

Avv. ELENA PERINI
Piazza XX Settembre 1870, 5
33100 UDINE
tel. 0432-511823
e-mail: studio@avvocatoperini.it
pec: elena.perini@avvocatiudine.it

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

ESEC. IMM. n. 36/2024 R.G. Esec.

La sottoscritta avv. ELENA PERINI, con studio in Udine, Piazza XX Settembre 1870, n. 5, Professionista Delegato (Delegato A della presente procedura) alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione ex art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che in data **16.12.2026 alle ore 10,30** si procederà presso IVG Coveg srl, via Liguria, 96, Udine, 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 del tecnico incaricato in atti geom. Giovanni PICOTTI ed alla quale si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento e per tutto quanto in questa sede non richiamato e precisamente:

LOTTO n. 1

Diritto reale posto in vendita:
piena proprietà (1/1);

Tipologia, ed indirizzo in cui è ubicato l'immobile:

Appartamento di caratura popolare insistente in fabbricato bifamiliare, ubicato in borgata Zenodis in Comune di Treppo Carnico, via Giovanni XXIII, 44, fraz. Capoluogo, **delle superficie di 199,42 mq.**

Dati catastali:

- **Catasto fabbricati, foglio 9, particella 209, sub 1**, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 156,90 euro, indirizzo catastale: via Giovanni XXIII, 38, piano T-1-2-3 (numerazione civica corretta: 44).

Descrizione:

Appartamento di tipologia popolare insistente in fabbricato bifamiliare in borgata Zenodis a Treppo Carnico. L'immobile si sviluppa in quattro piani fuori terra ed è privo di locali interrati. Al piano terra (altezza 2,30 m) vi è ingresso-disimpegno, scala a rampe e sottoscale, con cucina, cantina e liscivaia; al primo piano (altezza 2,40 m) ci sono due ampie camere, disimpegno e ripostiglio. Il terzo piano, sottotetto è adibito a soffitta con ottima altezza, superficie e luminosità. L'orientamento prevalente è sud-est; le aperture ai piani primo e secondo costituiscono servitù di veduta su fondo di terzi. Vi è un'area scoperta piantumata.

Lo stato di manutenzione è discreto e le dotazioni e finiture sono di livello modesto. Le condizioni generali dell'immobile sono buone grazie a varie opere di ristrutturazione e risanamento dopo il terremoto del 1976 e per gli interventi nel 1990.

Il bene si trova in zona centrale, in area residenziale, a 20 km da Tolmezzo, 40 km da Gemona del Friuli e 70 km da Udine. Il traffico del posto è locale, con sufficienti parcheggi e servizi di urbanizzazione primaria. Il servizio di autobus dista 300 metri.

A pagina 10 e 11 della perizia a cui si rimanda, vi sono le indicazioni specifiche di struttura, impianti e componenti edilizie dell'immobile.

Stato di occupazione:

L'immobile, che non fa parte di un complesso condominiale, all'epoca del sopralluogo del perito estimatore risultava occupato dal debitore in forza anche di un certificato di residenza in tal senso; malgrado ciò era evidente lo stato di disabitazione e la mancanza di dotazioni indispensabili per garantire la presenza quotidiana di persone. Ciò veniva anche confermato da successivi accessi del custode nominato, Coveg srl che non segnalava la presenza del proprietario.

Pratiche edilizie e situazione urbanistica.

L'immobile risulta ultimato anteriormente al 01.09.1967.

Si rimanda per i dettagli alla perizia del geom. Giovanni Picotti (pag. 5), ma si precisa che vi è una concessione edilizia n. 78/90 e successive varianti, per lavori di recupero statico e funzionale. Sono stati effettuati vari interventi di recupero statico e funzionale e vi è un certificato di regolare esecuzione delle opere del settembre 1993.

Dal punto di vista della conformità edilizia l'immobile risulta CONFORME.

Conformità catastale.

Immobile CONFORME. Unica precisazione: numerazione corretta 44 (e non 38).

Conformità urbanistica e corrispondenza dati catasto/atto.

Da punto di vista urbanistico il bene è CONFORME e vi è corrispondenza atti/conformità titolarità e quindi l'immobile risulta anche sotto questo aspetto, CONFORME.

