

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 118/2025 R.G.Es.

La sottoscritta avv. Cristina SIMEONI, con studio in Udine in via Palladio n. 15, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.* con ordinanza comunicata l'11 febbraio 2026,

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 di stima in atti:

LOTTO 1 (UNICO)

CASA IN LINEA disposta su due piani (terra e primo piano) e **AREA URBANA** scoperta gravata da servitù di transito a favore dei mappali attigui, site a CAMPOLONGO TOPOGLIANO, in via XXIV Maggio n. 16/1, della superficie commerciale di 89 mq (quanto all'appartamento), per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Campolongo Topoglianò

- foglio 5 part. 211/9 sub 1, sez. urbana C, cat. A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 169,66 Euro, indirizzo catastale: via XXIV Maggio 16/1, piano T-1 (appartamento);
- foglio 5 part. 211/11, sez. urbana C, cat. F/1, consistenza 54 mq, indirizzo catastale: via XXIV Maggio, piano T (area urbana).

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato, di regola libero dopo 4/6 mesi dal decreto di trasferimento.

L'area urbana risulta parzialmente gravata da una servitù di transito a favore dei mappali attigui tale per cui la superficie utilizzabile non corrisponde all'intera consistenza catastale.

Per la realizzazione dell'immobile sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi edilizi: Concessione Edilizia N. **241/2006** per lavori di aumento unità immobiliari e lavori di sistemazione interna, presentata il 13/03/2006 con il n. Prot. n. 869, rilasciata il 19/06/2006;

DIA in Variante N. **1026/2008** per lavori di modifiche interne e facciata, presentata il 23/04/2008, rilasciata il 23/04/2008 con il n. Prot. 1026/2008, agibilità del 13/07/2010 con il n. prot. n. 3494.

D.I.A. di Variante riferita al fabbricato catastalmente individuato dalla p.c.n. 211/9 al F.M. 50.

L'immobile risulta conforme dal punto di vista edilizio, urbanistico e catastale.

Sull'area urbana scoperta è stata rilevata la presenza di una tettoia rimovibile in legno di circa mq. 6,00 con copertura in lastre gregate metalliche e di un prefabbricato rimovibile in legno di circa mq. 4,00 collocati in assenza di autorizzazione edilizia.

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B", notaio dott.ssa Elisabetta Bergamini, le seguenti somme:

- € 500 + accessori (in caso di aggiudicazione del bene per un valore pari o inferiore ad € 100.000), ovvero € 750 + accessori (in caso di aggiudicazione del bene per un valore superiore ad € 100.000 e pari od inferiore ad € 500.000,00), ovvero € 1.000 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000) e sempre salva la liquidazione finale dei compensi da parte del giudice;

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

VALORE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO 1 (UNICO): € 58.000,00=

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (Euro 43.500,00=).

Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00=

Cauzione pari almeno 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 **1/12/2026** presso Coveg Srl – IVG sita a 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 un 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 ss. 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 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 1/12/2026**.

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 di 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 di 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**; **causale invariabile ed obbligatoria**: “Tribunale di Udine; Procedura n° 118/2025 Lotto n° 1”; in tal caso occorre che *(tutto a pena di inammissibilità)*:

- l'importo sia accreditato sul conto destinatario entro il giorno precedente la data fissata per la gara;
- si indichi nell'offerta l'importo versato, la data ed il numero 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. 118/2025”; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **2/12/2026** alle ore **11.30** presso la Coveg S.r.l. – I.V.G. si procederà all'esame delle offerte regolarmente pervenute ed a deliberare sulle stesse.

Le buste contenenti le offerte analogiche saranno aperte lo stesso giorno, alle ore **11.20**; 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 presso i locali di Coveg Srl IVG siti a Udine, in via Liguria n. 96 o presso il proprio studio, sito a Udine in via Andrea Palladio n. 15.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg S.r.l. – I.V.G. con sede a Udine in via Liguria n. 96, - tel: 0432-0432-566081 - www.ivgudine.it.

Ulteriori informazioni, anche sulle modalità di presentazione delle offerte di partecipazione alla gara, possono essere ottenute o dal Custode o rivolgendosi presso lo studio del Delegato (avv. Cristina Simeoni) ai seguenti recapiti: tel. 0432 504466 – fax 0432 504579 – *e-mail*: cristina@abmlegal.it

Udine, 11 agosto 2026

Il Professionista Delegato
(avv. Cristina Simeoni)