

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 128/2025 R.G.Es.

Il sottoscritto Dorotea Federico 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 UNICO

Villa singola a Codroipo Via Villaorba 34, frazione Beano della superficie commerciale di 355,56 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà; elegante abitazione completamente ristrutturata, situata direttamente sulla strada, insiste su un lotto di circa 4.475 m² di superficie catastale totale, suddiviso tra coperto e scoperto. Il terreno è prevalentemente rettangolare, fatta eccezione per una porzione boschiva della particella 829, con il fabbricato collocato fronte strada. L'area a giardino con piscina, dalla forma rettangolare, è delimitata sul lato sud e ovest da un canale di irrigazione che attraversa anche la particella 829. ✓

Identificazione catastale:

-foglio 4 particella 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 12,5 vani, rendita 1.097,47 Euro

Coerenze: Da nord: strada comunale, 3, 4, canale, 829, 784, 585, 583, 923

-foglio 3 particella 829 (catasto terreni), qualità/classe semin arbor 5, superficie 2060, reddito agrario 7,98 €, reddito dominicale 10,11 €, terreno pertinenziale,

Coerenze: Da nord: 1, canale, 36, strada, 1026, 784, 585

L'immobile risulta:

- Occupato come abitazione principale del debitore e dei suoi familiari conviventi come da certificati allegati alla perizia e la sua liberazione non potrà essere immediatamente disposta prima dell'emissione del decreto di trasferimento, solo su richiesta dell'aggiudicatario, e sarà eseguita nei sei mesi successivi;

- L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile: si segnala prevalentemente la realizzazione di un'autorimessa con basculante sezionabile tra due colonne del portico esterno, una terrazza al primo piano e la presenza di servizi in due ripostigli al piano terra: tali opere non sono riportate in planimetria catastale, né negli elaborati comunali e dovranno pertanto essere sanate o rimosse; da rimuovere la casetta come accessorio in giardino; un'infiltrazione dal tetto, segnalata dal debitore e dovuta a eventi atmosferici (grandine), per la quale è previsto un intervento di riparazione rilevante sotto il profilo economico; la mancata manutenzione su alcuni serramenti esterni in legno; la presenza di alcune piccole crepe sulla parete tra soggiorno e camera al primo piano.
- Certificato di destinazione urbanistica e dettaglio elenco pratiche edilizie in perizia, con rilievo del Comune di Codroipo di mancato pagamento oblazione edilizia di €.516,00 per una pratica edilizia del 2017;
- Presenza di una trascrizione in Conservatoria dei RR II, a favore del debitore esecutato e del di lui coniuge, non cancellabile con il decreto di trasferimento, di data 31/07/2013 ai n.ri 17094/13045 per un atto di costituzione di un fondo patrimoniale del 29/07/2013 gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione, antecedente ai privilegi e al pignoramento;
- Presenza di due opposizioni all'esecuzione proposte dal debitore esecutato: la prima avverso ordinanza di rigetto di un'istanza di sospensione degli atti esecutivi, radicata con atto di citazione per introduzione di giudizio di merito in opposizione all'esecuzione ex art. 616 cpc; la seconda ricorso in opposizione agli atti esecutivi e all'ordinanza di vendita ex art.617 cpc, con istanza di sospensione della procedura esecutiva. Il G.E. si è riservato sulla decisione.

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 360.000,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 270.000,00).

Aumento minimo in caso di gara: €. 2.000,00

Cauzione pari al 10% (30%-50% in casi particolari come da ordinanza, da esporre con chiarezza) del prezzo offerto.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" le seguenti somme:

- € 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, e sempre salva liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

Si rimanda in ogni caso e per ogni altro dettaglio alla perizia in atti;

La vendita è soggetta a Imposta di Registro.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 10/11/2026 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 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, sull'avviso 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 giustificano 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 spa IBAN IT75A0326822300052136399670; **causale invariabile ed obbligatoria**: “Tribunale di Udine Procedura n° 128/2025 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 a “Tribunale di Udine R.G.Es: 128/2025”, con menzione specifica del numero della procedura; assegno da inserirsi nella busta contenente l’offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 11/11/2026 alle ore 11.30 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 11.20; 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 l’aggiudicazione o a depositarla nella Cancelleria delle Esecuzioni entro il termine assegnato per il versamento del saldo prezzo, a pena di decadenza dell’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, - www.ivgudine.it- Tel. 0432566081

Ulteriori informazioni possono essere ottenute o dal Custode tel 0432566081 o rivolgendosi presso lo studio del Delegato tel. 043343535 -
email: dorotea.fd@gesast.it pec: federico.dorotea@pec.commercialisti.it

28/07/2026

Il Professionista Delegato

Dorotea Federico