Si precisa comunque che, nell'eventualità in cui fossero riscontrate difformità sanabili, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, 6 comma della L. 47/1985 o dell'art. 46, 5 comma del DPR n. 380/2001 presentando, a propria cura e spese, domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Vincoli ed oneri giuridici. Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

Si rimanda alla perizia del tecnico incaricato in punto vincoli ed oneri giuridici. La situazione indicata in perizia è aggiornata al 13.10.2025.

La vendita del lotto di cui al presente avviso di vendita è soggetta a:
imposta di registro.

Spese a carico dell'aggiudicatario:

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del Delegato B Notaio avv. Giusi ROCCO, con studio in Latisana (UD), via Vittorio Veneto, 4 tel. 0431-50609; email: segreteria@notaiorocco.it (delegato B della presente procedura) le seguenti somme:

- € 500,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad € 100.000);
- € 750,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000 e pari od inferiore ad € 500.000);
- € 1.000,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000).
- gli importi necessari per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale quantificati dal Notaio delegato B, sempre salva diversa liquidazione finale dei compensi da parte del Giudice dell'Esecuzione.

* * *

VALORE DEL LOTTO n. 1:

Prezzo base d'asta: € 45.300,00.

Sono valide le offerte per un importo pari ad almeno il 75% di tale valore (€ 33.975,00).

Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00.

Cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 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 n. 2

A

Diritto reale posto in vendita:

piena proprietà (1/1);

Terreno agricolo a Treppo Carnico della superficie commerciale di 61.085,00 mq. Terreni a destinazione agricola o assimilabile, non attivamente coltivati;

Dati catastali meglio specificati nella perizia del geom. Picotti relativa al lotto n. 2.

- **Catasto terreni – Sezione urbana Treppo Carnico**

Foglio 2, particella 53 – bosco, superficie 340;

Foglio 2, particella 62 – bosco, superficie 4960;

Foglio 2, particella 66 – bosco alto, superficie 4220;

Foglio 2, particella 69 – bosco alto, superficie 5930;

Foglio 2, particella 78 – bosco alto; superficie 4770;

Foglio 2, particella 103 – bosco alto, superficie 160;

Foglio 2, particella 105 – bosco alto, superficie 2450;

Foglio 2, particella 107 – incolto, produttivo, superficie 7230;

Foglio 2, particella 109 – bosco alto, superficie 2350;

Foglio 2, particella 148 – bosco alto, superficie 5005;

Foglio 5, particella 25 – bosco alto, superficie 100;

Foglio 6, particella 9 – bosco alto, superficie 4370;

Foglio 6, particella 297 – bosco alto, superficie 3120;

Foglio 6, particella 350 – bosco alto, superficie 2840;

Foglio 6, particella 601 – incolto, produttivo, superficie 2560;

Foglio 6, particella 603 – incolto produttivo, superficie 30;

Foglio 6, particella 604 – incolto produttivo, superficie 1530;

Foglio 6, particella 606 – incolto produttivo, superficie 10;

Foglio 6, particella 611 – incolto produttivo, superficie 4081;

Foglio 8, particella 131 – bosco, superficie 1180;

Foglio 9, particella 643 – prato, superficie 49;

Foglio 11, particella 29 – bosco; superficie 210;

Foglio 11 particella 31 – bosco, superficie 270;

Avv. ELENA PERINI
Piazza XX Settembre 1870, 5
33100 UDINE
tel. 0432-511823
e-mail: studio@avvocatoperini.it
pec: elena.perini@avvocatiudine.it

Foglio 11, particella 234 – prato, superficie 1780;

Foglio 11, particella 390 – prato, superficie 220;

Foglio 11, particella 391 – incolto produttivo, superficie 1320.

B

Diritto reale posto in vendita:

quota di proprietà 1/2;

Terreno agricolo a Treppo Carnico-Ligosullo della superficie commerciale di 3.926,00 mq. Terreni a destinazione agricola o assimilabile, non attivamente coltivati:

Dati catastali meglio specificati nella perizia del geom. Picotti relativa al lotto n. 2.

- **Catasto terreni – Sezione urbana Treppo Carnico**

Foglio 15, particella 46, bosco alto, superficie 3926.

C

Diritto reale posto in vendita:

quota di proprietà 1/3;

Terreno agricolo a Treppo Carnico- Ligosullo della superficie commerciale di 2.490,00 mq. Terreni a destinazione agricola o assimilabile, non attivamente coltivati:

Dati catastali meglio specificati nella perizia del geom. Picotti relativa al lotto n. 2.

