

## TRIBUNALE DI UDINE

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

R.G. Es. Imm. N. 53/2025

Il sottoscritto avv. Diego D'Agostini, con studio a Udine (UD), in Via Leonardo Andervolti 9, Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Giovanna Mullig di data 10.11.2025,

#### AVVISA

che in data **15 aprile 2026, alle ore 09:30**, 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 dd. 20.11.2024 a firma del geom. Maurizio Cosatti alla quale si fa espresso rinvio per ogni ulteriore approfondimento e per tutto quanto in questa sede non richiamato e precisamente:

#### LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1, e così per l'intero, di fabbricato in linea ubicato all'ingresso dell'abitato di Tricesimo. L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra: al piano terra, si trovano il vano studio e ripostiglio, oltre che sala da pranzo e cucina, da cui si può accedere alla corte posteriore. Dall'ingresso, attraverso un corridoio si accede al portico sulla corte retrostante, nonché alla scala che permette l'accesso al piano primo ove si trovano due camere da letto. Al piano mezzano sito a metà delle scale che conducono al piano primo, si trovano due servizi igienici/bagni. Al piano secondo si trovano due vani soffitta. Dal piano terra vi è accesso al seminterrato dedicato a cantina.

Gli immobili sono catastalmente identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Tricesimo al:

- Foglio 11 particella 340, sub. 4, categoria A/4, classe 4, consistenza 9,5 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: via Roma 168, piano: S1-T-1-2.

\*\*\*

#### **Descrizione e caratteristiche**

Il compendio si sviluppa come segue: il corpo principale, posto a confine sul lato est con la strada statale, si sviluppa su tre piani fuori terra. Al piano terra si trovano una zona giorno costituita da un vano studio e ripostiglio e una zona soggiorno con sala da pranzo e cucina. Si segnala, nel vano studio e soggiorno, un principio di distacco della controsoffittatura da mettere in sicurezza. Dall'ingresso si accede, tramite corridoio, al portico sulla corte retrostante, nonché alla scala che permette l'accesso al piano primo ove si trovano due camere da letto, una delle quali accede a una terrazza (che è la copertura dei sottostanti vani cucina e pranzo). Al piano mezzano posto a metà delle rampe della scala che porta al piano primo, si trovano due servizi igienici/bagni. Al piano secondo si trovano due vani soffitta e dal secondo piano mezzano si accede a una terrazza (copertura dei sottostanti servizi igienici). Per quanto riguarda le finiture e gli impianti, possono essere definiti minimi ed essenziali con pavimentazioni in ceramica, a eccezione di una delle camere, e materiali di finitura in caolino e marmettone. L'impianto elettrico non è stato verificato, risultando mancanti le dichiarazioni di conformità. La caldaia in sede di sopralluogo non era funzionante. Per quanto

riguarda i serramenti interni ed esterni sono in legno, mentre alcuni di quelli perimetrali esterni sono anche in alluminio.

Nella corte interna si trova un fabbricato adibito a deposito ed ex c.t. al piano terra e fienile al piano primo. I due piani non sono comunicanti tra di loro se non con una scala provvisoria esterna. Le finiture e i pochi impianti presenti sono essenziali, usurati e al grezzo. Si segnalano dei fabbricati esterni, aventi carattere provvisorio e non sanabili urbanisticamente; in particolare una tettoia posta in aderenza al fabbricato deposito e altre costruzioni poste lungo il confine ovest della proprietà attualmente atte a ricoverare materiali di vario tipo che dovranno essere smaltiti. Verso sud, circa a metà corte vi è altra costruzione in precario sempre atta a ricoverare materiali di vario tipo e anche utilizzata come box auto. La porzione di corte posta più a sud rispetto al fabbricato viene utilizzata come orto.

Per maggiori dettagli si rinvia alla descrizione dettagliata dei beni riportata alle pagg. da 2 a 3, e da 11 a 14 della relazione di stima.

### **Spese condominiali e di gestione**

I beni costituenti il Lotto Unico non sono parte di complesso condominiale.

### **Stato di occupazione**

L'immobile costituisce abitazione occupata dal debitore esecutato e dai suoi familiari; libero di regola solo dopo il decreto di trasferimento. A richiesta dell'aggiudicatario, tuttavia, l'ordine di liberazione (contenuto nel decreto di trasferimento) potrà essere attuato direttamente a cura del custode e sarà eseguito nei 4/6 mesi successivi; in mancanza l'aggiudicatario dovrà far eseguire a sua cura il rilascio ai sensi degli artt. 605 ss. c.p.c. tramite UNEP.

### **Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Non sono emersi vincoli od oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente.

### **Conformità del bene**

Il Lotto presenta:

#### a) conformità edilizia

L'immobile risulta edificato in data anteriore all'01.09.1967; non risulta agli atti il titolo originario di autorizzazione alla costruzione del fabbricato principale e dell'accessorio.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- è stata individuata la presenza di tettoia adiacente all'accessorio e di tettoia nella corte. L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. I costi di regolarizzazione (consistente nella demolizione e nello smaltimento dei materiali costituenti le tettoie e quelli depositati in sito) sono stimati in € 5.000,00=;
- risulta agli atti un titolo edilizio per ampliamento dell'edificio per ricavo di un bagno e un titolo per sopraelevazione di recinzione. Le difformità sono regolarizzabili mediante rappresentazione grafica dell'attuale situazione ora per allora con conseguenti dichiarazioni strutturali e tecnologiche. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. I costi di regolarizzazione (consistente nel deposito di una sanatoria ora per allora) sono stimati in € 10.000,00=.

