

TRIBUNALE DI UDINE
VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
N° 32/2024 R.G.Es.

La sottoscritta dott.ssa Stefania Duzzi, con studio in Udine, via Nazario Sauro n. 3, delegato “A” alle operazioni di vendita dal Giudice dell’esecuzione ex art. 591 *bis* c.p.c.,

AVVISA

in data **18 novembre 2026 alle ore 15.00** 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 del geom. Beorchia depositata in data 17.7.2025 ed integrata con successiva relazione depositata in data 03.4.2026.

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà (quota di 1/1) dell’esecutato di **unità abitativa** sita via Viale Venezia 396 situata al terzo piano di un fabbricato condominiale comprensiva di pertinenza (cantina) al piano interrato. L’edificio non è servito da ascensore. L’unità immobiliare è composta da un atrio di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno della zona notte, dal quale si accede all’unico servizio igienico, oltre a tre camere, di cui una dotata di piccolo terrazzo. Lo stato manutentivo dell’appartamento risulta carente.

Identificazione catastale. Catasto Fabbricati del Comune di Udine, foglio 47, particella 32, sub. 6, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita catastale € 387,34, indirizzo catastale viale Venezia n. 188, piano S1-3.

Diritto di proprietà (quota 1/6) dell’esecutato di **autorimessa** della superficie commerciale di **28,20 mq.** Trattasi di un’autorimessa pertinenziale compresa nel condominio “Venezia 396”.

Identificazione catastale. Catasto Fabbricati del Comune di Udine, foglio 47, particella 32, sub. 10, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 94 mq, rendita catastale € 398,09, indirizzo catastale viale Venezia n. 188, piano S1.

Per maggiori dettagli si rinvia alla perizia redatta dal geom. Beorchia in data 17.7.2025 ed integrata in data 03.4.2026.

* * *

L’immobile risulta:

– **LIBERO;**

– **DI FATTO NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE:**

- **conformità edilizia:** il perito **non è stato in grado di esprimere un giudizio** in quanto la pratica edilizia relativa all'immobile risulta irreperibile;
- **conformità catastale:** sono state rilevate delle **difformità**. Nella planimetria catastale è stata indicata una cucina nell'attuale camera e nel vano soggiorno è stata indicata una finestra in posizione e di larghezza diverse da quanto rilevato. Costi di regolarizzazione: € 600,00.
- **conformità urbanistica:** nessuna difformità.
- **corrispondenza dati catasto/atto:** conforme;
- **altre conformità:** in merito alla conformità tecnico impiantistica, in assenza di energia elettrica non è stato possibile verificare la conformità impiantistica.

– **PRATCHE EDILIZIE**

Autorizzazione in linea di polizia edile N. 47367/P.G., rilasciata il 31.10.1953 con il n. 813 Edil. di protocollo, agibilità del 30.09.1955 con il n. 50016/26 di protocollo.

– **VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Servitù di transito stipulata il 12.06.1957 a firma del Notaio F. Barone – Udine ai nn. Rep. 23026, trascritta il 18.06.1957. La servitù fa riferimento alla strada privata che permetto l'accesso da Viale Venezia;

– **SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Rimangono a carico dell'aggiudicatario le spese di condominio delle ultime due gestioni che ammontano ad € 2.324,22.

* * *

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 (prezzo di aggiudicazione pari o inferiore ad € 100.000);

- € 750 + accessori (prezzo di aggiudicazione superiore ad € 100.000 e pari o inferiore ad € 500.000);
- € 1.000 + accessori (prezzo di aggiudicazione superiore ad € 500.000);
- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

* * *

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 73.170,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 54.877,50).

Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00.

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 17 novembre 2026** presso IVG Coveg Srl, sito 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*”;
- (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 necessaria 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 seguenti del 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 NÉ 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 17 novembre 2026**.

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 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 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° 32/2024 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 ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma;

– *(solo se 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 **18 novembre 2026 alle ore 15.00** presso la sede dell'IVG Coveg Srl 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 14.50**; tutti gli offerenti possono assistere all'attività.

Il gestore della vendita telematica invierà (via PEC e via SMS) agli offerenti telematici le credenziali ed 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 D.M. 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 seguenti 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 Nazario Sauro n. 3.

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.

Ulteriori informazioni, anche sulle modalità di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara, possono essere ottenute dal Custode o rivolgendosi presso lo studio del Delegato, tel. 0432.500976 – email: stefania.duzzi@gmail.com.

Data 21.07.2026

Il Professionista Delegato

dott.ssa Stefania Duzzi