

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° **42/2025** R.G.Es.

Il/La sottoscritto/a **avv. Andrea Pittoni** del Foro di Udine, con studio in Tavagnacco (UD), Piazza Unità d'Italia, n. 12 delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.*,

AVVISA

che in data **28 ottobre 2026 alle ore 9.30** 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.

In via preliminare, si precisa che il presente avviso di vendita è articolato in n. 6 lotti e si discosta dall'elaborato peritale redatto dal dott. Luca Vuerich, il quale individua n. 4 lotti. Tale differenza deriva dalla scomposizione del lotto n. 1 dell'elaborato peritale (A,B,C) in n. 3 distinti lotti nell'avviso di vendita. Ne consegue che il lotto n. 4 dell'avviso corrisponde al lotto n. 2 dell'elaborato peritale, il lotto n. 5 dell'avviso corrisponde al lotto n. 3 dell'elaborato peritale e il lotto n. 6 dell'avviso corrisponde al lotto n. 4 dell'elaborato peritale.

LOTTO 1

Diritto di piena proprietà di unità immobiliare urbana a destinazione residenziale con annessa autorimessa facente parte del fabbricato condominiale sito in Comune di Tolmezzo (UD), via Giacomo Matteotti n. 30, sviluppato su tre piani fuori terra e ubicato in zona semicentrale del centro abitato.

E' rappresentato al lotto 1 corpo A dell'elaborato peritale del geom. Luca Vuerich.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, foglio 61 mappale 409 sub. 16, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita €. 702,38
- catasto fabbricati, foglio 61 mappale 409 sub. 3, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita €. 39,51.

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 103.752,61=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 77.815,00).

Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata, libero di regola solo dopo 4/6 mesi dal decreto di trasferimento, su richiesta.

Di fatto non conforme alle risultanze delle planimetrie catastali depositate, come da elaborato peritale in atti (per tutte le specifiche fare riferimento alla perizia del geom. Luca Vuerich, in particolare pag. 12 e 14).

Risulta costituito diritto di abitazione sull'immobile staggito.

Risulta trascritto atto d'obbligo unilaterale a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione predeterminati d.d. 11/08/1983 rep. 3331 redatto a cura del dr. Giuseppe SANTANERA, Segretario Generale titolare del Comune di Tolmezzo (UD) e trascritto a Udine in data 08/09/1983 ai nn. 18891/15583 RGP, contro il *** DATO OSCURATO *** , di cui infra si riporta testualmente per estratto: "*[...] il convenuto con il presente atto in forma irrevocabile, per sé e i aventi causa: 1) si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune di Tolmezzo sulla base della convenzione tipo prevista dagli artt. 7 e 8 della L. del 28 gennaio 1977 n.*

10 ed approvata con deliberazione della Giunta Municipale n. 161 del 05/03/1980 in conformità al D.P.G.R. 0555/Pres. del 06/06/1978 e con applicazione senza riserve di quanto disposto all'art. 8, ultimo comma, della L.R. 04/07/1978 n. 35.

2) dichiara di essere a conoscenza del disposto dell'art. 38 della L.R. 20/06/1977 n. 30 e successive modificazioni ed integrazioni, per quanto concerne la alienazione dell'immobile oggetto di contributo.

3) il presente atto unilaterale d'obbligo in forma pubblica ha la durata di validità di anni 20 (venti).

4) tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti al presente atto nessuna esclusa, restano a carico del convenuto.

5) il presente atto viene registrato a cura del Comune di Tolmezzo e verrà trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della L.R. 35/1979. [...]"

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà di unità immobiliare urbana a destinazione residenziale facente parte del fabbricato condominiale sito in Comune di Tolmezzo (UD), via Giacomo Matteotti n. 30, sviluppato su tre piani fuori terra e ubicato in zona semicentrale del centro abitato. L'ubicazione è ottima relativamente alle dotazioni esistenti nel tessuto urbano quali banche, ufficio postale, negozi e pubblici servizi, che si trovano nelle immediate vicinanze. L'unità è un appartamento al secondo piano, con annessa soffitta al terzo piano. Completa la proprietà un'autorimessa sita al piano seminterrato del distinto complesso immobiliare denominato "Condominio Ermano", in via San Giovanni Bosco n. 10, ubicato a breve distanza dal fabbricato principale.