#### b) conformità catastale

- nessuna difformità.

c) conformità urbanistica

- nessuna difformità.

Per maggiori dettagli si rimanda alle indicazioni riportate a pagina 9, paragrafi 8.1, 8.2, 8.3 e 8.4, della perizia di stima.

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

\*\*\*

La vendita è soggetta a Imposta di Registro.

### **Valore dell'immobile**

**Prezzo base: € 72.000,00=.**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 54.000,00=).**

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

\*\*\*

### **Presentazione Offerte**

#### **1) Cartacee**

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00=) vanno depositate, **entro le ore 12.30 del giorno 14 aprile 2026**, presso Coveg Srl – I.V.G. con sede a 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 Professionista Delegato "A", la data fissata per l'esame delle offerte, il numero di Lotto.**

L'offerta cartacea deve contenere (a pena di inammissibilità solo quanto *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 a essa allegata- dovrà essere consegnata al Delegato "A" nel termine di cinque giorni; nel secondo caso dovrà essere prodotta al Delegato "A" 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**);
- 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 e 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) indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, a 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.

## **2) 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 e i termini di cui agli artt. 12 e s. D.M. citato. Essa va creata tramite l'apposito portale del Ministero della Giustizia e 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 e ammissibile solo se la Ricevuta di Avvenuta Consegna – R.d.A.C. (PEC) di cui all'art. 14 comma 1 D.M. n° 32/2015 viene generata **entro le ore 12:30** del giorno sopra indicato per il deposito delle offerte cartacee (ovvero **14 aprile 2026**).

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 e 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 e 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 (ovvero 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 da nominare dovrà essere prodotta al delegato assieme alla dichiarazione di nomina.

\*\*\*

### **Cauzioni**

La cauzione, **pari al 10%** (30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo superiore a 6 mesi dall'aggiudicazione o di presentazione dell'offerta da parte dello stesso soggetto dichiarato

decaduto da precedente aggiudicazione; 50% in caso di vendita disposta dopo due inadempienze ex art. 587 c.p.c.) del prezzo offerto, 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 – BIC: SELBIT2BXXX; causale invariabile e obbligatoria: “*Tribunale di Udine; Procedura Es. Imm. n. 53/2025, Lotto Uno*”. 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 e 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 – Es. Imm. n. 53/2025, Lotto Uno*”; assegno da inserirsi nella busta contenente l’offerta a **pena di inammissibilità**.

\*\*\*

### **Esame offerta e gara**

Il giorno **15 aprile 2026, alle ore 09:30**, presso la stessa Coveg s.r.l – I.V.G. si procederà all’esame delle offerte regolarmente pervenute e a deliberare sulle stesse.

Le buste contenenti le offerte cartacee saranno aperte nello stesso giorno, alle ore 09:20; tutti gli offerenti possono assistere all’attività.

Il gestore della vendita telematica invierà agli offerenti telematici e agli altri aventi diritto le credenziali 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 D.M. n. 32/2015.

L’aggiudicatario dovrà, poi, versare al Professionista Delegato “A” il saldo del prezzo (dedotta la cauzione e oltre IVA se dovuta) e al Professionista Delegato “B” Notaio dott. Alberto Piccinini le seguenti somme (salva diversa liquidazione finale dei compensi da parte del Giudice):

- € 500,00= + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore a € 100.000,00=);
- € 750,00= + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 100.000,00= e pari o inferiore ad € 500.000,00=);
- € 1.000,00= + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 500.000,00=);
- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, e sempre salva liquidazione finale dei compensi da parte del Giudice dell’esecuzione.

\*\*\*

## Avvertimento

L'aggiudicatario è tenuto a redigere la c.d. “*dichiarazione antiriciclaggio*” e a consegnarla al Delegato alla vendita dopo l'aggiudicazione, ovvero a depositarla in cancelleria esecuzioni immobiliari entro il termine assegnato per il versamento del saldo prezzo **a pena di decadenza dall'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 Professionista Delegato o presso i locali di Coveg s.r.l. - I.V.G. siti a Udine, in Via Liguria 96, o presso il proprio studio sito a Udine in Via Leonardo Andervolti 9.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg s.r.l. - I.V.G. con sede a Udine, in Via Liguria 96, tel. 0432/566081 - [www.ivgudine.it](http://www.ivgudine.it).

Ulteriori informazioni, anche sulle modalità di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara, potranno essere ottenute o dal Custode o rivolgendosi al Professionista Delegato “A” tel. 0432/510917 – e-mail: [diego@avvocatidagostini.it](mailto:diego@avvocatidagostini.it).

Udine, li 14 gennaio 2026.

Il Professionista Delegato  
Avv. Diego D'Agostini



Coveg S.r.l.

[www.ivgudine.it](http://www.ivgudine.it)