

## TRIBUNALE DI UDINE

### SECONDO AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

Es. Imm. n° 91/2024 R.G.

Il sottoscritto Avv. Enrica Spangaro, con studio in Tolmezzo, via Q. Ermacora n. 4, in qualità di delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione ex art. 591 bis c.p.c., giusto provvedimento di nomina dd. 18/02/2026, comunicata a mezzo pec in data 20/02/2026,

#### AVVISA

che che in data **23 settembre 2026 ore 10.00**, presso la sede della COVEG S.r.L. – I.V.G., 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 essi 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 del tecnico incaricato Alessandra Martini:

#### LOTTO UNICO

**A. Appartamento in struttura ricettiva inattiva** A LUSEVERA (UD) IN VIA ROMA 59, FRAZIONE VEDRONZA, della superficie commerciale di 229,69 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento compreso all'interno di una più ampia struttura a destinazione ricettivo-ristorativa attualmente inattiva, già in passato destinato ad uso pertinenziale dell'attività. L'unità immobiliare mantiene le caratteristiche tipologiche originarie a servizio della struttura principale e si sviluppa su tre piani, scantinato, secondo e terzo piano.

Al piano scantinato sono presenti locali di carattere accessorio e di servizio, che costituivano spazi di supporto all'uso residenziale. Il piano secondo è destinato agli ambienti ad uso residenziale quali cucina, soggiorno e spazi complementari. Il piano terzo, infine, costituisce una zona sottotetto adibita a soffitta allo stato grezzo.

Identificazione catastale: foglio 28 particella 165 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 257,69 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VEDRONZA n.59, piano: S1-2-3, derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 12/11/2007 Pratica n. UD0502298

Coerenze: il mappale 165 in senso orario da nord confina con le pp.cc. (384) strada, (383) 379-380-fg.33 -166 - fg.32 - p.c.378.

Il mappale 165 in Comune di Lusevera foglio 28 è censito quale ente urbano di mq.808,00.

UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB.: Foglio: 28 Particella: 165 Sub.3 b.c.n.c.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1987. Il cespite immobiliare nel suo complesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di ripristinarne la piena funzionalità per l'uso residenziale.

**B. Struttura ricettivo-ristorativa inattiva** A LUSEVERA IN VIA ROMA N. 59, FRAZIONE VEDRONZA, della superficie commerciale di 554,36 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'immobile è situato nel Comune di Lusevera, all'interno di un contesto paesaggistico di elevato

pregio ambientale, posizionato nell'alta valle del fiume Torre e ricompreso nel Parco naturale delle Prealpi Giulie. L'edificio, originariamente destinato ad attività ristorativa e alberghiera ora privo di attività, si sviluppa su tre livelli: piano scantinato con cantine e locali accessori, piano terra adibito a bar e ristorante, con locali di cucina e servizio, e primo piano destinato a camere con servizi per l'attività ricettiva. Attualmente l'immobile versa in stato di abbandono, ad eccezione di alcuni locali al piano terra oggetto di recenti opere di manutenzione straordinaria.

In particolare al piano terra sono presenti alcune finiture di maggior pregio quali pavimentazioni di recente rifacimento e soffittature con travi lignee a vista in alcune sale. Una delle sale è arricchita dalla presenza di un camino in muratura angolare. Gli spazi di servizio, tra cui la cucina e i depositi, presentano invece uno stato di conservazione mediocre.

La costruzione, risalente presumibilmente agli anni sessanta, è stata realizzata con la tipologia costruttiva tipica del contesto collinare della zona.

L'immobile risulta dotato di un'area scoperta pertinenziale di proprietà esclusiva, in passato adibita a parcheggio, costituita dalla superficie scoperta del mappale 165 e dai mappali 166 e 167. Tale area si trova attualmente in stato di evidente abbandono, vi si trovano alcuni manufatti minori - da demolire - ed un serbatoio GPL.

