

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 43/2025 R.G. Es. Imm.

La sottoscritta Avv. Annalisa Venir, con studio in Udine, via Roma n. 8 delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.*

AVVISA

che in data **16.09.2026 alle ore 09.30** presso l'IVG Coveg SRL sito in Udine via Liguria n. 96 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 14.05.2026 a firma del tecnico incaricato geom. Gian Piero Beorchia.

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà (quota 1/1) dell'esecutato di **Villa singola a Cervignano del Friuli via Risorgimento n. 16** della superficie commerciale di 236,22 mq. Trattasi di villetta ad uso residenziale ubicata a Cervignano del Friuli in via Risorgimento n. 16. L'immobile è parte integrante di un contesto urbano a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzato da edifici di epoche differenti e da una buona dotazione di servizi e infrastrutture; Inoltre, esso si trova nelle immediate vicinanze del centro della cittadina di Cervignano. Il fabbricato è accessibile direttamente dalla pubblica via Risorgimento e nelle vicinanze la zona include parcheggi ed aree verdi. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, a un'altezza interna non rilevata.

Identificazione catastale:

-foglio 6 particella 301/40 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: VIA RISORGIMENTO n. 16, piano: T-1, intestato a - *OMISSIS* - proprietà 1/1, derivante da VARIAZIONE del 30/06/1992 Pratica n. 162473 FUSIONE-AMPLIAMENTO-CONCORDANZA N. C.T. (n. 15297.1/1992). Coerenze: il mappale 301/40 confina, in senso orario da nord con le pp.cc. 301/60; 301/38; 301/41; 1361.

Il mappale 301/40 in Comune di Cervignano del Friuli foglio 6 è censito quale ente urbano di mq. 453,00.

-foglio 6 particella 301/40 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 58,82 Euro, indirizzo catastale: Via Risorgimento n.16, piano: T, intestato a - *OMISSIS* - proprietà 1/1, derivante da VARIAZIONE del 30/06/1992 Pratica n. 162473 FUSIONE - AMPLIAMENTO- CONCORDANZA N. C.T. (n. 15297.1/1992).

Coerenze: il mappale 301/40 confina, in senso orario da nord con le pp.cc. 301/60; 301/38; 301/41; 1361.

Il mappale 301/40 in Comune di Cervignano del Friuli foglio 6 è censito quale ente urbano di mq. 453,00.

- C.C. CERVIGNANO particella edificiale 301/40 foglio 6 partita tavolare P.T.Web 17, intestato a a - *OMISSIS* - proprietà 1/1.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 1967.

Per maggiori dettagli, per la descrizione della zona, per la descrizione dettagliata e la consistenza ed altre informazioni per l'acquirente si rinvia alla perizia di stima del tecnico incaricato geom. Gian Piero Beorchia d.d. 14.05.2026.

L'immobile risulta:

- **LIBERO;**

- **DI FATTO NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE:**

- **conformità catastale: criticità BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifica di facciata dell'accessorio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di accatastamento in variazione con costituzione di due nuove unità immobiliari e nuovo elaborato planimetrico.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Pratica di accatastamento.: € 1.500,00

- **conformità edilizia: criticità MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne al fabbricato residenziale e nell'accessorio con apertura di porta di accesso al vano ripostiglio che trova discordanza con l'autorizzazione 2076 prot. e LE n.2418 d.03.03.1967. Oltre alla rimozione e smaltimento di un pergolato posto sul lato sud del fabbricato di abitazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di scia in sanatoria per modifiche interne e modifiche di facciata dell'accessorio.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: -Pratica di scia in sanatoria ai sensi della LR 19/2009: € 2.500,00

-Rimozione e smaltimento di pergolato posto sul lato sud del fabbricato di abitazione: € 500,00

- **conformità urbanistica: conforme**
- **corrispondenza dati catastali/atto: conforme**
- **ALTRE CONFORMITA':** Conformità tecnica impiantistica: **L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione: Redazione del certificato di prestazione energetica: € 500,00.

- **PRATICHE EDILIZIE**

Si rilevano le seguenti pratiche edilizie come da perizia del tecnico incaricato geometra Gian Piero Beorchia d.d. 14.05.2026.

La conformità urbanistica dell'immobile viene attestata esclusivamente sulla base del Certificato di Commercibilità rilasciato dal Comune in data 05.12.2025 protocollo n.0044574/2025 e si riporta integralmente l'elenco delle autorizzazioni edilizie: che per l'immobile residenziale ubicato in via Risorgimento n. 16, contraddistinto al Catasto dalla particella catastale n.ro 301/40, del Foglio di mappa n° 6 del Comune Censuario di Cervignano del Friuli, sub. 1 "A2" e sub. 2 "C6", di proprietà di -*OMISSIS* -, sono stati emessi i seguenti atti autorizzativi:

A) - Licenza Edilizia n° 397 in data 31/12/1955 per i lavori di "costruzione edificio ad uso abitazione"; - Abitabilità n. 257 dd. 23/02/1957.

B) - Licenza Edilizia n° 723 in data 29/03/1958 per i lavori di "costruzione di un vano in aggiunta al fabbricato principale ad uso ufficio".

C) - Licenza Edilizia n° 730 in data 11/04/1958 per i lavori di “costruzione di un rustico ad uso ripostiglio, liscivaia e gabinetto”.

D) - Licenza Edilizia n° 2418 in data 03/03/1967 per i lavori di “sistemazione del p.t. adibito a ripostiglio, con un alloggio”; - Licenza Edilizia n° 2544 in data 09/09/1967 per i lavori di “ampliamento del rustico esistente nell’interno del cortile”; - Abitabilità n. 1419 dd. 30/01/1970.

E) - Concessione Edilizia in sanatoria n.16728 del 21/08/2017 per i lavori di “modifiche distributive interne ed ai fori prospettuali ed ampliamento per il ricavo di una lavanderia al piano terra” e relativo permesso di abitabilità prot. n. 23499 del 21/08/2017, di cui alla pratica prot. n. 14696 del 30/09/1986.

F) - Autorizzazione Edilizia n° 12252 in data 31/05/1997 per i lavori di “sostituzione degli infissi esterni e tinteggiature facciate esterne del fabbricato residenziale”; - Comunicazione di ultimazione lavori il 30/04/1999, annotata al prot. n. 32464/u.t. n. 7527 del 10/10/2003.

- SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA B ABITATIVA DI COMPLETAMENTO

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);
- € 750,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000 e pari od inferiore ad € 500.000);
- € 1.000,00 + 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 Euro 120.265,50.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (Euro 90.199,12).

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

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate **entro le ore 12.30 del giorno 15.09.2026** presso l'IVG Coveg Srl sito 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 giustificano 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@giustizia.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 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. 43/2025, 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 al Tribunale di Udine, con menzione del numero della procedura R.G. Es. Imm. n. 43/2025; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **16.09.2026 alle ore 9.30** presso la sede dell'IVG Coveg Srl sito in Udine via Liguria n. 96, 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 9.20**; 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 l'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 IVG Coveg Srl siti in Udine, via Liguria 96 o presso il proprio Studio sito in 33100 Udine via Roma n. 8.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, IVG Coveg Srl con sede in Udine, via Liguria 96, tel. 0432566081.

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. 0432227929 – cell. 3392318623 - fax 0432227929 – PEC: annalisa.venir@avvocatiudine.it.

Udine, 20.05.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Annalisa Venir

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