

**TRIBUNALE DI UDINE**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA**

N.° 226/2023 R.G.Es.

Il sottoscritto **avv. Cristian Tosoratti**,  
delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *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 di data 04/12/2025 redatta dal p.i. Giovanni Battista De Prato, alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento e per tutto quanto non precisato in questa sede:

**LOTTO UNICO**

**Quota 1/1 diritto di proprietà di compendio di villa singola con terreno di pertinenza**, della superficie complessiva di circa 705 mq, di cui commerciali circa 171,80 mq per il fabbricato residenziale, sita in Cervignano del Friuli (Ud), alla via Monsignor Angelo Ramazzotti n. 30, così catastalmente individuata:

- C.C. C556 particella edificiale 801, foglio 4 sub 1 partita tavolare 3009, categoria A/4, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 356,36 Euro, P. T.1. Coerenze: da Nord in senso orario: con altro foglio di mappa poi con gli immobili distinti con i M. 802/5, 801/4, 1101/7 e 798/1 dello stesso F.4 e canale Sarcinelli, oltre ad eventuali altri.

Trattasi di unica unità immobiliare comprendente la porzione distinta con il M. 1101/2 di cui al successivo punto.

- C.C. C556 particella edificiale 1101, foglio 4 sub 2, partita tavolare 133, categoria A/4, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 356,36 Euro, P.T -1. Coerenze: Da Nord in senso orario: con gli immobili distinti con i M. 801/1, 1101/7, 798/4, 798/5, 1101/6 mappali sempre dello stesso F.4, oltre ad eventuali altri e canale Sarcinelli.

Trattasi di unica unità immobiliare comprendente la precedente porzione distinta con il M. 801/1.

- C.C. C556 particella fondiaria 802/7, foglio 4, partita tavolare 3009, qualità classe Improduttivo, superficie 19. Coerenze: da Nord in senso orario: con altro foglio di mappa poi con gli immobili distinti con i M. 802/5 e 801/1 dello stesso F.4 e canale Sarcinelli, oltre ad eventuali altri.

Trattasi di area pertinenziale dell'immobile distinto con i M. 801/1 e 1101/2.

- C.C. C556 particella fondiaria 798/4, foglio 4, partita tavolare 3009, qualità classe improduttivo, superficie 128. Coerenze: da Nord in senso orario: con altro foglio di mappa poi con gli immobili distinti con i M. 1101/2, 798/1 dello stesso F.4 e canale Sarcinelli, oltre ad eventuali altri.

Trattasi di area pertinenziale dell'immobile distinto con i M. 801/1 e 1101/2.

- C.C. C556 particella fondiaria 798/5, foglio 4, partita tavolare 3009, qualità classe improduttivo, superficie 10. Coerenze: da Nord in senso orario: con gli immobili distinti con i M. 1101/2, canale Sarcinelli e 1101/6, mappali dello stesso F.4, oltre ad eventuali altri.

Trattasi di area pertinenziale dell'immobile distinto con i M. 801/1 e 1101/2.

\* \* \*

Il Lotto, di complessivi circa 705 mq, comprende un immobile, di circa 171,68 mq commerciali, costruito nel 1950 nella periferia di Cervignano, ed un terreno pertinenziale recintato di circa 628 mq; esso è realisticamente interessante in previsione di un recupero edilizio del fabbricato o di una sua completa demolizione con possibilità di ricostruzione volumetrica, dato lo stato di accentuato degrado in cui si trova il fabbricato: l'immobile, non abitato da anni, si presenta infatti in stato di abbandono, con significative infiltrazioni meteoriche dal tetto; inoltre, l'area pertinenziale risulta tutta occupata da detriti e rifiuti vari. Si evita la descrizione dettagliata degli elementi costruttivi dell'edificio, sia per la difficoltà del loro esame che per i motivi su esposti (condizioni pessime). L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra e l'accesso è solo pedonale, tramite un cancello in ferro. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti, ma sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il fabbricato è costituito da un corpo centrale di fabbrica ed uno attiguo aggiunto per l'ingresso al piano terra ed alle scale di piano. Dal vano di ingresso si accede all'atrio della zona giorno e quindi al vano servizi e al soggiorno

collegato alla cucina che dispone di un accesso sul retro. Le scale interne portano al 1° piano con il pianerottolo di arrivo antistante a un vano w.c. e quindi alle camere tra loro comunicanti. La struttura portante è in muratura con solai in legno come pure il tetto a padiglione. Gli intonaci sono al civile e i serramenti risultano in legno. Al piano terra pavimenti in piastrelle di graniglia e parte in ceramica, le finestre risultano doppie con inferriata di protezione nel mentre al piano 1° sono in legno con scuretti. Il manto di copertura risulta in coppi di laterizio.