L'accesso alla proprietà avviene dalla strada comunale attraverso due distinti varchi: il primo posto a sud, già utilizzato in passato come ingresso principale all'area esterna destinata a parcheggio, e il secondo collocato a ridosso del fabbricato, funzionale al collegamento diretto con le pertinenze scoperte. Inoltre, l'edificio principale è dotato di un ulteriore ingresso pedonale fronte strada, che consente l'accesso diretto al piano terra.

I varchi esterni si concretizzano mediante il transito su sedimi e manufatti preesistenti, utilizzati da diverso tempo, anche in considerazione del fatto che trattasi di una locanda storica della zona.

**Tali accessi si configurano di fatto come servitù di passaggio; tuttavia, non risulta reperito alcun titolo formale o atto trascritto che ne attesti la costituzione nei pubblici registri immobiliari.**

Identificazione catastale:

foglio 28 particella 165 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria D/2, rendita 3.222,69 Euro, indirizzo catastale: Frazione VETRONZA n.59, piano: S1-T-1°, derivante da VARIAZIONE del 15/05/2000 VARIAZIONE SPAZI INTERNI (n. A00391.1/2000) - VARIAZIONE del 16/01/1987 RISTRUTTURAZ. prot.n. 10201/1987

Coerenze: il mappale 165 in senso orario da nord confina con le pp.cc. (384) strada, (383) 379-380- fg.33 -166 - fg.32 - p.c.378.

Il mappale 165 in Comune di Lusevera foglio 28 è censito quale ente urbano di mq.808,00.

UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB.: Foglio: 28 Particella: 165 Sub.3 b.c.n.c.

foglio 28 particella 166 (catasto terreni), qualita/classe sem. cl.2°, superficie 880, reddito agrario 1,82 €, reddito dominicale 2,27 €, derivante da Impianto meccanografico del 20/12/1976 Coerenze: il mappale 166 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 165- fg.33 - fg.32. foglio 28 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe sem. cl.2°, superficie 100, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,26 €, derivante da Impianto meccanografico del 20/12/1976

Coerenze: il mappale 167 in senso orario da nord confina con la strada e le pp.cc. 380 e fg.33.

\*\*\*

Gli immobili A. e B. risultano liberi.

Per gli immobili risulta un contratto di locazione in essere, stipulato in data 08/06/2020 e registrato il 23/07/2020 al numero 005350, con data fine locazione prevista per il 08/06/2029: per tale contratto non è stata rinvenuta formale disdetta.

Sullo stato di possesso, nella perizia di stima dell'immobile redatta dal Geom. Martini Alessandra d.d. 20/08/2025 - a cui si rimanda - viene dato atto in particolare che: *“Si evidenzia, altresì, che dalla consultazione della mappa catastale emergono alcuni mappali indicati in linea tratteggiata, privi dell'indicazione della superficie, ma di fatto intestati a soggetti terzi.*

*Trattasi in particolare del foglio 28 particella 378, individuata come "canale sghiaiatore", nonché delle particelle 384, 382, 383, 379 e 380, denominate "canale roggia". Sui mappali 383 e 380 risultano realizzate opere che consentono il passaggio ai mappali oggetto della presente stima (servitù di fatto indicata anche negli elaborati grafici allegati). I mappali sopracitati, attualmente in disuso, costituivano originariamente canali per la derivazione di acqua ad uso privato, pur ricadendo in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 431/1985 (c.d. "Legge Galasso"), oggi disciplinato dal D.Lgs. 42/2004. È ragionevole ipotizzare che tali opere idrauliche fossero funzionali ad un ex mulino o attività simile, ancorché la scrivente non abbia potuto reperire ulteriori riscontri documentali in merito.”*

Sulla conformità o meno di fatto alle risultanze delle planimetrie catastali depositate e sulla segnalazione della eventuale mancanza di planimetrie o di accatastamento, si rimanda a quanto *infra* indicato in **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**.

