

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 171/2025 R.G.

Il sottoscritto Avv. Gabriele Peressoni

delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice nella procedura 171/2025 RG ex art. 591 bis c.p.c.,

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 estimativa in atti:

LOTTO UNO

costituito da

NEGOZIO a TARCENTO Viale Della Stazione 47, della superficie commerciale di 153,85 mq per l'intero

Il LOTTO 1 comprende un'immobile, sito in Viale della Stazione n. 47 e due terreni adiacenti all'area di pertinenza del fabbricato

Il fabbricato nel suo complesso è composto da tre piani fuori terra, al piano terra troviamo una pasticceria/bar con annesso tutto il laboratorio di produzione ed un'area esterna (lotto 1), mentre al piano primo troviamo un appartamento con un ampio terrazzo e una soffitta nel sottotetto (lotto 2).

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,90.

Identificazione catastale:

foglio 25 particella 374 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 50 mq, rendita 1.131,04 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA STAZIONE, 33, piano: T,

Coerenze: su tutti e quattro il lati con area condominiale

foglio 25 particella 374 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 129 mq, rendita 273,15 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA STAZIONE, 33 , piano: T,

foglio 25 particella 374 sub 18, area comune ai due subalterni 14 e 15

Coerenze: su tutti e quattro il lati con area condominiale

foglio 25 particella 1053 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 49, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,32 €, indirizzo catastale: VIA DELLA STAZIONE, piano: T,

Coerenze: CONFINI IN SENSO ORARIO PARTENDO DA NORD: foglio 25 mappali 1055,1054,1052,375,374

foglio 25 particella 1055 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBOREO, superficie 42, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,27 €, indirizzo catastale: VIALE DELLA STAZIONE, piano: T,

Coerenze: CONFINI IN SENSO ORARIO PARTENDO DA NORD: strada comunale viale della stazione foglio 25 mappali 1054,1053,374

Foglio 25 particella 374 sub 16 – bene comune ai sub 12 e 14 non censibile

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 2014.

L'immobile risulta OCCUPATO DAL DEBITORE E DAL CONIUGE

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Nessuno

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/10/2024 a firma di TRIBUNALE UDINE ai nn. 1553/2024 di repertorio, iscritta il 21/10/2024 a UDINE ai nn. 26109/3705

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 25 MAPPALE 374 SUB. 12 -14 -15

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/10/2013 a firma di NOTAIO CHIOVARI FILIPPO ai nn. 11500/4626 di repertorio, iscritta il 26/02/2013 a UDINE ai nn. 4457/552, Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/09/2013 a firma di NOTAIO CHIOVARI FILIPPO ai nn. 12093/5023 di repertorio, iscritta il 26/09/2013 a UDINE ai nn. 20237/2802, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

IPOTECA SCADUTA

Pignoramenti e sentenze di fallimento

pignoramento, stipulata il 15/09/2023 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 3020/2023 di repertorio, trascritta il 26/09/2023 a UDINE ai nn. 23571/18202

Altre trascrizioni e limitazioni d'uso

Nessuna

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

PRATICHE EDILIZIE:

nulla osta per esecuzione di lavori edili n. 12028, presentata il 02/12/1961 con il n. 012028 di protocollo, rilasciata il 27/02/1962 con il n. 12028 di protocollo, agibilità del 20/08/1962

nulla osta per esecuzione lavori n. 0, lavori di autorizzazione a costruire due autorimesse con annesso magazzino e lavanderia, presentata il 17/04/1963 con il n. 002700 di protocollo, rilasciata il 12/04/1963

autorizzazione per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria n. 448/95, per lavori di installazione bombolone gpl, presentata il 10/11/1995 con il n. 17179 di protocollo, rilasciata il 14/11/1995

concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica edilizia n. 96/303, per lavori di ristrutturazione e ampliamento fabbricato ad uso artigianale, presentata il 05/08/1996 con il n. 12477 di protocollo, rilasciata il 30/09/1996 con il n. 96/303 di protocollo

