

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 67/2023 R.G.Es.

La sottoscritta avv. Vanessa Zanette del Foro di Udine, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.*, giusta ordinanza di vendita delegata comunicata a mezzo pec in data 09.10.2024,

AVVISA

che il giorno **15.07.2026** alle ore **10.30** 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. Claudio Del Fabbro in atti (comprensiva della nota integrativa dd. 23.09.2024):

LOTTO 1

Piena proprietà di villa bifamiliare, costituita da due unità immobiliari distinte, con ampia area di pertinenza esterna esclusiva, sita in Sedegliano (UD), via Contariva n. 4, frazione Gradisca, della superficie commerciale di 360,15 mq e così individuata:

Catasto Fabbricati del Comune di Sedegliano:

- fg. 37, p.c. 1302, sub 5, cat. A/7, cl. 2, consistenza 7 vani, rendita euro 650,74, indirizzo catastale: via Contariva piano S1-T;

- fg. 37, p.c. 1302, sub 6, cat. A/7, cl. 2, consistenza 8 vani, rendita euro 743,70, indirizzo catastale: via Contariva piano T-1;

con il diritto alla corte censita al foglio 37 con la particella numero 1302 sub 4, bene comune non censibile ai subalterni 5 e 6.

Caratteristiche

L'edificio si sviluppa complessivamente su tre piani, di cui due fuori di terra, ed è costituito da due unità immobiliari.

L'alloggio di cui al subalterno 5 si estende sul piano scantinato e sul primo terra, mentre l'alloggio di cui al subalterno 6 si estende al piano terra e al piano primo.

L'edificio ha una ampia area di pertinenza esterna esclusiva attrezzata a verde e con proprio accesso carraio.

L'immobile non risulta in regime condominiale.

Stato di occupazione

Il compendio immobiliare risulta abitato da parte esecutata, della quale costituisce abitazione principale ed effettiva.

La sua liberazione potrà, di regola, essere disposta solamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura del custode solamente se espressamente incaricato su richiesta dell'aggiudicatario, e sarà eseguita nei 4/6 mesi successivi.

Regolarità edilizia, urbanistica e giuridica

Sulla base da quanto indicato dal perito stimatore (cfr. pag. 6 della perizia), l'immobile risulta essere stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- Licenza per l'esecuzione lavori edili n. pratica 136/75, per lavori di costruzione rurale, rilasciata il 01.03.1976 con il prot. 3504/75;

- Concessione Edilizia n. 60/78 per lavori di realizzazione recinzione e alcune varianti al fabbricato rurale, rilasciata il 07.08.1978 con il prot. N. 2770, con agibilità del 22.08.1978 con il n. pratica 60/78;



- Autorizzazione Edilizia n. 19/95 per lavori di costruzione recinzione del fondo, rilasciata il 08.06.1995 con il n. prot. 847;
- Concessione Edilizia n. 165/1997 per lavori di ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato residenziale, rilasciata il 29.07.1998 al prot. N. 7072.

L'agibilità/abitabilità dell'edificio risulta rilasciata (cfr. pag. 7 della perizia).

L'immobile risulta oggetto di difformità edilizie, come individuate nella perizia di stima a cui espressamente si rimanda (cfr. pagg. 7-8), le quali non risultano tuttavia regolarizzabili, avendo il perito rilevato che: *“per il fatto che l'edificio all'epoca della sua costruzione, si trovava in zona agricola e in detta area era consentita la costruzione di soli edifici finalizzati all'attività agricola, unitamente all'alloggio per il conduttore dei fondi. Essendo stati realizzati due alloggi, anziché uno come autorizzato dal Comune di Sedegliano, la richiesta di sanatoria edilizia sarà ottenibile solo ed esclusivamente se il requisito della doppia conformità, prevista dal comma 2 ter dell'articolo 49 della Legge Regionale n. 19 sarà modificato dalla regione con propria legge, a seguito delle modifiche apportate al D.P.R. 380/2001, con il recepimento del D.L. 69/2024 “Salva Casa” convertito in Legge 105/2024.”* Tuttavia, lo stesso perito **con nota integrativa dd. 23.09.2024** ha altresì precisato che egli ritiene che *“le due unità immobiliari di fatto costituite possano essere fuse in un'unica unità immobiliare, come da progetto approvato in data 29.07.1998 n. 165/97, purché sia presente un unico locale cucina, siano effettuate le modifiche atte a ripristinare il collegamento interno tra le due porzioni di edificio e dal punto di vista tecnico-amministrativo, venga effettuata la procedura che dovrà essere precedentemente concordata con l'ufficio tecnico comunale, vengano depositati i progetti relativi agli impianti ed inoltre, che ad ultimazione dei lavori, venga effettuata la variazione catastale per l'individuazione dell'unità immobiliare così come realizzata.”*

La vendita sarà soggetta alle Imposte come per legge.