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Nella perizia viene dato atto che “Dall'aggiornamento eseguito alla data del 18.08.2025 **NON risultano ulteriori formalità pregiudizievoli** rispetto a quelle riportate nei certificati ipotecari presenti nel fascicolo della procedura. SI SEGNA LA L'ATTO PRELIMINARE SUCCESSIVO AL PIGNORAMENTO NOTAIO R.RICCIONI dd.25.06.2024 rep.122979 Trascritto in data 03.07.2024 n.R.P. 13166.

**Abitazione.** Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti NON E' EMERSA la trascrizione del diritto di abitazione.

**Fondo patrimoniale.** Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti NON E' EMERSA la trascrizione di fondo patrimoniale.

**In esito alle domande giudiziali sottoriportate, SI SEGNA LA SENTENZA n.1541 dd.02.04.2003 del Tribunale di Trieste PER ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI TRASCRISSA IN DATA 28.05.2009 N.R.P.10846 E COSTITUTIVA DI DIRITTI REALI TRASCRISSA IN DATA 28.05.2009 N.R.P.10847 e relativo atto di identificazione catastale di data 29/04/2009 rep. 31423 Notaio F.Cardarelli (Padova) allegato alla citata sentenza (il tutto allegato all'Elaborato peritale):**

- trascrizione di citazione in data 9 settembre 1975 ai nn. 13424/10880 a favore di \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* per demolizione opere e liquidazione danni, inerente alle particelle 166 e 167 del foglio 28;
- trascrizione di citazione in data 1° ottobre 1976 ai nn. 14088/12094 a favore di \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* per divisione e liquidazione danni inerente alle particelle 166 e 167 del foglio 28;
- trascrizione di citazione in data 8 novembre 1977 ai nn. 18869/16291 a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* per demolizione ed eliminazione opere stabili inerente alla particella 165 del foglio 28;
- trascrizione di citazione in data 30 gennaio 1980 ai nn. 2340/1899 a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* , per divisione di immobili e dichiarazione di proprietà di \*\*\*\*\* di un ponte a confine tra le particelle n. 1 del foglio 33 e 165 del foglio 28, più servitù endemolizione opere abusive sul foglio 28 particelle 165 e 166.

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*Altre limitazioni d'uso:* Servitù coattiva di passaggio ai soli fini di manutenzione. (Desc. stipulata il 02/04/2003 a firma di Tribunale di Trieste ai nn. 1541 di repertorio, trascritta il 28/05/2009 a RR.II. Udine ai nn. RR.PP.10846-10847., a favore di FAVORE : fondi dominanti - Canale sghiaiatore e canale roggia rispettivamente fg.28 p.c.378 e fg.28 pp.cc.384-382-383-379-380, in Comune di Lusevera., contro CONTRO : fondi serventi - fg.28 pp.cc.165-166-167 in Comune di Lusevera., derivante da Sentenza di accertamento diritti reali di data 02.04.2003 n.1541.

Si precisa che tale servitù si estende per un'ampiezza di ml.1,50 a ridosso delle due sponde rispettivamente del canale roggia e canale sghiaiatore.

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

### ***Iscrizioni:***

- **ipoteca volontaria attiva, stipulata il 31/01/2013 a firma di Notaio R.Riccioni ai nn. rep.111233 di repertorio, iscritta il 04/02/2013 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 334, a favore di \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* , derivante da Atto di mutuo.**

- **ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 16/11/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. rep.1171/2023 di repertorio, iscritta il 24/01/2024 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 219, a favore di \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* , derivante da Atto di mutuo.**

### ***Pignoramenti e sentenze di fallimento:***

**pignoramento, stipulata il 13/04/2024 a firma di Tribunale di Udine ai nn. rep.1181 di repertorio, trascritta il 09/05/2024 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 8903, a favore di \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento.**

***Altre trascrizioni: Nessuna.***

***Altre 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

L'immobile appartiene ad un unico proprietario e pertanto non ricade nel regime condominiale.