E' rappresentato al lotto 1 corpo B dell'elaborato peritale del geom. Luca Vuerich.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, foglio 61 mappale 409 sub. 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita €. 299,55;

- catasto fabbricati, foglio 61 mappale 409 sub. 18, categoria C/2, classe 3, consistenza 68 mq, rendita €. 151,01;
- catasto fabbricati, foglio 61 mappale 23 sub. 25, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita €. 36,88.

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 67.776,47=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 50.833,00).

Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

Gli immobili di cui al foglio 61, mappale 409 sub. 5 e mappale 23 sub. 25 risultano locati (locazione n. 20/2019 serie 3T), con scadenza al 30.11.2026.

Di fatto non conforme alle risultanze delle planimetrie catastali depositate, come da elaborato peritale in atti (per tutte le specifiche fare riferimento alla perizia del geom. Luca Vuerich, in particolare pag. 14).

Risulta trascritto atto d'obbligo unilaterale a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione predeterminati d.d. 11/08/1983 rep. 3331 redatto a cura del dr. Giuseppe SANTANERA, Segretario Generale titolare del Comune di Tolmezzo (UD) e trascritto a Udine in data 08/09/1983 ai nn. 18891/15583 RGP, contro il * DATO OSCURATO *** , di cui infra si riporta testualmente per estratto: "[...] il convenuto con il presente atto in forma irrevocabile, per sé e i aventi causa: 1) si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune di Tolmezzo sulla base della convenzione tipo prevista dagli artt. 7 e 8 della L. del 28 gennaio 1977 n.**

10 ed approvata con deliberazione della Giunta Municipale n. 161 del 05/03/1980 in conformità al D.P.G.R. 0555/Pres. del 06/06/1978 e con applicazione senza riserve di quanto disposto all'art. 8, ultimo comma, della L.R. 04/07/1978 n. 35.

2) dichiara di essere a conoscenza del disposto dell'art. 38 della L.R. 20/06/1977 n. 30 e successive modificazioni ed integrazioni, per quanto concerne la alienazione dell'immobile oggetto di contributo.

3) il presente atto unilaterale d'obbligo in forma pubblica ha la durata di validità di anni 20 (venti).

4) tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti al presente atto nessuna esclusa, restano a carico del convenuto.

5) il presente atto viene registrato a cura del Comune di Tolmezzo e verrà trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della L.R. 35/1979. [...]"

Risultano spese condominiali da addebitarsi secondo le disposizioni legislative vigenti arretrate all'atto del deposito dell'elaborato peritale (11.11.2025) pari ad € 370,50 (pag. 7 dell'elaborato peritale).

LOTTO 3

Diritto di piena proprietà di unità immobiliare urbana a destinazione residenziale facente parte del fabbricato condominiale sito in Comune di Tolmezzo (UD), via Giacomo Matteotti n. 30, sviluppato su tre piani fuori terra e ubicato in zona semicentrale del centro abitato. L'ubicazione è ottima relativamente alle dotazioni esistenti nel tessuto urbano quali banche, ufficio postale, negozi e pubblici servizi, che si trovano nelle immediate vicinanze. L'unità è un appartamento al secondo piano, con annessa soffitta al terzo piano. Completa la proprietà un'autorimessa sita al piano seminterrato del distinto complesso immobiliare denominato "Condominio Ermano", in via San Giovanni Bosco n. 10, ubicato a breve distanza dal fabbricato principale.

