

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

**Procedura esecutiva immobiliare n. 136/2025 R.G.Es.**

La sottoscritta avv.ta Barbara Viezzi (VZZBBR71A46L483T) con studio in Udine, via Roma n. 4 quale delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 *bis* c.p.c.

**AVVISA**

che in data **23 settembre 2026** 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 DPR 380/01, al DM 37/08 e successive modificazioni, come da relazione estimativa resa dal tecnico incaricato Mario Armellini in atti e precisamente:

**LOTTO 1**

**Direzionale uso sala riunioni o centro congressi a Cividale del Friuli Viale Foramiti, della superficie commerciale di 1.218,40 mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà.**

La sostanza immobiliare è ubicata in Comune di Cividale del Friuli in viale Foramitti, proprio al di sopra del centro commerciale denominato "Borc di Cividat" situato in prossimità della stazione ferroviaria e della imponente sede della Banca di Cividale. Fa parte pertanto di un edificio principalmente di tipo commerciale le cui unità sono situate al piano terra e con un piano interrato destinato a parcheggi. L'unità in questione è a destinazione d'uso direzionale ed è posta invece al primo piano; alla stessa si accede mediante una grande scala a chiocciola esterna di proprietà comune, attraversando poi il lastrico solare (giardino pensile) che è invece in proprietà esclusiva. Essendo stato predisposto un vano corsa per ascensore, una volta installato l'unità potrà essere raggiunta anche mediante tale dispositivo che però non entra direttamente nell'unità ma raggiunge il predetto giardino pensile. Scala e ascensore risultano essere di

proprietà comune sia nell'atto notarile di vendita delle altre unità immobiliari presenti nel complesso sia catastalmente, ma nel regolamento condominiale allegato all'atto di vendita stesso viene riportato essere destinati all'uso esclusivo del subalterno 11, il quale ne dovrà sostenere in via esclusiva i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria (articoli 3-5). Nata per essere inizialmente destinata a sala riunioni per la Banca di Cividale (permesso di costruire del 2011) era stata successivamente destinata a un più generico uso di sala congressi, ma in ogni caso essendo direzionale la destinazione d'uso ufficiale potrà essere usata per qualsiasi attività inerente la definizione di direzionale (uffici ecc...), salvo ovviamente un eventuale richiesta di cambio di destinazione d'uso in commerciale o altro. L'immobile è stato edificato sopra il centro commerciale ed è dotato, quale pertinenza, di un ampio giardino pensile, sul quale insistono diversi sfati e lucernai del sottostante centro commerciale (servitù perpetua di installazione e di accesso per la manutenzione, vedere trascrizioni pregiudizievoli). La struttura dell'unità, che si presenta di forma ovale, è stata realizzata in cemento armato, con struttura di copertura a conchiglia in acciaio opportunamente coibentata con pannelli isolanti a sandwich con finitura esterna in lamina di rame ossidato. I serramenti esterni posti in opera sono in alluminio e vetri antisfondamento. Premesso che l'immobile non risulta completato nei lavori, internamente è stato suddiviso con pareti in cartongesso in un'ampia sala congressi, in locali ad uso servizi igienici e in vani complementari, accessori e tecnici. Alcune delle pareti in cartongesso risultano parzialmente rovinare probabilmente a causa di fenomeni di condensa. Come detto la costruzione dell'unità non era stata completata e più precisamente si ritiene manchino quantomeno il getto di una soletta di pavimentazione che ricopre le tubazioni dei vari impianti, la posa della pavimentazione e l'installazione degli apparecchi sanitari. I vari impianti installati non sono stati anch'essi completati; all'apparenza si vede che mancano quantomeno i quadri elettrici e i relativi frutti.

L'unità immobiliare è posta al piano 1°.

Coerenze: su tutti i lati con spazi comuni del medesimo lotto

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

\* \* \*

### **Identificazione catastale**

- Foglio 16, particella 2318 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza commerciale complessiva unità principali 1.218,40 mq, indirizzo catastale: viale Foramiti n. 8, piano primo;

### **Stato di possesso:**

L'immobile risulta libero. Si presenta in stato di abbandono ed a disposizione della società proprietaria (in liquidazione).

