

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

N° 11/2025 R.G.Es.

La sottoscritta Avv. Monica De Cecco con studio in Udine, via Bologna 10 delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 *bis* c.p.c. (giusta delega comunicata a mezzo PEC il 17.11.2025)

AVVISA

che il **15 APRILE 2026 alle ore 10.30** 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 del perito Renato Ellero in atti

LOTTO UNICO

diritto di piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo e della pertinente autorimessa siti a Majano (UD), in via Roma n. 13 e così identificati:

N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comune di Majano (UD):

- Fg. 17 mappale 1935 sub 6 (appartamento – piano S1 / 2 – superf. comm. 74,88 mq – sup. catastale 68 mq. - cat. A2 – classe 1 – consistenza 5 vani – rendita €. 335,70);
- Fg. 17 mappale 1935 sub 9 (garage – piano T – consistenza 8 mq - cat. C6 – classe 5 – rendita €. 16,53).

Gli immobili fanno parte del condominio "Roma" (senza ascensore), che si compone di un piano interrato e di tre piani fuori terra e comprende cinque unità immobiliari e due negozi al piano terra. L'appartamento si compone di un ingresso / disimpegno, una sala da pranzo con soggiorno ed angolo cottura dotata di balcone, due camere da letto, delle quali una con balcone e un bagno. L'appartamento è dotato di una cantina posizionata nel piano seminterrato e del garage ubicato al piano terra.

Gli immobili sono liberi.

Le spese ordinarie di gestione dell'immobile ammontano a circa €. 750,00 annui e le spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sono pari ad €. 241,53.

Il complesso immobiliare è stato edificato in base alla Licenza edilizia **N. 56/1967**, rilasciata il 14/06/1967, con agibilità emessa il 05/09/1968. Tali dati risultano dal registro generale delle pratiche edilizie del comune di Majano, ma il perito non ha potuto accedere alla pratica edilizia, in quanto la stessa è stata smarrita come da dichiarazione del responsabile dell'ufficio rilasciata il 29/04/2025.

Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

Concessione edilizia **N. 556/79** rilasciata il 17/12/1979 (prot. n. 556/79), avente ad oggetto lavori di ristrutturazione ai sensi della L.R. 30/77;

Concessione edilizia **N. 274/86** rilasciata l' 11/12/1986 (prot. n. 6579/86), avente ad oggetto lavori di completamento e riparazione ai sensi della L.R. 30/77 (inclusi quelli di cui alla precedente concessione 556/79): in relazione a tale pratica non è mai stata chiesta né emessa l'agibilità, ma la stessa può essere richiesta dall'aggiudicatario ai sensi delle leggi regionali sulla ricostruzione post

terremoto del 1976, allegando il verbale di accertamento della regolare esecuzione (la cui copia può essere richiesta all'ufficio edilizia privata del Comune),
Autorizzazione edilizia **N. A148/93** rilasciata il 26/05/1993 (prot. n. 6818 – pratica edilizia 93/148),
avente ad oggetto lavori di manutenzione straordinaria,

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è conforme e vi è corrispondenza fra gli atti e i dati catastali.

Dal punto di vista edilizio sussistono le seguenti difformità: vi è una diversa distribuzione degli spazi interni relativi ai vani ingresso, soggiorno e cucina; nell'ingresso e nella zona cottura è stato realizzato un controsoffitto che riduce l'altezza utile interna sotto la misura minima consentita dalla legge (ml. 2,50). Mentre la diversa distribuzione interna dei tramezzi rientra nell'edilizia libera, le altre difformità sono regolarizzabili mediante la demolizione dei controsoffitti con un costo stimato di €. 1.200 come specificato a pag. 5 e 6 della perizia in atti a cui si rinvia.

Dal punto di vista catastale gli immobili non sono conformi, in quanto vi è una diversa distribuzione degli spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di variazione catastale, con un costo presunto di €. 1.100,00 come indicato a pag. 6 della perizia in atti alla quale si rinvia. Di tutti i costi necessari alla regolarizzazione delle difformità si è già tenuto conto nella quantificazione del prezzo di vendita.

La conformità degli impianti non è stata verificata dal perito stimatore.

La vendita è soggetta ad imposta di Registro.

* * * * *

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" notaio Giusi Rocco - con studio in Latisana (UD), via Vittorio Veneto 4 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 € 31.600,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 23.700,00).

Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00

Cauzione pari al 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 c.p.c.)

* * * * *

PRESENTAZIONE OFFERTE

CARTACEE

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 14 APRILE 2026 presso la Coveg Srl – IVG sita 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 giustificano 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** – BIC SELBIT2BXXX; **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine; Procedura n°11/2025 - 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 **15 APRILE 2026 alle ore 10.30** 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 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, via Bologna 10.

Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni 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 avv. Monica De Cecco sito a Udine in via Bologna 10 - tel. 3495065200 – fax 0432 - 1631656 – email: monica_dececco@libero.it – PEC monica.dececco@avvocatiudine.it

15 gennaio 2026

La Professionista Delegata
avv. Monica De Cecco

Coveg S.r.l. - www.ivgoudine.it