E' rappresentato al lotto 1 corpo C dell'elaborato peritale del geom. Luca Vuerich.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, foglio 61 mappale 409 sub. 6, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita €. 299,55;
- catasto fabbricati, foglio 61 mappale 409 sub. 17, categoria C/2, classe 3, consistenza 42 mq, rendita €. 142,13;
- catasto fabbricati, foglio 61 mappale 23 sub. 26 categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita €. 36,88.

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 62.424,50=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 46.819,00).

Aumento minimo in caso di gara: Euro 1.000,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

Gli immobili di cui al foglio 61, mappale 409 sub. 6 risultano occupati (locazione n. 344/2023 serie 3T, già scaduta in data 02.05.2025).

Di fatto non conforme alle risultanze delle planimetrie catastali depositate, come da elaborato peritale in atti (per tutte le specifiche fare riferimento alla perizia del geom. Luca Vuerich, in particolare pag. 14).

Risulta trascritto atto d'obbligo unilaterale a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione predeterminati d.d. 11/08/1983 rep. 3331 redatto a cura del dr. Giuseppe SANTANERA, Segretario Generale titolare del Comune di Tolmezzo (UD) e trascritto a Udine in data 08/09/1983 ai nn. 18891/15583 RGP, contro il * DATO OSCURATO *** , di cui infra si riporta testualmente per estratto: "[...] il convenuto con il presente atto in forma irrevocabile, per sé e i aventi causa: 1) si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune di Tolmezzo sulla base della convenzione tipo prevista dagli artt. 7 e 8 della L. del 28 gennaio 1977 n.**

10 ed approvata con deliberazione della Giunta Municipale n. 161 del 05/03/1980 in conformità al D.P.G.R. 0555/Pres. del 06/06/1978 e con applicazione senza riserve di quanto disposto all'art. 8, ultimo comma, della L.R. 04/07/1978 n. 35.

2) dichiara di essere a conoscenza del disposto dell'art. 38 della L.R. 20/06/1977 n. 30 e successive modificazioni ed integrazioni, per quanto concerne la alienazione dell'immobile oggetto di contributo.

3) il presente atto unilaterale d'obbligo in forma pubblica ha la durata di validità di anni 20 (venti).

4) tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti al presente atto nessuna esclusa, restano a carico del convenuto.

5) il presente atto viene registrato a cura del Comune di Tolmezzo e verrà trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della L.R. 35/1979. [...]".

LOTTO 4

Diritto di piena proprietà di unità immobiliare urbana a destinazione commerciale facente parte del fabbricato condominiale sito in Comune di Tolmezzo (UD), via Giacomo Matteotti n. 30, sviluppato su tre piani fuori terra e ubicato in zona semicentrale del centro abitato. L'ubicazione è ottima relativamente alle dotazioni esistenti nel tessuto urbano quali banche, ufficio postale, negozi e pubblici servizi, che si trovano nelle immediate vicinanze. L'unità è un locale adibito a bar, con annessa area esterna fronte ingresso e locale di deposito in uso comune con l'altro esercizio commerciale presente al piano terra (quest'ultimo escluso dalla procedura). Si segnala che una porzione del locale, precisamente parte della cucina, pur comunicante nello stato di fatto con il resto dell'unità, risulta catastalmente autonoma e censita come C/2 (magazzino), posta sul retro del fabbricato.

E' rappresentato al lotto 2 dell'elaborato peritale del geom. Luca Vuerich.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, foglio 61 mappale 409 sub. 2, categoria C/1, classe 8, consistenza 60 mq, rendita €. 1.168,23

- catasto fabbricati, foglio 61 mappale 409 sub. 14, categoria F/1, consistenza 34 mq

- catasto fabbricati, foglio 61 mappale 43 sub. 8, categoria C/2, consistenza 6 mq

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 60.261,91=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 45.197,00).

Aumento minimo in caso di gara: Euro 1.000,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

Gli immobili sub. 2 e sub. 14 risultano locati (locazione n. 606/2014 serie 3T, decorrenza dal 18/10/2014 al 17/10/2020 e si intenderà rinnovato per altri 6 anni salvo regolare disdetta, data fine locazione: 17.10.2026) mentre sub. 8 (di fatto annesso al bar sub. 2) occupato da terzi.