### **Situazione catastale:**

L'immobile risulta conforme

### **Corrispondenza dati catasto/atto:**

L'immobile risulta conforme

### **Situazione edilizia:**

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile mediante presentazione di pratica edilizia per il completamento dei lavori con successiva pratica catastale. Il costo della regolarizzazione è di €. 15.000,00

### **Informazione ex art. 46 DPR 6 giugno 2001 n. 380 e art. 40 L. 28 febbraio 1985 n. 47:**

L'immobile risulta edificato sulla base del permesso a costruire N.PDC 48/2011 rilasciato il 08/09/2011 con il n. 48/2011 di protocollo, oggi decaduto per mancato completamento dei lavori entro i termini, come meglio precisato nella relazione di stima a cui si rimanda

### **Situazione urbanistica:**

L'immobile risulta conforme

### **Situazione tecnica impiantistica:**

### **Spese condominiali:**

Non ci sono spese condominiali (nemmeno insolute) essendo le parti comuni utilizzate dall'unico altro proprietario, come meglio precisato nella relazione di stima a cui si rimanda.

\* \* \*

### **Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente**

Come da consulenza estimativa giudiziaria (cui si rimanda) non risultano esserci particolari formalità, vincoli e/o oneri sui beni esaminati, ad eccezione di:

- servitù perpetua di accesso per la manutenzione, stipulata il 22/05/2013 a firma di notaio Valmasoni PD ai nn. 4089/2416 di repertorio, trascritta il 23/05/2013 a Udine ai nn. 11505/8766, a favore di subalterno 10 (ora modificato nella numerazione), contro subalterno 11, derivante da atto di compravendita.

La formalità è riferita solamente a facoltà di accesso per l'ispezione e la manutenzione, da esercitarsi nelle ore diurne e notturne;

- servitù perpetua di installazione, stipulata il 22/05/2013 a firma di notaio Valmasoni PD ai nn. 4089/2416 di repertorio, trascritta il 23/05/2013 a Udine ai nn. 11505/8766, a favore di subalterno 10 (ora modificato nella numerazione), contro subalterno 11, derivante da atto di compravendita.

La formalità è riferita solamente a facoltà di futura installazione di servizi "solar tubes" (tubi solari) e "smoke out" (uscite fumi) nel rispetto della normativa vigente, gravante la superficie piana dell'unità sub.11 esclusa la porzione a calotta.

### **Vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura**

- Iscrizione contro del 22.11.2010 Rep. 32056/5945 - ipoteca volontaria derivante da apertura di credito a favore di

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

a

firma del notaio Santamaria Rep. 7801/4121 del 18/11/2010

- Trascrizione contro del 16.12.15 – Rep. 28890/20668 – Sentenza di liquidazione giudiziale del 22.05.2014 a firma del Tribunale di Vicenza ai n. 113/2014 di repertorio

– Verbale di Pignoramento Immobiliare pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza Rep. 3180 del 06.06.2025 trascritto il 24.06.2025 Rep. 16734/12694

\* \* \*

### **Situazione urbanistica**

L'immobile ricade in zona omogenea O comparto A perattività direzionali commerciali e residenziali

\* \* \*

La vendita è soggetta a IVA

\* \* \*

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

- € 500,00.- + accessori (se il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore a € 100.000.-)
- € 750,00.- + accessori (se il prezzo dell'aggiudicazione è superiore a € 100.000.- e pari od inferiore ad € 500.000.-)
- € 1.000,00 + accessori (se il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000,00.-);

Nonché quanto serve per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e sempre salva la liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

\*\*\*

## **VALORE DEL LOTTO 1 EURO 445.000,00.-**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 333.750,00)**

**- Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00.-**

**- Cauzione pari al 10% del prezzo offerto**

**\*\*\***

### **LOTTO 2**

**Isole stradali a Cividale del Friuli via Bottego / viale Foramitti, della superficie commerciale di 138,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.**

Seppure censite al catasto fabbricati (come aree urbane) si tratta di due piccole isole di terreno poste in mezzo alla strada pubblica (rimasugli di frazionamenti stradali) sulle quali sono state posizionate altrettante opere d'arte (sculture). Da informazioni desunte in loco tali installazioni risulterebbero essere state posizionate, e quindi essere di proprietà, della Banca di Cividale, la quale però non avrebbe alcun titolo per poterle installare.

Coerenze: per la particella 2346 tutti i lati con strada pubblica;

per la particella 2347 nord particella 2350, altri lati particella 2374

#### **Identificazione catastale**

- Foglio 16, particella 2346 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 58 mq, indirizzo catastale: via Bottego, piano terra;
- Foglio 16, particella 2347 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 80 mq, indirizzo catastale: via Bottego, piano terra;

#### **Stato di possesso:**

L'immobile risulta occupato senza titolo. Vi sono posizionate due sculture di proprietà della Banca di Cividale, che non avrebbe alcun titolo per poterle installare.