Nella perizia di stima dell'immobile redatta dal Geom. Martini Alessandra dd. 20/08/2025, a cui si rimanda, sono inoltre contenute le seguenti dichiarazioni su cui si attenziona il futuro acquirente:

***“ – Il fabbricato oggetto di stima è stato rilevato con idonea strumentazione topografica nell'agosto 2025, mediante inquadramento sulla rete dei punti fiduciali catastali.***

***L'elaborazione dei dati acquisiti è stata posta a confronto con la documentazione disponibile presso l'Ufficio del Catasto (elaborati storici), risultata tuttavia parziale e non del tutto esaustiva, in***

*considerazione anche del fatto che il mappale in oggetto non risulta essere mai stato interessato da operazioni di riconfinamento ufficiale.*

*- Si osserva, inoltre, che il lato ovest del mappale 165 coincide con il margine del foglio 28 (di Lusevera), in aderenza al greto del torrente Torre, mentre il medesimo mappale risulta posto in prossimità del limite di foglio, a confine con il foglio 32. Tale configurazione determina una non perfetta corrispondenza cartografica tra i fogli nn. 28 e 32, con conseguenti incertezze nella lettura e nella sovrapposizione degli elaborati catastali reperibili.*

*- A seguito del raffronto tra rilievo topografico, elaborati catastali e unione dei fogli nn. 28 e 32, risulta che una porzione del fabbricato insiste su area demaniale ricadente in zona vincolata paesaggisticamente (L. 431/1985 – D.Lgs. 42/2004). Tale situazione è chiaramente rappresentata nell'elaborato grafico che si allega. Tale circostanza costituisce elemento di criticità strutturale e non rimovibile, con conseguente incidenza negativa sul valore del bene.*

*- Si precisa che, in ragione delle caratteristiche idrauliche e paesaggistiche dell'area, allo stato attuale non risulta praticabile alcun procedimento di sdemanializzazione.*

*Eventuali possibilità di utilizzo legittimo della porzione interessata potranno avvenire esclusivamente mediante il rilascio di provvedimenti autorizzativi o concessori da parte dell'ente titolare del demanio, i quali comporteranno, se dovuti, il pagamento di canoni concessori.*

- TUTTE le superfici commerciali (S.E.L.) dei fabbricati sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale sul sito.*
- I Dati metrici : le superfici dei fabbricati principali e la consistenza immobiliare sono stati calcolati attraverso la misurazione delle planimetrie catastali e/o elaborati grafici depositati e autorizzati;*
- si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura;*
- i rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma uni-en 15733 (già uni 10750) ed in alcuni casi quelli ritenuti idonei;*
- si precisa che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamenti degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente);*
- relativamente alle opere abusive se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui la ctu non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze strutturali/statiche;*
- Si precisa che non sono state effettuate visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, volte all'accertamento dell'esistenza di eventuali servitù, pesi o altri gravami sui beni oggetto di stima, ad eccezione di quelli già riportati con indicazione degli estremi identificativi al punto [6] della presente relazione.*
- Si precisa che tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione;*
- Che gli allegati, figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;*

- *Per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni : le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente; pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia.*
- *Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse prof.ecc.”*

**Si avverte pertanto che una porzione del fabbricato ricade su area demaniale, ricadente in zona vincolata paesaggisticamente (l.431/1985 - d.lgs.42/2004) e che, in ragione delle caratteristiche idrauliche e paesaggistiche dell'area medesima, non risulta praticabile alcun procedimento di sdemanializzazione per poter addivenire alla vendita della porzione stessa;**

**si avverte inoltre che nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare non si rinviene alcuna concessione d'uso dell'area demaniale rilasciata dall'Agenzia del Demanio.**