richiesta di autorizzazione edilizia per opere di completamento n. 000/022, per lavori di proroga e rinnovo concessione edilizia n. 96/303 del 30/09/1996, presentata il 27/01/2000 con il n. 1631 di protocollo, rilasciata il 21/02/2000 con il n. 2000/022 di protocollo

denuncia inizio attività n. 4227, per lavori di esecuzione di lavori inerenti l'installazione di pareti in cartongesso, presentata il 21/02/2002 con il n. 4227 di protocollo, rilasciata il 21/02/2002 con il n. 4227 di protocollo

denuncia inizio attività n. 193, per lavori di interventi di manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo del fabbricato, presentata il 07/01/2009 con il n. 193 di protocollo, rilasciata il 07/01/2009 con il n. 193 di protocollo

richiesta di permesso a costruire n. 2013/062 e successive varianti per lavori di progetto per la redistribuzione interna e modifica alle facciate esterne, presentata il 10/06/2013 con il n. 11934 di protocollo, rilasciata il 10/12/2013 con il n. 2013/062 di protocollo

scia di variante al p.c. n. 2013/062 n. 2014/111-0013, per lavori di redistribuzione interna e modifiche alle facciate esterne, presentata il 11/11/2014 con il n. 21430 di protocollo, rilasciata il 11/11/2024 con il n. 21430 di protocollo.

segnalazione certificata (scia) n. 21431, per lavori di scia ai fini della sicurezza antincendio, presentata il 12/09/2014 con il n. 0017923 di protocollo, rilasciata il 12/07/2014 con il n. 0017923 di protocollo. depositata al comune di Tarcento in data 11/11/2014 prot. 21431

licenza di agibilità n. 21683, per lavori di redistribuzione interna e modifiche di facciata, presentata il 11/11/2014 con il n. 21431/10-12 di protocollo, rilasciata il 14/11/2014 con il n. 21683 di protocollo, agibilità del 14/11/2014 con il n. 2013/062 di protocollo.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona B di completamento sottogonna B4 di servizio. Il titolo è riferito solamente al foglio 25 mappale 1053 e 1055

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona B di completamento sottogonna B1 intensiva. Il titolo è riferito solamente al Foglio 25 mappale 374.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Costruzione della tettoia ingresso negozio (normativa di riferimento: L.R. 19/2009) Le difformità sono regolarizzabili mediante: PERMESSO A COSTRUIRE E/O SCIA EDILIZIA E STATICA IN SANATORIA.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: SANATORAI EDILIA: €.2.500,00 SANATORIA STATICA : €.6.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca la tettoia esterna ingresso negozio, e piccoli spostamenti di tramezzature interne. Le difformità sono regolarizzabili mediante: INSERIMENTO CATASTALE PREGEO E VARIAZIONE CATASTALE DOCFA.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: PREGETO E DOCFA: €.3.500,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 60,00.

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

La vendita è soggetta a Imposta di Registro

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 61.368,00.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 46.026,00).

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" le seguenti somme (salva diversa liquidazione finale dei compensi da parte del giudice):

- € 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.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del **giorno 22 settembre 2026** presso 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.

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 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 sopra indicato (giorno prima dell'asta)

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 a "Notartel S.p.A. Cauzioni Aste" IBAN IT24I0333203201000002610810 - SWIFT/BIC: PASBITGG); **causale invariabile ed obbligatoria: "Tribunale di Udine; Procedura n° 171/2025 Lotto n. (indicare il numero del lotto)"**; 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 esecuzione immobiliare n. 171/2025"; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il **giorno 23 settembre 2026 alle ore 15.00** 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 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 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 "Gestisci" o "Assisti" disponibile sulla home page del portale <https://astepubbliche.notariato.it>.

La gara si svolgerà secondo il sistema della vendita telematica sincrona mista, ai sensi dell'art. 22 DM n° 32/2015.

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 Lignano Sabbiadoro, viale Europa 25/B

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. 3497839922 – email: gabrieleperessoni@gmail.com.

Lignano Sabbiadoro 24.04.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Gabriele Peressoni

Coveg S.r.l.

www.ivgudine.it