#### **Situazione catastale:**

L'immobile risulta conforme

**Corrispondenza dati catasto/atto:**

L'immobile risulta conforme

**Situazione edilizia:**

L'immobile risulta conforme

**Informazione ex art. 46 DPR 6 giugno 2001 n. 380 e art. 40 L. 28 febbraio**

**1985 n. 47:** Nessuna

**Situazione urbanistica:**

L'immobile risulta conforme

**Situazione tecnica impiantistica:**

**Spese condominiali:**

Non ci sono spese condominiali (nemmeno insolute)

\* \* \*

**Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente**

Come da consulenza estimativa giudiziaria (cui si rimanda) non risultano esserci particolari formalità, vincoli e/o oneri sui beni esaminati

**Vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura**

- Iscrizione contro del 22.11.2010 Rep. 32056/5945 - ipoteca volontaria derivante da apertura di credito a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . a

firma del notaio Santamaria Rep. 7801/4121 del 18/11/2010

- Trascrizione contro del 16.12.15 – Rep. 28890/20668 – Sentenza di liquidazione giudiziale del 22.05.2014 a firma del Tribunale di Vicenza ai n. 113/2014 di repertorio

– Verbale di Pignoramento Immobiliare pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza Rep. 3180 del 06.06.2025 trascritto il 24.06.2025 Rep. 16734/12694

\* \* \*

### **Situazione urbanistica**

L'immobile ricade in zona omogenea O comparto A perattività direzionali commerciali e residenziali

\* \* \*

La vendita è soggetta IVA

\* \* \*

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

- € 500,00.- + accessori (se il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore a € 100.000.-)
- € 750,00.- + accessori (se il prezzo dell'aggiudicazione è superiore a € 100.000.- e pari od inferiore ad € 500.000.-)
- € 1.000,00 + accessori (se il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000,00.-);

Nonché quanto serve per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e sempre salva la liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

\*\*\*

**VALORE DEL LOTTO 2 EURO 1.500,00.-**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 1.125,00)**

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

**- 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 S.r.l. - IVG sita in Udine - Via Liguria n. 96 in busta chiusa con annotato all'esterno della busta stessa solo i seguenti dati:

- il nome di chi provvede al deposito;
- il nome del delegato (avv.ta Barbara Viezzi);
- la data fissata per l'esame delle offerte (23.09.2026);
- il numero di lotto (1 o 2).

L'offerta cartacea deve contenere (a pena di inammissibilità **solo** quanto *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 o la P.Iva se vengono allegati copie del relativo documento ufficiale);*

*non è ammessa rappresentanza per formulare l'offerta – in nome di persone fisiche, enti o persone giuridiche – se non a favore di un avvocato, il quale peraltro può agire anche per persona da nominare. Nel primo caso la procura ex art. 83 cpc – 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 cpc.

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 DM 32/2015.

L'offerta presentata in via telematica dovrà rispettare le forme, i contenuti ed i termini di cui agli artt. 12 e ss. DM 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 NÉ 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 co. 1 del

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 quanto *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’iuncape, 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 allegare 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 Astalegale.net S.p.A IBAN **IT 75 A 03268 22300 052136399670**; **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine; Procedura n. 136/2025, N° 1 o N° 2 di 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 di 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 – RG Es. 136/2025”; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità

\* \* \*

**Il giorno 23 settembre 2026 alle ore 16,00** presso la stessa COVEG S.r.l.

- 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 15.50; 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 con il sistema della vendita telematica sincrona mista, ai sensi dell'art. 22 DM n. 32/2015.

L'aggiudicatario è tenuto a redigere la cd. “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 prezzo pena di decadenza dell'aggiudicazione

\* \* \*

## INFORMAZIONI E VISITE

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dalla sottoscritta delegata alla vendita o presso i locali di COVEG SRL IVG siti in Udine, via Liguria n. 96 o presso il proprio studio sito in Udine, via Roma n. 4

Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni staggiti previo appuntamento con il Custode nominato COVEG S.r.l. - IVG con sede in Udine - Via Liguria n. 96 - tel. 0432/566081 - [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 della sottoscritta delegata tel. 0432/25527 - e-mail [segreteria@rifiorati-viezzi.it](mailto:segreteria@rifiorati-viezzi.it)

Udine, lì 19 maggio 2026

Atto sottoscritto digitalmente

La Procura Delegata

Avv. Paola Viezzi

CN=VIEZZI BARBARA  
C=IT, O=Paola Viezzi  
2.5.4.4=VIEZZI  
2.5.4.42=BARBARA