**La porzione del fabbricato ricadente su area demaniale non sarà oggetto del trasferimento di proprietà e il futuro aggiudicatario potrà – dopo il decreto di trasferimento - autonomamente e a proprie spese - acquisire titolo per il relativo godimento legittimo mediante domanda di concessione ai competenti Uffici (con pagamento dei canoni che risulteranno dovuti).**

**La porzione di fabbricato ricadente su area demaniale è costituita in particolare da parte del terrazzo e spigolo di costruzione, porzione certamente non demolibile per la staticità dell'immobile stesso, come meglio descritto nella perizia e allegati a cui si rimanda.**

#### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

A seguire si riportano le principali autorizzazioni edilizie rilasciate, così come risultano dal Certificato di Commercibilità rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lusevera in data 25/03/2025, prot. n. 1250. "Relativamente agli immobili censiti al Catasto Fabbricati vigente in questo Comune al Foglio 28 mappali 165, 166 e 167 per quanto rinvenuto negli archivi comunali attraverso gli elementi a nostra disposizione, risulta quanto segue:

- in data 06/08/1976 vengono dichiarati conclusi i lavori iniziati in data 18/07/1976 relativi all'apposizione di tiranti, rifacimento intonaci, cucitura lesioni, ripassatura manto di copertura e ancoraggio camini;
- in data 04/01/1982 con prot. n. 6076 è stata autorizzata la concessione edilizia n. 189/91 in seguito alla domanda di \*\*\*\*\* per la ristrutturazione dell'edificio ad uso attività produttiva, ai sensi della L.R. 30/77; - in data 27/04/1982 è stato concesso a \*\*\*\*\* un contributo legato alla L.R. 30/77 pari a 25.350.957 lire;
- in data 29/03/1983 è stato concesso a \*\*\*\*\* un contributo legato alla L.R. 30/77 pari a 71.405.284 lire;
- in data 18/10/1983 con prot. n. 1082 è stata autorizzata la concessione edilizia n. 25/83 in seguito alla domanda di \*\*\*\*\* del 07/03/1983 per l'ampliamento del fabbricato, concessione superata da C.E. 15/87; - in data 12 giugno 1984 con prot. n. 2968 è stata presentata la richiesta di concessione per la costruzione di una bussola da parte di \*\*\*\*\*;

- in data 16/01/1987 con n. 10201 è stata presentata una variazione catastale dell'immobile a nome \*\*\*\*\*;
- in data 30/03/1987 è stata autorizzata la concessione edilizia n. 15/87 in seguito alla domanda di \*\*\*\*\* del 11/02/1987 per eliminazione ampliamento C.E. 25/83 e varianti interne;
- in data 16/12/1987 è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità conforme alla C.E. n. 15/87 in seguito alla presentazione del collaudo statico dell'ing. Adriano Bassi dep. 354/86 del 20/11/1986;
- in data 29/03/1988 è stato concesso a \*\*\*\*\* un contributo legato alla L.R. 30/77 pari a 10.751.000 lire;
- in data 12/11/1992 è stato rilasciato parere favorevole alla richiesta di autorizzazione alienazione immobile in seguito alla istanza inoltrata in data 05/11/1992 n. 4259 da \*\*\*\*\*;
- in data 21/07/1994 con prot. n. 2321 è stata concessa l'autorizzazione edilizia n. 12/A-1994 in seguito alla domanda di \*\*\*\*\* del 03/06/1994 per il posizionamento di un serbatoio GPL;
- in data 05/10/1995 con prot. n. 4562 è stata autorizzata la concessione edilizia n. 28/95 in seguito alla domanda di \*\*\*\*\* del 27/09/1995 per l'adeguamento elettrico dell'immobile;
- in data 26/06/1997 con prot. N. 2942 è stata autorizzata la concessione edilizia n. 6/97 in seguito alla domanda di \*\*\*\*\* del 05/06/1997 per ristrutturazione e modifica funzionale di alcuni vani siti all'interno dell'albergo \*\*\*\*\*; in seguito alle integrazioni richieste relative agli elaborati per la L. 13/89 all'uscita di sicurezza e alla copertura;
- in data 27/04/1999 con prot. n. 564 è stata autorizzata la concessione edilizia n. 1/99 in seguito alla domanda di \*\*\*\*\* del 10/02/1999 per cambio destinazione d'uso, ampliamento cucina ed adeguamento sanitario;
- in data 02/07/1999 vengono dichiarati conclusi i lavori iniziati il 27/04/1999 relativi alla C.E. 1/99;
- in data 15/05/2000 con n.A00391/00 è stata presentata una variazione catastale dell'immobile;
- in data 13/12/2000 con prot. n. 3246 è stato rilasciato il certificato di agibilità conforme alla C.E. n. 1/99 in seguito alle integrazioni del collaudo statico 998/99 del 18/10/1999, dell'accatastamento della conformità dell'impianto elettrico e della dichiarazione relativa alla L. 13/89;
- in data 11/12/2008 l'Amministrazione comunale esprime parere favorevole in ordine alla compatibilità urbanistica dell'allevamento ittigenico in risposta alla richiesta dell'Agenzia del Demanio prot. 8311/08 del 19/06/2008 per la concessione di terreno demaniale a \*\*\*\*\*;
- in data 02/05/2012 (n. prot. 1707 del 04/05/2012) è stata presentata da \*\*\*\*\* Denuncia di Inizio Attività per la modifica del numero di stanze e per lavori di adeguamento dei bagni delle camere 1 e 3 al primo piano e per la costruzione di tramezzatura e nuova porta di ingresso alla camera 6 del secondo piano.

