

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 64/2025 R.G.Es.

Il sottoscritto avv. Carlo Ferrero, con studio professionale in Udine, via Savorgnana n. 20, 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 N. 1, costituito da:

1) appartamento di civile abitazione sito a UDINE Via San Rocco 364, della superficie commerciale di mq 37,00.

Il compendio immobiliare in descrizione è costituito da un appartamento ed autorimessa inseriti rispettivamente ai piani terra e seminterrato di un ampio complesso condominiale edificato in Comune di Udine in Via San Rocco n. 364. L'immobile si trova in una zona semicentrale della Città di Udine, ben collegata sia al centro che alle località limitrofe anche grazie alla vicinanza del Viale Venezia, e dell'ingresso alla tangenziale.

L'accesso pedonale avviene direttamente da Via San Rocco, mentre quello carraio alle autorimesse da Via Zannini. L'alloggio si raggiunge attraverso ingresso e corridoio condominiali. Si rilevano evidenti infiltrazioni che interessano sia il soffitto che la parete del corridoio comune di accesso, fenomeno evidente anche sulla rispondente parete del bagno dell'appartamento di interesse. L'area di pertinenza del condominio è recintata, fatta eccezione per il lato sud ove si trova una zona riservata al parcheggio autovetture.

L'unità residenziale si compone di un ingresso, un bagno, un soggiorno con zona cucina, una camera da letto e un piccolo scoperto pertinenziale; l'accesso all'unità immobiliare avviene da corridoio comune.

Il fabbricato è stato edificato nella prima metà degli anni Settanta, presenta caratteristiche costruttive tipiche di tale epoca, con fondazioni e setti in elevazione in cemento armato, solai di interpiano in laterocemento con travi tipo "Rex" e solaio di copertura del tipo piano anch'esso in laterocemento con travature sia tipo "rex" che "Trirex".

Le finiture, di modesta qualità e risalenti per lo più al periodo di realizzo, sono date da intonaco e tinteggiatura per i muri esterni ed interni ad eccezione delle pareti perimetrali della zona cucina e del bagno che evidenziano rivestimento in piastrelle, pavimentazioni in piastrelle per tutti i vani tranne la camera che presenta rivestimento pavimentale in parquet in quadretti, porte interne del tipo tamburato, serramenti esterni completi di vetrocamera e tapparelle.

L'alloggio è completo di impianto di riscaldamento del tipo centralizzato con contacalorie sui corpi scaldanti e di impianto elettrico, quest'ultimo appare non rispondente agli attuali standard di sicurezza e qualitativi.

Non sono stati esibiti dichiarazioni di conformità degli impianti né l'Attestazione di Prestazione Energetica.

Nel complesso lo stabile condominiale si presenta in buone condizioni manutentive, ad eccezione delle succitate infiltrazioni, anche grazie agli interventi di rifacimento della copertura, di sostituzione dei serramenti e realizzazione del cappotto; per quanto riguarda l'appartamento di interesse si segnala invece che avrebbe necessità di interventi di ammodernamento sia per quanto riguarda le dotazioni tecnologiche che per quanto concerne le finiture;

2) box singolo autorimessa, attualmente utilizzata come deposito, la quale non ha finiture di rilievo da segnalare.

a) diritto sottoposto ad esecuzione: quota del 1/1 del diritto reale di proprietà piena;

b) descrizione: appartamento della superficie commerciale di 37,00 mq e box autorimessa della superficie commerciale di mq 14. I beni sono compresi nel condominio denominato "Serenissima". Dalle informazioni acquisite presso l'Amministratore del condominio è emerso che vi sono le seguenti spese condominiali non saldate: € 3.471,23 per consuntivo gestione ordinaria 01/09/2022-31/08/2023 € 1.573,35 per consuntivo gestione ordinaria 01/09/2023-31/08/2024 € 903,31 per preventivo gestione ordinaria 01/09/2024-31/08/2025;

c) indirizzo: Udine, VIA SAN ROCCO n. 364;

d) dati catastali: foglio 47 particella 76 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, piano: T,

foglio 47 particella 76 sub. 120 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita 59,29 Euro;

e- situazione di possesso: immobile attualmente risulta ancora occupato dal debitore e sarà libero di regola dopo 4/6mesi dall' emissione del decreto di trasferimento ; non sono emersi contratti di locazione registrati relativi al compendio edilizio oggetto di esecuzione, ne fondo patrimoniale, ne diritto di abitazione a carico del compendio;

g- conformità catastale: immobile risulta conforme;

h - conformità urbanistica: l'immobile risulta conforme:

Concessione edilizia **N. 755**, intestata a *** DATO , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso residenziale , rilasciata il 24/01/1973 con il n. 26766 di protocollo, agibilità del 12/06/1975 con il n. 498 di protocollo. La pratica edilizia è completa di collaudo statico.

Autorizzazione in sanatoria **N. VR/9.2.2010**, intestata a *** DATO quale amministratore del condominio Serenissima, per lavori di esecuzione opere abusive nelle aree condominiali, rilasciata il 21/12/2015 con il n. 11561 di protocollo

CILA superbonus **N. cod. istanza c_L483-26161**, intestata a Condominio Serenissima, per lavori di efficientamento energetico: realizzazione di cappotto isolante esterno, in copertura ed in prossimità del piano interrato, sostituzione infissi, presentata il 22/12/2001 con il n. 163526 di protocollo;

i - iscrizioni: **Ipoteca** stipulata il 28/09/2023 a firma di Agenzia delle Entrate, iscritta il 02/10/2023 a Udine ai nn. 24182/3019,

Ipoteca giudiziale, stipulata il 21/06/2023 a firma di Giudice di Pace di Udine ai nn. 709/2023 di repertorio, iscritta il 02/12/2024 a Udine ai nn. 30351/4357;

l-trascrizioni: **pignoramento immobiliare** del 07/03/2025 a firma del Tribunale di Udine, nn. 994/2025 di repertorio, trascritto il 24/03/2025 a Udine ai nn. 7430/5658.

Si da atto che le trascrizioni e le iscrizioni presenti sull'immobile in vendita saranno cancellate con il decreto di trasferimento.

La vendita è soggetta a: Imposta di Registro.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" (notaio) le seguenti somme (salva diversa liquidazione finale dei compensi da parte del giudice):

- € 500 + accessori (essendo il prezzo di aggiudicazione pari o inferiore ad € 100.000);

- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

VALORE DELL'IMMOBILE: Euro 43.000,00.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 32.250,00).

Aumento minimo in caso di gara: € 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 19.05.2026 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:

- cognome e nome della persona fisica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. Iva, sottoscrizione autografa il 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, il 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 il 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 una eventuale 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 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:

- scansione in formato .pdf di un documento d'identità e del codice fiscale della persona fisica offerente 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, 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 a "ASTALEGALE .NET S.P.A., IBAN: IT75A0326822300052136399670 ; **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine ; Procedura n° 64/25 Lotto n° 01 (*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 20.05.2026 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 ; 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 "Gestisci" o "Assisti" (Se Notartel: disponibile sulla *home page* del portale <https://astepubbliche.notariato.it>).

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 Savorgnana n. 20.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl/IVG con sede in Udine, via Liguria 96, tel. 0432.566018 - 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 tel. 0432.229813 – email: info@studioferreroudine.it .

Data 20.02.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Carlo Ferrero

Coveg S.r.l.