamento situato al piano rialzato del Condominio "Madera - B -". L'alloggio è costituito da un ingresso su cui si affacciano due locali: uno destinato a soggiorno, l'altro a cucina. Entrambi sono dotati di porta finestra che affaccia su un terrazzino esterno. Nel terrazzino è posizionata una caldaia a gas in pessime condizioni. La zona notte è costituita da un corridoio di distribuzione su cui si affacciano due camere da letto ed un servizio igienico. I locali sono pavimentati in piastrelle di ceramica ad esclusione delle camere da letto che presentano un parquet in lamellare di legno. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e dotati di oscuranti in avvolgibili di plastica. Le camere da letto ed il bagno sono dotati di doppio serramento esterno realizzato in profili di alluminio anodizzato. Nella cucina è presente una stufa a legna. Al piano terra è situato un locale destinato a cantina, accessibile da percorsi condominiali, composto da unico vano, pavimentato in battuto di calcestruzzo, dotato di finestrella esterna. Raggiungibile da una rampa posta sull'esterno del condominio è presente un'autorimessa composta da un unico vano, pavimentato in battuto di calcestruzzo con portone di accesso basculante in lamiera.

Il compendio pignorato si trova in regime condominiale con amministrazione curata dallo studio Savino Srl di Manzano. Le spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia (03.12.2025) sono pari a € 4.099,15. Sempre alla data della perizia, risultavano deliberate, ma non scadute spese straordinarie di gestione per € 2.076,95. Le spese condominiali per l'esercizio 2025 sono indicate in € 2.287,73, mentre quelle preventivate per l'esercizio 2026 sono pari a € 3.582,25.

Per maggiori dettagli, si rinvia alla consulenza estimativa del tecnico Roberto Del Mondo.

L'immobile risulta libero.

L'immobile non presenta irregolarità edilizie ed è conforme dal punto di vista urbanistico.

Pratiche edilizie:

Nulla Osta per Esecuzione Opere Edili N. **001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione due fabbricati con n. 8 alloggi f.m. 10 n. 51-290, loc. S. Andrat dello Iudrio, rilasciata il 28/01/1975 con il n. 742 di protocollo, agibilità del 28/04/1976 con il n. 742 di protocollo.

Concessione Edilizia N. **002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di concessione edilizia in sanatoria ai lavori autorizzati con N.O. n. 742, f.m. 10 n. 51-294, presentata il 02/06/1993 con il n. 4640 di protocollo, rilasciata il 12/07/1993 con il n. 857 "G" di protocollo, agibilità del 13/07/1993. Il titolo è riferito solamente a f.m. 10 nn. 51 e 294.

E' stata rilevata una difformità catastale regolarizzabile mediante pratica di voltura catastale, come indicato nella perizia di stima del tecnico Del Mondo (in sintesi: l'immobile è ancora catastalmente intestato alla dante causa dell'odierno debitore esecutato). Si dà atto che il G.E. ha già incaricato il perito stimatore della voltura catastale di aggiornamento.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, ubicata sul terrazzino, attualmente in pessime condizioni. E' inoltre presente una stufa a legna in cucina. Non sono disponibili informazioni in merito alla conformità e allo stato degli altri impianti tecnologici che si intendono non verificati.

Con riferimento allo stato di conservazione, l'immobile appare in stato di abbandono e la prolungata chiusura, unita al mancato riscaldamento nei periodi invernali, ha favorito il proliferarsi di muffe e tracce di umidità soprattutto nelle pareti esposte a nord.

Risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Non ci sono vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente.

La vendita è soggetta a Imposta di Registro.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" notaio Francesca D'Angelo 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 47.000,00

(Euro quarantasettemila/00)

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore: Euro 35.250,00 (Euro trentacinquemiladuocentocinquanta/00).

Aumento minimo in caso di gara: Euro 1.000,00 (Euro mille/00)

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre sei 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 cpc).

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 20.10.2026 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 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 giorno sopra indicato. 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 a “Astalegale.net S.p.A.” IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670

causale invariabile ed obbligatoria: Tribunale di Udine; Procedura n° 153/2025 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.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **21.10.2026** alle **ore 10.30** 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 10.20; 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 “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 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 Duodo n. 74/6.

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. 0432/233903 – email: cdl@avvocatideluca.it.

Udine, 20.06.2026

Il Professionista
Delegato

avv. Cristina De Luca

Coveg S.r.l. -

www.ivgudine.it