#### **PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona secondo il PRGC del Comune di Lusevera : A fg.28 p.c.165 Z.T.O. "H3" – Aree commerciali sature - A fg. 28 p.c.166 Z.T.O. "D/A" – Zone per allevamenti industriali esistenti A fg.28 p.c.167 Viabilità esistente.**

**Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lusevera in data 23.12.2024 allegato alla perizia di stima.**

## **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: **Realizzazione di box in tramezzi e copertura in lastre di fibrocemento (sul mappale 166). Realizzazione di prolungamento di terrazzo soprastante area demaniale.**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **Demolizione e smaltimento di parte del terrazzo e del box (baracca) presente sul mappale 166.**

**L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.**

**Costi di regolarizzazione:**

**Lavori di demolizione e smaltimento opere non conformi.: €.5.000,00**

Per approfondimenti sul punto si rimanda alla perizia estimativa del Geom. Martini Alessandra dd. 20/08/2025 e agli ulteriori atti/documenti disponibili.

### **2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: **Mancata indicazione di terrazzo al piano primo (lato strada).** Le difformità sono regolarizzabili mediante: **Redazione di nuova planimetria ed elaborato planimetrico.**

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

**Costi di regolarizzazione:**

**Redazione di pratica catastale ed oneri catastali: €.750,00**

Questa situazione è riferita solamente a : Sub.5

### **3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

\*\*\*

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 + 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 Euro 125.470,00**

**PREZZO BASE D'ASTA Euro 94.102,50**

**Sono valide offerte per almeno il 75% del prezzo base, ovvero per Euro 70.576,90.**

**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 22/09/2026** 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)).

**L'offerta sarà considerata tempestiva ed ammissibile solo se risulterà inviata entro le ore 12.30 del giorno 22/09/2026** 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° 91/2024 Lotto n° 1; 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; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

\*\*\*

## **ESAME OFFERTE E GARA**

Il giorno **23/09/2026 alle ore 10:00** 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 09:50**; 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 "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 Tolmezzo, Via Quintiliano Ermacora n. 4.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl/IVG con sede in Udine, via Liguria 96, tel. 0432566081 - [www.ivgudine.it](http://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. 327 4286029 – email: [enrica.spangaro@gmail.com](mailto:enrica.spangaro@gmail.com).

Udine, 20 maggio 2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Enrica Spangaro

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