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 208.000,00 =.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 156.000,00)

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00

Cauzione pari al 10% (30%-50% in casi particolari come da ordinanza, da esporre con chiarezza) del prezzo offerto

LOTTO 2

Piena proprietà di deposito artigianale, con ampia area di pertinenza esterna esclusiva, sito a Sedegliano (UD), via Contariva, frazione Gradisca, della superficie commerciale di 148,00 mq, così individuato:

Catasto Fabbricati del Comune di Sedegliano:

- fg. 37, p.c. 1302, sub 7, cat. C/2, cl. U, consistenza 134 mq, rendita euro 256,06, indirizzo catastale: via Contariva sn piano T.

Caratteristiche

L'edificio è costituito da un grande locale adibito a magazzino, un locale deposito e un adiacente servizio igienico.

L'edificio ha una ampia area di pertinenza esterna esclusiva attrezzata a verde e con proprio accesso carraio.

L'immobile non risulta in regime condominiale.

Stato di occupazione



L'immobile risulta nella disponibilità di parente di parte esecutata, libero al decreto di trasferimento.

Regolarità edilizia, urbanistica e giuridica

Sulla base da quanto indicato dal perito stimatore (cfr. pag. 21 della perizia), l'immobile risulta essere stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- Concessione edilizia n. 248/1990 per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso deposito attrezzi agricoli, rilasciata il 19.05.1992 con il prot. n. 7946/1990.

L'agibilità/abitabilità dell'edificio non risulta rilasciata (cfr. pag. 21 della perizia).

L'immobile risulta oggetto di difformità edilizie, come individuate nella perizia di stima a cui espressamente si rimanda (cfr. pag. 22), regolarizzabili con i limiti e nei modi individuati dal perito, che ha altresì prudenzialmente applicato una riduzione per le spese di regolarizzazione delle difformità pari ad € 2.900,00.

La vendita sarà soggetta alle Imposte come per legge e potrebbe essere soggetta ad IVA.

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 37.000,00 =.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 27.750,00)

Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00

Cauzione pari al 10% (30%-50% in casi particolari come da ordinanza, da esporre con chiarezza) del prezzo offerto

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" Notaio Riccardo Petrosso di Udine 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, e sempre salva liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate entro le ore 12:30 del giorno 14.07.2026 presso Coveg Srl – IVG, sita in Udine, via Liguria 96, in busta chiusa con annotato all'esterno della busta stesso 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 o la P.Iva 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 cod. proc. civ. – 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 enti o incapaci);
- prezzo offerto (*a pena di inammissibilità*); tempo del pagamento; motivi che giustificano la richiesta di dilazione o rateizzazione del saldo entro 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 cod proc. civ.

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 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 APERTURE 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 giustificano 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 25 MB.

Le scansioni NON devono essere allegate alla successiva PEC di spedizione dell'offerta al Ministero.

Il portale ministeriale distingue tra 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 cod. proc. civ. – 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 presentata:

- *(solo se si tratta di offerta telematica)* mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a “Notartel S.p.A. Cauzioni Aste”, IBAN: IT24I0333203201000002610810 – SWIFT/BIC: PASBITGG, **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine; Procedura n. 67/2023; 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 addebitata la somma;

- *(solo se si tratta di offerta cartacea)*, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Udine – R.G.Es. 67/2023”; assegno da inserirsi nella busta contenente l’offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **15.07.2026** alle **ore 10.30** 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 10.20; 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 “Gestisci” o “Assisti” (disponibile sulla *home page* del portale <https://astepubbliche.notariato.it>).

La gara si svolgerà secondo il sistema della vendita sincrona mista, ai sensi dell’art. 22 D.M. n. 32/2015.

L’aggiudicatario è tenuto a redigere la c.d. “dichiarazione antiriciclaggio” e 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 della 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 Tavagnacco (UD), fraz. Feletto Umberto, via Fermi n. 51.

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 Delegato tel. 0432.504203 – pec: vanessa.zanette@avvocatiudine.it – email: udine@ddfavvocati.eu.

Feletto Umberto, 14.04.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Vanessa Zanette

Coveg S.r.l. - www.ivgoudine.it