Di fatto non conforme alle risultanze delle planimetrie catastali depositate, come da elaborato peritale in atti (per tutte le specifiche fare riferimento alla perizia del geom. Luca Vuerich, in particolare pagg. 38-39-40-41).

Risulta trascritto atto d'obbligo unilaterale a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione predeterminati d.d. 11/08/1983 rep. 3331 redatto a cura del dr. Giuseppe SANTANERA, Segretario Generale titolare del Comune di Tolmezzo (UD) e trascritto a Udine in data 08/09/1983 ai nn. 18891/15583 RGP, contro il *** DATO OSCURATO *** , di cui infra si riporta testualmente per estratto: "[...] il convenuto con il presente atto in forma irrevocabile, per sé e i aventi causa: 1) si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune di Tolmezzo sulla base della convenzione tipo prevista dagli artt. 7 e 8 della L. del 28 gennaio 1977 n. 10 ed approvata con deliberazione della Giunta Municipale n. 161 del 05/03/1980 in conformità al D.P.G.R. 0555/Pres. del 06/06/1978 e con applicazione senza riserve di quanto disposto all'art. 8, ultimo comma, della L.R. 04/07/1978 n. 35. 2) dichiara di essere a conoscenza del disposto dell'art. 38 della L.R. 20/06/1977 n. 30 e successive modificazioni ed integrazioni, per quanto concerne la alienazione dell'immobile oggetto di contributo. 3) il presente atto unilaterale d'obbligo in forma pubblica ha la durata di validità di anni 20 (venti). 4) tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti al presente atto nessuna esclusa, restano a carico del convenuto. 5) il presente atto viene registrato a cura del Comune di Tolmezzo e verrà trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della L.R. 35/1979. [...]"

LOTTO 5

Diritto di piena proprietà di unità immobiliare consistente in locale commerciale adibito a negozio, ubicato in via Giacomo Matteotti n. 2/D nella zona centrale del centro abitato del comune di Tolmezzo (UD). L'ubicazione è ottima relativamente alle dotazioni esistenti nel tessuto urbano quali, banche, posta, negozi, pubblici servizi, ecc.; in quanto non si trovano a distanze ragguardevoli.

E' rappresentato al lotto 3 dell'elaborato peritale del geom. Luca Vuerich.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, foglio 61 mappale 90 sub. 2 graffato con mappale 93 sub. e map. 551, categoria C/1, classe 8, consistenza 61 mq, rendita €. 749,79

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 60.389,34=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 45.293,00).

Aumento minimo in caso di gara: Euro 1.000,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

Gli immobili risultano occupati da terzi in virtù di un contratto di locazione n. 307 registrato in data 15.12.2018, già scaduto in data 18.12.2023, che "s'intenderà rinnovato per uguale periodo" salvo regolare disdetta.

Di fatto non conforme alle risultanze delle planimetrie catastali depositate, come da elaborato

peritale in atti (per tutte le specifiche fare riferimento alla perizia del geom. Luca Vuerich, in particolare pag. 59).

LOTTO 6

Diritto di piena proprietà di situati nel Comune di Socchieve (UD) e di Tolmezzo (UD). I primi sono dislocati sui versanti del Monte Corona e del Monte Jôf, in aree tra loro distanti e non contigue. Si tratta di appezzamenti in ricadenti all'interno di zone boschive e/o prative, caratterizzati da forte acclività e limitata accessibilità, privi di viabilità carrabile diretta. Il terreno sito nel Comune di Tolmezzo (UD) è posto in adiacenza alla Strada Statale 52 bis e compreso tra quest'ultima e la pubblica via Torre Picotta. L'area, di conformazione stretta e allungata, ricade in zona soggetta a vincolo stradale, con destinazione di fatto limitata a fascia di rispetto o verde di arredo. Attualmente il terreno si presenta incolto e privo di edificazioni, utilizzato in parte come area a verde e in parte come fascia di separazione tra la sede stradale e le proprietà adiacenti.

