

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
DELEGATA

N° 129/2025 R.G. Es.

Il sottoscritto avv. Filippo 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. 03.04.2026 comunicata a mezzo pec in data 07.04.2026

AVVISA

che in data **21.10.2026 ore 9.30**, 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 geometra Giovanni Picotti:

LOTTO 1

Diritto di proprietà dell'appartamento sito a Tolmezzo Via Gorizia 9, frazione capoluogo, della superficie commerciale di 181,56 mq e dell'autorimessa della consistenza di 27 mq, così identificati catastalmente:

- C.F. del Comune di Tolmezzo (UD) foglio 78 particella 385 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 570,68 Euro indirizzo catastale Via Gorizia n. 9, piano S1-T
- C.F. del Comune di Tolmezzo (UD) foglio 78 particella 385 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 27 mq, rendita 71,12 Euro indirizzo catastale Via Gorizia n. 9, piano S1.

Caratteristiche:

Si tratta di un appartamento ubicato in villetta bifamiliare elevantesi su due piani fuori terra oltre al piano seminterrato, avente la superficie commerciale di 181,56 metri quadrati. L'immobile è sito in zona semicentrale a prevalente destinazione residenziale di tipo estensivo e di buona caratura. Le unità formanti il lotto si sviluppano sugli interi piani seminterrato e terra (rialzato). L'unità abitativa è composta da ingresso-disimpegno, soggiorno con cucina separata, salotto, bagno, tre camere e terrazza; al piano scantinato sono presenti quattro vani adibiti a cantina, centrale termica (vano comune con il subalterno 4, lotto 2 del presente avviso), disimpegno e autorimessa. Le condizioni generali di manutenzione sono buone e denotano cura e adeguata gestione dell'immobile. La distribuzione dei locali è razionale, le altezze e i rapporti aeroilluminanti del piano abitativo sono adeguati.

Per quanto attiene all'autorimessa si rileva una scarsa fruibilità, sia per la rampa di accesso a sviluppo curvilineo, sia per la scarsa larghezza del foro di accesso.

L'appartamento è in regime condominiale generalmente inteso con l'unità immobiliare formante il lotto 2 del presente avviso di vendita. Non sono presenti tabelle millesimali, né risulta nominato un amministratore peraltro non obbligatorio.

Per maggiori dettagli si rinvia alla perizia di stima del geom. Giovanni Picotti.

L'immobile è occupato dal debitore, essendo l'abitazione principale di quest'ultimo e dei familiari conviventi. 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.

L'immobile presenta alcune difformità catastali.

Nello specifico sono state rilevate le seguenti difformità: minimi ampliamenti in lato est e ovest per realizzazione di bussole d'ingresso e minime variazioni di pareti interne e di dimensionamento forometrie. Trattasi di irregolarità che possono essere regolarizzate mediante presentazione di scheda planimetrica aggiornata (Catasto Urbano) e aggiornamento della mappa al Catasto Terreni.

Non sono state rilevate difformità edilizie e urbanistiche, né difformità tra i dati catastali e l'atto.

Non si è potuta rilevare la conformità tecnica degli impianti.

Il principio di continuità ultraventennale delle trascrizioni risulta rispettato.

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" 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 144.000,00

(Euro centoquarantaquattromila/00)

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore: Euro 108.000,00 (Euro centoottomila/00).

Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00 (Euro duemila/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).

LOTTO 2

Diritto di proprietà dell'appartamento sito a Tolmezzo (UD), Via Gorizia n. 9, frazione capoluogo della superficie commerciale di 150,40 mq così identificato catastalmente:

- C.F. del Comune di Tolmezzo (UD) foglio 78 particella 385 sub. 4, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale Via Gorizia n. 9, piano: S1-T-1

Caratteristiche:

Si tratta di un appartamento mansardato ubicato in villetta bifamiliare elevantesi su due piani fuori terra oltre al piano seminterrato, avente la superficie commerciale di 150,40 metri quadrati. L'immobile è sito in zona semicentrale a prevalente destinazione residenziale di tipo estensivo e di buona caratura. L'unità formante il lotto si sviluppa sull'intero primo piano. L'unità abitativa, ricavata dal sottotetto, è composta da ingresso-disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, bagno, tre camere e poggio; al piano terreno, con accesso dalla corte scoperta comune con l'unità abitativa sottostante, è presente una piccola pertinenza a struttura lignea adibita a legnaia e ricovero animali da cortile. Le condizioni generali di manutenzione sono buone e denotano cura e adeguata gestione dell'immobile. La distribuzione dei locali è razionale, le altezze e i rapporti aeroilluminanti sono appena sufficienti, stante l'ubicazione sottotetto.

L'appartamento è in regime condominiale generalmente inteso con l'unità immobiliare formante il lotto 1 del presente avviso di vendita. Non sono presenti tabelle millesimali, né risulta nominato un amministratore peraltro non obbligatorio.

Per maggiori dettagli si rinvia alla perizia di stima del geom. Giovanni Picotti.

L'immobile è occupato dal debitore, essendo l'abitazione principale di questi ultimi e dei familiari conviventi. 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.

L'immobile presenta alcune difformità catastali.

Nello specifico risultano minimi ampliamenti in lato est e ovest per realizzazione di bussole d'ingresso e minime variazioni di pareti interne e di dimensionamento forometrie.

Trattasi di difformità regolarizzabili mediante presentazione di scheda planimetrica aggiornata (Catasto Urbano) e aggiornamento della mappa Catasto Terreni.

Non sono state rilevate difformità edilizie e urbanistiche, né difformità tra i dati catastali e l'atto.

Non si è potuta rilevare la conformità tecnica degli impianti.

Il principio di continuità ultraventennale delle trascrizioni risulta rispettato.

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" 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 88.000,00

(Euro ottantantottomila/00)

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore: Euro 66.000,00 (Euro sessantaseimila/00).

Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00 (Euro duemila/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° 129/2025 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 **21.10.2026** alle **ore 09.30** presso la stessa Coveg Srl – IVG si procederà all'esame delle offerte regolarmente pervenute e a deliberare sulle stesse.

Le buste contenenti le offerte analogiche saranno aperte nello stesso giorno alle ore 09.20; 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 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 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: fdl@avvocatideluca.it

Udine, 20.6.2026

Il Professionista Delegato

avv. Filippo De Luca