

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 168/2025 R.G.Es.

La sottoscritta dott.ssa Giulia Muzzolini, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza di vendita delegata del 19.05.2026 emessa dal G.E. dott.ssa Giovanna Mullig,

AVVISA

che in data 16.12.2026 alle ore 9:30 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

a) diritto reale posto in vendita e relativa quota: piena proprietà, quota 1/1.

b) tipologia: appartamento ad uso residenziale al piano terra, con cantina e posto auto coperto in autorimessa al piano seminterrato, inserito nel complesso condominiale "Rosa dei Venti", della superficie commerciale complessiva di 82,50 mq. Valore di Mercato Euro 69.775,00. Il fabbricato, costruito nel 2006, fa parte di un compendio condominiale articolato in più corpi di fabbrica, con aree comuni esterne e scantinato condominiale, e si sviluppa su 4 piani (3 fuori terra e 1 interrato). L'unità è collocata in zona periferica rispetto al centro storico, in contesto prevalentemente residenziale con presenza di aree agricole.

c) comune ed indirizzo: Aquileia (UD), località San Zili n. 2/A (indirizzo catastale: Località San Zili n. 1).

d) dati catastali e tavolari:

Catasto Fabbricati del Comune di Aquileia, sezione urbana A, foglio 3:

- particella 479/14 sub. 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 68 mq, rendita Euro 262,10, Località San Zili n. 1, piano T (appartamento);
- particella 479/14 sub. 28, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita Euro 42,76, Località San Zili n. 1, piano S1 (autorimessa/posto auto);
- particella 479/14 sub. 14, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq, rendita Euro 13,32, Località San Zili n. 1, piano S1 (cantina).

Coerenze: il mappale 479/14 confina in senso orario da nord con le pp.cc. 479/1, 479/4, strada 478/17, 479/15, 1442, 1441. Il mappale 479/14 è iscritto al catasto terreni del foglio 3 del Comune di Aquileia ed è censito quale ente urbano di mq 2.977,00.

Libro Fondiario – C.C. Aquileia, P.T. 3156:

- c.t. 1° – E.I. sub 4 su p.c.n. 479/14, con 34,51/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 3153 (art. 1117 C.C.) e con 102,91/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 3190, cui sono pertinenti 2,30/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 3153;

- c.t. 3° – E.I. 28 su p.c.n. 479/14, con 7,27/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 3153 (art. 1117 C.C.), nonché 71,47/1000 dell'E.I. “18” P.T. 3164 e 21,68/1000 E.I. “1” P.T. 3190 di q.c.c.;
- c.t. 2° – E.I. sub 14 su p.c.n. 479/14, con 2,12/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 3153 (art. 1117 C.C.), nonché 6,32/1000 dell'E.I. 1 P.T. 3190 di q.c.c.

e) caratteristiche: l'appartamento, posto al piano terra e accessibile dal vano scala condominiale, è composto da ingresso direttamente nel soggiorno con angolo cottura (dotato di affaccio su terrazzo esterno), disimpegno, due camere da letto (di cui una con terrazzo) e un bagno; superficie esterna lorda di circa 68,00 mq. È dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con predisposizione per caldaia a gas collocata sul terrazzo.

f) pertinenze: al piano seminterrato, posto auto coperto costituito da un ambiente unico all'interno dell'autorimessa condominiale, accessibile dagli spazi comuni di manovra (superficie esterna lorda di circa 25,00 mq), e cantina accessibile dalle parti comuni (superficie esterna lorda di circa 8,00 mq); quote di comproprietà sulle parti comuni come sopra indicate.

