

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 253/2024 R.G.Es.

La sottoscritta avv. Carmela Giordano, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.*, giusta ordinanza di vendita delegata di data 19.01.2026, comunicata a mezzo pec in data 20.01.2026;

AVVISA

che in data **1° luglio 2026 ore 9.30.** presso la sede della COVEG S.R.L. – I.V.G., sita a Udine, in Via Liguria n. 96, 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 ultima relazione estimativa in atti del geom. Gian Piero Beorchia, alla quale si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento e precisazione e per tutto quanto in questa sede non precisato:

LOTTO 1

Piena proprietà (quota 1/1) di appartamento con cantina e autorimessa, situato nel Comune di Udine alla Via Colugna n. 135, situato al secondo piano di un complesso condominiale denominato "Il Parco 1", composto da tre edifici staccati tra loro ma con servizi comuni. Il tutto è così identificato:

al Catasto Fabbricati del Comune di Udine:

- **foglio 13, particella 213, sub. 9**, cat. A/2, cl. 1, 6 vani, rendita 526,79 euro;
- **foglio 13, particella 213, sub. 18**, cat. C/6, cl. 8, 16 mq., rendita 78,50 euro;

L'immobile:

- è occupato dal debitore. La liberazione non potrà essere disposta (salvo casi particolari) prima dell'emissione del decreto di trasferimento, solo su richiesta dell'aggiudicatario, e sarà eseguita nei 4/6 mesi successivi;
- conformità edilizie. Pratiche edilizie presenti: concessione edilizia **n. 836** e successive varianti per i lavori di costruzione di tre fabbricati ad uso abitazione, presentata il 09.10.1970 n. 25433 prot., agibilità del 06.11.1972 con il n. 28291/42 SAN del 04.05.1973 di protocollo. Autorizzazione in sanatoria **n. GC 5111/86** per lavori di realizzazione veranda a chiusura di terrazza, presentata il 01.04.1986 con il n. 5111 di protocollo, rilasciata il 15.06.2020 con il PG/U 0064710 di protocollo. Art. 27 bis LR 19/2009 presa d'atto di

efficacia delle certificazioni di agibilità **N. P.G. 26398/2023 VR/63/2023** intestata ai proprietari degli immobili del Condomino AL PARCO 1.

- risulta conformità catastale;

- risulta conformità urbanistica;

- sono state rilevate alcune difformità riguardo gli impianti: regolarizzabile con APE del costo di euro 350,00. Non è stato possibile reperire progetti, certificazioni di conformità, né attestati di prestazione energetica relativi agli impianti dell'unità immobiliare. Non è stato possibile verificare la rispondenza degli impianti alle normative vigenti al momento della loro realizzazione, né al quadro normativo attuale.

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile circa euro 880,00. Le spese condominiali gestione ordinaria (01.04.2025-31.03.2026) scadute ed insolute alla data del 26.03.2026 ammontano ad euro 991,84. Risultano infine esserci spese condominiali straordinarie deliberate e scadute (alla data del 26.03.2026) ammontanti ad euro 483,50.

Risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

VALORE DELL'IMMOBILE euro 56.000,00.=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (euro 42.000,00).

Aumento minimo in caso di gara: euro 1.000,00.=.

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (30% in caso di proposta di pagamento del saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione e in altri casi particolari):

- Nel caso di offerta cartacea la cauzione andrà versata, mediante assegno circolare "non trasferibile", intestato al Tribunale di Udine, con menzione del numero della procedura R.E. 253/2024 ed inserito nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità;
- Nel solo caso di offerta telematica, la cauzione andrà versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Astalegale.net S.p.a." IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670; **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine, procedura n. 253/2024, Lotto 1. In tal caso inoltre occorre che, a pena di inammissibilità, l'importo sia accreditato sul conto del destinatario entro il giorno precedente la data fissata per la gara e 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.



L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" Notaio dott. Antonio Cevaro le seguenti somme:

- € 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, e sempre salva liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 30 giugno 2026 presso Coveg Srl – IVG siti in Udine, via Liguria n. 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 e il numero del 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 allegate 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 allegate 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 allegate 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.

Le offerte in via telematica devono avvenire secondo le disposizioni del D.M. n. 32/15.

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 (*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.

Il giorno **1° luglio 2026 alle ore 09.30** 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 09.20; 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 l'aggiudicazione o a depositarla nella cancelleria delle esecuzioni 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 Delegato o presso i locali di Coveg Srl IVG siti in Udine, via Liguria n. 96 o presso il proprio studio sito in Udine, Via Cjavecis n. 7.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl/IVG con sede in Udine, via Liguria n. 96, tel. 0432.566081 - www.ivgudine.it, compilando 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 tel. 0432.45771 – email: giordano.carmela@avvocati.ud.it

Udine, 30 marzo 2026.

Il Professionista Delegato A

Avv. Carmela Giordano