E' rappresentato al lotto 4 dell'elaborato peritale del geom. Luca Vuerich.

Identificazione catastale:

Comune di Socchieve (UD)

- foglio 27 particella 27, catasto terreni, qualità/classe bosco alto 4, are 98, R.D. € 0,01 R.A. € 0,01
- foglio 27 particella 28, catasto terreni, qualità/classe bosco alto 3, are 14.70, R.D. € 0,30 R.A. € 0,08
- foglio 28 particella 41, catasto terreni, qualità/classe bosco alto 3, are 19.60, R.D. € 0,40 R.A. € 0,10
- foglio 29 particella 46, catasto terreni, qualità/classe prato 2, are 3.20, R.D. € 0,41 R.A. € 0,30
- foglio 29 particella 221, catasto terreni, qualità/classe incolto produttivo 1, are 1.50, R.D. € 0,02 R.A. € 0,01
- foglio 29 particella 223, catasto terreni, qualità/classe incolto produttivo 1, are 1.43.70, R.D. € 1,48 R.A. € 0,74
- foglio 29 particella 392, catasto terreni, qualità/classe bosco alto 3, are 4.50, R.D. € 0,09 R.A. € 0,02
- foglio 30 particella 78, catasto terreni, qualità/classe prato 3, are 26.40, R.D. € 2,05 R.A. € 1,64
- foglio 30 particella 104, catasto terreni, porzione AA qualità/classe pascolo U, are 10.00, R.D. € 0,88 R.A. € 0,21, porzione AB, qualità/classe prato 3, are 8.30, R.D. € 0,64 R.A. € 0,51
- foglio 30 particella 144, catasto terreni, qualità/classe incolto produttivo 1, are 33.10, R.D. € 0,34 R.A. € 0,17

Le particelle catastali sottoelencate, alla data del 09.11.2024 nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale, la cui approvazione è stata sancita con D.G.R. 28.11.2003, n° 3372 e successive varianti, erano classificate come di seguito riportato:

□ foglio 27 mappale 27

in zona omogenea E3.3 “ambiti silvo-zootecnici dei prati di mezzomonte” regolata dall’articolo 28 delle Norme di Attuazione del vigente strumento urbanistico;

□ foglio 27 mappale 28

in zona omogenea E3.3 “ambiti silvo-zootecnici dei prati di mezzomonte” regolata dall’articolo 28 delle Norme di Attuazione del vigente strumento urbanistico;

□ foglio 28 mappale 41

in zona omogenea E2.2 “ambiti boschivi di interesse paesaggistico” regolata dall’articolo 24 delle Norme di Attuazione del vigente strumento urbanistico;

□ foglio 29 mappale 46

per una superficie presunta di mq. 66 in zona omogenea V1 “verde privato dei nuclei storici”, regolamentata dall’articolo 13 delle Norme di Attuazione del vigente strumento urbanistico, e per la rimanente superficie di mq. 254 in zona omogenea V2 “verde di protezione dei centri abitati” regolata dall’articolo 14 delle Norme di Attuazione del vigente strumento urbanistico;

foglio 29 mappale 221

in zona omogenea E2.2 “ambiti boschivi di interesse paesaggistico” regolata dall’articolo 24 delle Norme di Attuazione del vigente strumento urbanistico;

□ foglio 29 mappale 223

in zona omogenea E2.2 “ambiti boschivi di interesse paesaggistico” regolata dall’articolo 24 delle Norme di Attuazione del vigente strumento urbanistico;

□ foglio 29 mappale 392

per la superficie presunta di mq. 93 in zona omogenea E2.2 “ambiti boschivi di interesse paesaggistico” regolata dall’articolo 24 delle Norme di Attuazione del vigente strumento urbanistico, e per la restante superficie di mq. 357 in zona omogenea E3.3 “ambiti silvo-zootecnici dei prati di mezzomonte” regolata dall’articolo 28 delle Norme di Attuazione del vigente strumento urbanistico;

