

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 121/2025 R.G. ES. IMM.

Il sottoscritto avv. Luca Rizzo,

delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.* - ordinanza di vendita del 06-09.02.2026

AVVISA

che si procederà alla vendita forzata senza incanto del seguente bene immobile, 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 UNO

Diritto reale posto in vendita

Piena proprietà (quota 1/1).

Tipologia

Casa singola.

Comune ed indirizzo ove è situato l'immobile

Comune di BUJA (UD), via Liberazione 26, frazione Avilla

Dati catastali

foglio 15 particella 746 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 197 mq, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: VIA LIBERAZIONE n. 26, piano: Piano T-1 - 2, Coerenze: Il mappale 746 confina in senso orario da nord con le seguenti pp.cc. : 734; 736; 737; 738; 739; 747; 748; 749; 745; 1565. Il mappale n. 746 iscritto al catasto terreni del foglio 15 in Comune di Buja è censito quale ente urbano di mq. 390.

Descrizione

Casa singola a BUJA Via Liberazione 26, frazione Avilla, della superficie commerciale di 222,46 mq. L'immobile è ubicato nel Comune di Buja (UD), Via Liberazione n. 26, in contesto residenziale consolidato caratterizzato prevalentemente da edifici a destinazione abitativa. L'edificio principale si sviluppa su tre livelli fuori terra – piano terra, piano primo e piano secondo ad uso soffitta/sottotetto – ed è dotato di area di pertinenza delimitata e parzialmente recintata. L'unità è posta al piano t-1°-2°.

Destinazione: civile abitazione.

Stato di occupazione: Libero.

Pratiche edilizie:

- 17.04.1981 Concessione edilizia n. 79/633 per l'adeguamento antisismico del fabbricato ad uso residenziale e dell'annesso rustico (intervento pubblico art.6 comma 2. lett. a) della L.R. 30/1977);
- 23/11/1985 Concessione edilizia n. 85/389 - sanatoria (dal 17/04/1984 al 23/11/1985 alla C.E. n.79/663 del 17/04/1981);
- 17/03/1987 rilascio Certificato di Abitabilità n. 85/389 per il fabbricato ad uso residenziale individuato catastalmente al NCEU Foglio 15 mappale 746 sub.1;

- 08/10/2021 prot. n. 10916 Comunicazione di Inizio Lavori attività edilizia libera Asseverata n.2021/160 per lavori già eseguiti ed ultimati in data 01/01/1980 equivalente a istanza di riduzione a conformità dell'intervento di parziale demolizione del fabbricato accessorio e variazione distribuzione interna fabbricato residenziale;
- 29/10/2021 prot. n. 11906 Segnalazione Certificata di Agibilità;
- 21/04/2022 prot. n. 04319 Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 2022/083 per l'intervento di risanamento conservativo del fabbricato residenziale;
- 13/04/2023 prot. n. 04127 Segnalazione Certificata di Agibilità (Domanda unica SUE n. 293932;

Conformità edilizia: *non conforme, ma regolarizzabile.*

Sono state rilevate le seguenti difformità: due manufatti privi di autorizzazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione totale dei manufatti (box metallico e box in pannelli) e smaltimento dei materiali di risulta – costo di regolarizzazione: € 1.500,00.

Conformità catastale: *conforme.*

Conformità urbanistica: *nessuna difformità.*

Corrispondenza dati catastali / atto di provenienza: *conforme.*

Provenienza: *Atto notarile di compravendita, stipulato il 16/12/2021 a firma di Notaio G. Distefano - Pordenone ai nn. rep.6928 di repertorio, trascritto il 23/12/2021 a RR.II. Udine ai nn. R.P.26631.*

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile:

Iscrizioni:

- *ipoteca volontaria, stipulata il 16/12/2021 a firma di Notaio G. Distefano - Pordenone ai nn. rep.6929/6455 di repertorio, iscritta il 23/12/2021 a RR.II. Udine ai nn. R.P.5158, a favore di **** contro ****, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario (Importo ipoteca: euro 105.000,00; Importo capitale: euro 60.000,00; Durata ipoteca: 30 anni);*
- *ipoteca volontaria, stipulata il 31/01/2022 a firma di Notaio G. Distefano - Pordenone ai nn. rep.7078/6591 di repertorio, iscritta il 16/02/2022 a RR.II. Udine ai nn. R.P.548, a favore di **** contro ****, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario (Importo ipoteca: euro 122.500,00; Importo capitale: euro 70.000,00; Durata ipoteca: 30 anni)*

Pignoramenti:

- *pignoramento del 14/05/2025 Tribunale di Udine ai nn. 1721 di repertorio, trascritto il 28/05/2025 a RR.II. Udine ai nn. R.P.10605 derivante da verbale di pignoramento immobili*

Altre informazioni:

- *l'accesso al compendio non avviene direttamente dalla pubblica via, bensì tramite il passaggio su fondi di proprietà di terzi, esercitando di fatto una servitù di passaggio. Dall'esame delle visure ipotecarie e catastali non è stata rinvenuta alcuna formale trascrizione attestante l'esistenza di un titolo costitutivo della predetta servitù, che risulta pertanto allo stato esercitata di fatto. Il medesimo tracciato di accesso risulta inoltre utilizzato anche da altri frontisti, proprietari di fondi limitrofi, che vi esercitano il loro accesso alle rispettive proprietà;*
- *successivamente alla perizia, il custode ha riscontrato nella camera da letto posta al piano terra una infiltrazione d'acqua dalla copertura con conseguente ammaloramento del controsoffitto; sono stati rilevati dei distacchi di intonaco dalla copertura, in corrispondenza della terrazza posta al P.I.*

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale.

Non risulta costituito diritto di abitazione.

Ulteriori informazioni sono disponibili nell'ordinanza di vendita e nella perizia, a cui si rimanda.

Le iscrizioni e le trascrizioni presenti sull'immobile saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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):

- € 500,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad € 100.000,00);
- € 750,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000,00 e pari od inferiore ad € 500.000,00);
- € 1.000,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000,00);
- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

VALORE DELL'IMMOBILE € 124.000,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 93.000,00)

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00.

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

Offerte Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate **entro le ore 12.30 del giorno 30.06.2026** presso i locali della 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 (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 giustifichino i poteri di chi sottoscrive l'offerta per altri.

Offerte 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; **causale invariabile ed obbligatoria: Tribunale di Udine; Procedura n. 121/2025 Lotto UNO**; 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 ("TRIBUNALE DI UDINE – ES. IMM. 121/2025"); assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il **giorno 01.07.2026 alle ore 11.30** 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 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 o presso i locali di Coveg Srl IVG siti in Udine, via Liguria 96 o presso il proprio studio sito in UDINE, via Paolo Sarpi 14/2.

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 - 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 sottoscritto Delegato sito in Udine, via Paolo Sarpi 14/2 – cell. 328.9479603 – tel. 0432.509203 – email: luca.rizzo@email.com - pec: luca.rizzo@pec.it.

Udine, 20 marzo 2026

Il Professionista Delegato

avv. Luca Rizzo