- **Catasto terreni – Sezione urbana Treppo Carnico**

Foglio 2, particella 114, bosco alto, superficie 2490.

D

Diritto reale posto in vendita:

quota di proprietà 1/5;

Terreno agricolo a Treppo Carnico-Ligosullo della superficie commerciale di 5.040,00 mq. Terreni a destinazione agricola o assimilabile, non attivamente coltivati:

Dati catastali meglio specificati nella perizia del geom. Picotti relativa al lotto n. 2.

- **Catasto terreni – Sezione urbana Treppo Carnico**

Foglio 2, particella 116, bosco alto, superficie 5040.

E

Diritto reale posto in vendita:

quota di proprietà 1/8;

Terreno agricolo a Treppo Carnico-Ligosullo della superficie commerciale di 10.010,00 mq. Terreni a destinazione agricola o assimilabile, non attivamente coltivati:

Dati catastali meglio specificati nella perizia del geom. Picotti relativa al lotto n. 2.

- **Catasto terreni – Sezione urbana Treppo Carnico**

Foglio 1, particella 82, incolto produttivo, superficie 10010.

Stato di occupazione:

i terreni di cui al lotto n. 2 risultano liberi, nella disponibilità del debitore. Non vi sono contratti di affittanza, uso, comodato e altri patti limitativi del godimento dei beni.

Vincoli ed oneri giuridici. Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

Si rimanda alla perizia del tecnico incaricato in punto vincoli ed oneri giuridici. La situazione indicata in perizia è aggiornata al 13.10.2025. Pesi e gravami saranno cancellati a cura e spese della procedura.

I beni oggetto di vendita all'asta di cui al lotto 2 risultano CONFORMI dal punto di vista catastale ed urbanistico e di titolarità/corrispondenza atti e non risultano visibili fabbricati e o manufatti suscettibili di permessi o titoli abitativi per la loro realizzazione

La vendita del lotto di cui al presente avviso di vendita è soggetta a:
imposta di registro.

Spese a carico dell'aggiudicatario:

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del Delegato B Notaio Giusi ROCCO, con studio in Latisana (UD), via Vittorio Veneto, 4 tel. 0431-50609; email: segreteria@notaiorocco.it (delegato B della presente procedura) le seguenti somme:

- € 500,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad € 100.000);
- € 750,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000 e pari od inferiore ad € 500.000);
- € 1.000,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000).
- gli importi necessari per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale quantificati dal Notaio delegato B, sempre salva diversa liquidazione finale dei compensi da parte del Giudice dell'Esecuzione.

* * *

VALORE DEL LOTTO N. 2:

Prezzo base d'asta: € 19.500,00.

Sono valide le offerte per un importo pari ad almeno il 75% di tale valore (€ 14.625,00).

Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00.

Cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 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.

Offerte cartacee.

Le offerte d'acquisto su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate entro e non oltre le **ore 12.30 del giorno 15 dicembre 2026** presso Coveg Srl – IVG sito in Udine, via Liguria 96, in busta chiusa con annotato all'esterno della busta stessa solamente:

- il nome di chi provvede al deposito;
- il nome del delegato (Elena Perini);
- 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*).

Avv. ELENA PERINI

Piazza XX Settembre 1870, 5

33100 UDINE

tel. 0432-511823

e-mail: studio@avvocatoperini.it

pec: elena.perini@avvocatiudine.it

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

Avv. ELENA PERINI

Piazza XX Settembre 1870, 5

33100 UDINE

tel. 0432-511823

e-mail: studio@avvocatoperini.it

pec: elena.perini@avvocatiudine.it

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 al gestore della vendita telematica: *Astalegale.net S.p.A. IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670*; **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine; Procedura n° 36/2024 Lotto n° 1 o Lotto n. 2 o entrambi; 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 **16 dicembre 2026, alle ore 10.30** presso la Coveg Srl – IVG Udine, via Liguria, 96 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 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, piazza XX Settembre 1870, n. 5.

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; email: ivgudine@coveg.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. 0432-511823; email: studio@avvocatoperini.it.

Udine, 26.08.2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Elena Perini.



Signed with  NamirialSign

ELENA PERINI
26/08/2026 10:31:51 UTC+0200