□ foglio 30 mappale 78

in zona omogenea E3.3 “ambiti silvo-zootecnici dei prati di mezzomonte” regolata dall’articolo 28 delle Norme di Attuazione del vigente strumento urbanistico;

□ foglio 30 mappale 104

per la superficie presunta di mq. 306 in zona omogenea E2.2 “ambiti boschivi di interesse paesaggistico” regolata dall’articolo 24 delle Norme di Attuazione del vigente strumento urbanistico, e per la restante superficie di mq. 1524 in zona omogenea E3.3 “ambiti silvo-zootecnici dei prati di mezzomonte” regolata dall’articolo 28 delle Norme di Attuazione del vigente strumento urbanistico;

□ foglio 30 mappale 144

in zona omogenea E2.2 “ambiti boschivi di interesse paesaggistico” regolata dall’articolo 24 delle Norme di Attuazione del vigente strumento urbanistico

Comune di Tolmezzo (UD)

- catasto terreni, foglio 41 mappale 191, qualità/classe prato 1, are 80, R.D. € 0,25 R.A. € 0,19. L’area afferente al fondo distinto nel N.C.T. di Tolmezzo al Foglio n° 41 con il mappale n° 191 ricade nella sottozona “V3” (Verde stradale di protezione), regolata dall’art. 50 delle norme del vigente P.R.G.C., la stessa area alla data del 27.10.2025 risulta inoltre:

- ✓ per l’intera superficie sottoposta alle “Norme specifiche per gli ambiti sottoposti alla tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” regolata dall’art. 59 delle Norme del vigente P.R.G.C.;
- ✓ per l’intera superficie sottoposta ai “Limiti di rispetto inedificabili – Viabilità Stradale”, regolata dall’art. 55 delle Norme del vigente P.R.G.C.

VALORE DELL’IMMOBILE Euro 5.217,38=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 3.914,00).

Aumento minimo in caso di gara: Euro 1.000,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

Gli immobili risultano liberi.

Si riporta testualmente quanto previsto dall’art. 46 DPR n. 380/2001: “1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell’alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell’articolo 38, l’irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell’integrale pagamento della sanzione medesima.

3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.

4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa”.

Si riporta testualmente quanto previsto dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47: “Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 ovvero se agli stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'articolo 35. Per le opere iniziate anteriormente al 1 settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo. Per gli edifici di proprietà comunale, in luogo degli estremi della licenza edilizia o della concessione di edificare, possono essere prodotti quelli della deliberazione con la quale il progetto è stato approvato o l'opera autorizzata.

Se la mancanza delle dichiarazioni o dei documenti, rispettivamente da indicarsi o da allegarsi, non sia dipesa dall'insussistenza della licenza o della concessione o dalla inesistenza della domanda di concessione in sanatoria al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, ovvero dal fatto che la costruzione sia stata iniziata successivamente al 1 settembre 1967, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa o al quale siano allegate la dichiarazione sostitutiva di atto notorio o la copia della domanda indicate al comma precedente.

Si applica in ogni caso il disposto del terzo comma dell'articolo 17 e del primo comma dell'articolo 21.

Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa.

Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere

presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

La vendita è soggetta a imposta di registro come per legge.

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

- € 500 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad € 100.000);
- € 750 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000 e pari od inferiore ad € 500.000);
- € 1.000 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000);
- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 27/10/2026 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 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 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°42/2025 Lotto n°---; 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 28/10/2026 alle ore 09:30 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 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 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 Tavagnacco (UD), Piazza Unità d'Italia, n. 12.

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

Ulteriori informazioni, anche sulle modalità di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara, possono essere ottenute o dal Custode o rivolgendosi presso lo studio del Delegato tel. 0432-1637621 – email: andreapittoniud@gmail.com

Udine, 9 giugno 2026

Il Professionista Delegato
avv. Andrea Pittoni