Stato manutentivo: come riferito dall'esperto stimatore, al momento del sopralluogo (19.02.2026) l'appartamento, la cantina e l'autorimessa si presentavano in condizioni manutentive complessivamente scadenti, integralmente occupati da una considerevole quantità di materiale eterogeneo accatastato, tale da non consentirne la piena ispezione; si rende necessario uno sgombero integrale con conferimento a discarica autorizzata. Non sono stati eseguiti test di funzionamento sugli impianti; l'esecutato ha dichiarato che gli impianti non risultano attualmente funzionanti. Non si esclude la presenza di ulteriori criticità non rilevabili allo stato attuale. Si rinvia integralmente alla perizia estimativa in atti.

Spese condominiali: spese ordinarie annue di gestione circa € 700,00; spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia € 5.870,00; . Si ricorda che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente.

L'immobile risulta:

- libero: in data 06.07.2026 è stata eseguita la liberazione del compendio, con immissione del Custode nel possesso; all'interno dei locali sono tuttora presenti beni mobili e materiali, il cui sgombero è in attesa di definizione;
- di “Classe energetica”: A.P.E. non disponibile, non presente nel fascicolo processuale (il costo per la sua redazione è stimato in perizia in € 350,00);
- di fatto conforme alle risultanze delle planimetrie catastali depositate.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

NESSUNA DIFFORMITÀ.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

NESSUNA DIFFORMITÀ.

CONFORMITÀ TECNICA IMPIANTISTICA:

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: attestato di prestazione energetica € 350,00. Non sono stati effettuati test di funzionamento degli impianti, ma solo controlli di tipo visivo.

STATO URBANISTICO ED EDILIZIO – INFORMAZIONI AI SENSI DELL'ART. 46 D.P.R. N. 380/2001 E DELL'ART. 40 DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47

Come risulta dalla perizia estimativa in atti e dal Certificato di Commerciabilità rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Aquileia (prot. n. 2026/0000528 del 19.01.2026), il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- concessione edilizia n. 58/03, prot. 5588, rilasciata in data 07.10.2003;
- variante alla concessione edilizia n. 58/03, prot. 953, rilasciata in data 20.01.2006, per la costruzione dei fabbricati residenziali A – B – C del P.R.P.C. "Residence Villa Raspa", sulle p.c. 479/1 – 479/4 – 479/14, F.M. 3 del C.C. di Aquileia;
- documentazione depositata ai sensi dell'art. 86 L.R. 52/1991, allegata alla richiesta prot. 9512 del 20.07.2007 (dichiarazione di ultimazione dei lavori in data 03.02.2006, collaudo statico depositato in data 02.02.2006 n. 3064/03, dichiarazioni di conformità degli impianti, ricevuta di avvenuto accatastamento prot. UD0011197 del 18.01.2006, autorizzazione allo scarico del 14.03.2006 prot. 258/A);
- certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Aquileia prot. n. 15661 del 22.11.2007.

L'esperto stimatore attesta la conformità edilizia e urbanistica dell'immobile; non ricorrono pertanto i presupposti per l'avviso di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, della L. n. 47/1985.

Non vi sono trascrizioni o iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario; il pignoramento intavolato il 29.07.2025 (G.N. 2320/2025, Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli) sarà cancellato a cura e spese della procedura, come confermato dalla relazione del delegato B, notaio Cosimo Cavallo, del 29.05.2026.

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

Valore di Vendita Giudiziaria Euro 52.250,00=

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 39.188).

Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 15.12.2026 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 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° 168/2025 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 16.12.2026 alle ore 9:30 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 9:20 (10 minuti prima dell'orario di cui sopra); 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 dalla sottoscritta Delegata o presso i locali di Coveg Srl IVG siti in Udine, via Liguria 96 o presso il proprio studio sito in Udine, Via Morpurgo n. 34.

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, prenotando la visita esclusivamente tramite l'apposito form presente sul sito.

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,

sito in Udine, Via Morpurgo n. 34, scala destra, piano 5°, tel. 0432-502480; email: giulia.muzzolini@studiomuzzolini.com; PEC: giulia.muzzolini@odcecud.legalmail.it.

Udine, lì 24 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Giulia Muzzolini