In merito al fabbricato, esso risulta costruito ante 1° settembre 1967 e risulta infatti rilasciata una Autorizzazione per Ampliamento in data 20/06/1951 prot. 4699/104, quindi in data 25/07/1958 l'Autorizzazione di Abitabilità - Prat. 380 Prot. 07307. Successivamente, in data 27/09/1965, la Licenza Edilizia n. 10226 di prot. per costruzione di una veranda e parapetto con allegati i disegni dello stabile corrispondenti essenzialmente alla Planimetria catastale risultante agli atti catastali. Sui terreni pertinenziali non sono presenti costruzioni. Dal punto di vista edilizio ed urbanistico l'immobile risulta conforme, così come risulta rispettata la corrispondenza e conformità tra la titolarità ed i relativi atti.

La conformità impiantistica alla normativa di riferimento non è verificabile e non è stato rinvenuto il certificato di prestazione energetica.

Dal punto di vista catastale l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile; questa situazione è riferita solamente alla rappresentazione grafica nella planimetria catastale in scala 1:200 del perimetro Nord della particella 1101/2 (a confine con le particelle 798/4 e 798/5) e del confine tra le particelle 1101/2 e 801/1, e comunque non incide sull'eventuale atto di vendita.

Le pessime condizioni di manutenzione del fabbricato, la presenza di rifiuti nei vani interni del fabbricato ed all'esterno nell'area pertinenziale (risultano pure presenti due Roulotte e una moto abbandonate), che comportano la necessità di affidare il loro smaltimento a Ditta specializzata, sono stati tenuti in considerazione nella determinazione del prezzo di stima, come ben evidenziato a pagina 11 e 12 della perizia di stima alla cui lettura si rinvia.

Si segnala infine che nella valutazione si è tenuto anche conto di un ulteriore deprezzamento del valore considerato che il Lotto ricade all'interno delle aree di pericolosità e rischio idraulico individuate dal Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) del Distretto Idrografico delle Alpi Orientali e soggette alle relative norme attuative, come meglio dettagliato nei giudizi di conformità per ogni particella catastale del Lotto espressi a pagina 6 e 7 della perizia di stima, alla cui lettura si rinvia.

Non sono state rintracciate formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni che resteranno a carico

dell'acquirente; non emergono inoltre fondi patrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale. Il principio di continuità delle trascrizioni risulta rispettato. Il compendio risulta libero. L'immobile risulta libero, tuttavia si specifica che poiché nel prezzo di stima sono stati già considerati anche i costi di trasporto e smaltimento in discarica autorizzata dei detriti e rifiuti presenti sul lotto, il relativo onere ricade sull'aggiudicatario.

Si rinvia alla lettura integrale della perizia in atti di data 04/12/2025 per qualsiasi ulteriore e più dettagliata informazione.

\* \* \*

La vendita del Lotto è soggetta ad 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 (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.

\* \* \*

**VALORE DELL'IMMOBILE: € 14.500,00.=**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 10.875,00.=).**

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

**Cauzione pari al 10% (30%-50% in casi particolari come da ordinanza) del prezzo offerto.**

\* \* \*

## **PRESENTAZIONE OFFERTE**

### **Cartacee**

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate entro le ore 12:30 del giorno 29/09/2026 presso la sede della Coveg Srl – IVG, sita in Udine, via Liguria n. 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 allegare 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 allegare 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 allegare 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 risulterà inviata entro le ore 12:30 del giorno più 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° 226/2023, 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 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 - R.g.es. 226/2023”; assegno da inserirsi nella busta contenente l’offerta a pena di inammissibilità.

\* \* \*

## ESAME OFFERTE E GARA

**Il giorno 30/09/2026 alle ore 14:30** presso la sede della Coveg Srl – IVG, sita in Udine, via Liguria n. 96, si procederà all’esame delle offerte regolarmente pervenute ed a deliberare sulle stesse.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte nello stesso giorno, alle ore 14:20 circa; 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 di 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, cioè 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 n. 96 o presso il proprio studio sito in Udine, alla via Teobaldo Ciconi n. 18.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl/IVG con sede in Udine, via Liguria n. 96, tel. 0432/566081, [www.ivgudine.it](http://www.ivgudine.it).

Ulteriori informazioni possono essere ottenute o dal Custode, tel. 0432.566081, o rivolgendosi presso lo studio del Delegato, tel. 0432.500972 – fax 0432.508137 – *email*: [tosoratti.cristian@avvocati.ud.it](mailto:tosoratti.cristian@avvocati.ud.it)

Udine, li 5 maggio 2026

Il Professionista delegato  
(avv. Cristian Tosoratti)

Coveg S.r.l. - [www.ivgudine.it](http://www.ivgudine.it)