

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 69/2025 R. G. Es. Imm.

La sottoscritta avv. Fabrizia Mozzato, con studio in Latisana (UD), P.zza Caduti della Julia, 28, delegato "A" alle sole operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 *bis* c.p.c.,

AVVISA

che in data **21 ottobre 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 D.P.R. n. 380/01, al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, come da relazione estimativa in atti:

LOTTO 1

Comune di Bagnaria Arsa, Località Michieli, 21, frazione Sevegliano

Fabbricato ad uso laboratorio artigianale della superficie commerciale di 424,10,

Identificazione catastale:

Foglio 3 particella 215 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2076,88 Euro, piano: T

Coerenze: della particella 215, a nord con la p.lla 166 e 443, a est con la p.lla 279, a sud con le p.lle 444 e 445 e a ovest con la p.lla 62

Foglio 3 part. 445 (catasto terreni), qualità/classe Area, superficie 104, priva di intestazione catastale,

Coerenze: della particella 445, a nord con la p.lla 215, a est con la p.lla 279, a sud e a ovest con la p.lla 444.

Da sopralluogo si evidenzia che la p.lla 445 corrisponde alla tettoia a sbalzo lato sud della part.lla confinante 215.

Terreno a destinazione artigianale della superficie commerciale di 3006,00 mq, confinante con il laboratorio artigianale, recintato.

Identificazione catastale:

Foglio 3 particella 444 (catasto terreni), qualità/classe Area, superficie 3006, priva di intestazione catastale,

Coerenze: della particella 444, a nord con le p.lle 215 e 445, a est con la p.lla 279, a sud con le p.lle 521 e 523 e a ovest con la p.lla 62.

Per il diritto di piena proprietà

LOTTO 2

Terreno agricolo a Bagnaria Arsa, frazione Privano, della superficie commerciale di mq 8.910,00

Identificazione catastale:

Foglio 4 particella 152 (catasto terreni), qualità/classe prato 1, superficie 3640, reddito agrario 13,16 Euro, reddito dominicale 25,38 Euro

Coerenze: della particella 152, a nord con le p.lle 154 e 155, a est con corso d'acqua, a sud con la p.lla 164 e a ovest con la p.lla 250.

Foglio 4 particella 164 (catasto terreni), qualità/classe prato 1, superficie 1270, reddito agrario 4,59 Euro, reddito dominicale € 8,85

Coerenze: della particella 164, a nord con le p.lla 152, a est con corso d'acqua, a sud e a ovest con la p.lla 112.

Foglio 4 particella 250 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo Arborato 2, superficie 4000, reddito agrario 19,63 Euro, reddito dominicale € 34,09

Coerenze: della particella 250, a nord con le p.lle 111 e 249, a est con la p.lla 152, a sud con la p.lla 112 e a ovest con la p.lla 161.

Per il diritto di piena proprietà

La vendita è effettuata a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura rispetto a quanto desumibile dagli atti non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

LOTTO 1

Il fabbricato ad uso laboratorio artigianale è parzialmente occupato con titolo opponibile all'esecuzione, nella porzione di fabbricato di più recente edificazione, adibita ad uffici e laboratorio/mostra, con contratto di locazione della durata di sei anni, con rinnovo di sei anni, ad uso artigianale, stipulato il 01.02.2022 e con scadenza al 31.01.2028. Si specifica che il canone si ritiene congruo ed in linea con i valori di mercato.

L'accesso alla proprietà avviene dalla strada Provinciale 65, attraverso servitù di transito sulla particella 166 antistante, costituitasi con atto di donazione.

Il terreno a destinazione artigianale della superficie commerciale di 3006,00 mq, confinante con il laboratorio artigianale, recintato, risulta allo stato utilizzato come deposito di materiale vario senza titolo opponibile ai terzi, libero al decreto di trasferimento.

In sede di accesso agli atti in data 08.09.2025 da parte del tecnico incaricato, geom. Manuela Monticoli, non è risultata presente documentazione attestante costruzione ed agibilità del fabbricato originario adibito a laboratorio artigianale. Risultano le seguenti pratiche edilizie:

Licenza Edilizia n. L1219*L108/76 per lavori di costruzione di un muretto di recinzione, rilasciata il 20 settembre 1976 con il n. 2454 di protocollo.

Autorizzazione edilizia n. C1813*C48/81, per lavori di sostituzione struttura copertura di un capannone e tettoia, presentata il 5 Aprile 1981, agibilità del 14 maggio 1981 con il n. 1284/254 di protocollo.

Concessione edilizia n. C2321, per lavori di ampliamento laboratorio artigianale, presentata al 7 settembre 1984, rilasciata il 31 gennaio 1985, agibilità del 6 luglio 1999 con il n. 3447 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a beni in Comune di Bagnaria Arsa F. 3 p.lle 215-284-285.

L'immobile risulta con conformità urbanistica.

Situazione urbanistica: PRG- piano regolatore generale Vigente l'immobile ricade in zona O-mista artigianale.

-Immobile non con conformità edilizia e catastale, ma regolarizzabile, sono state rilevate le seguenti difformità edilizie:

da verifica di accesso agli atti risulta presente solamente una dichiarazione di agibilità parziale e mancante di dichiarazione di agibilità della porzione iniziale del laboratorio artigianale. Non è stata rilevata autorizzazione alla costruzione del pozzo per il prelievo dell'acqua ad uso residenziale. Sono state rilevate modifiche delle partizioni interne rispetto al progetto approvato e alcune forometrie perimetrali, per cui **l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile**, come specificato nella perizia agli atti redatta dal tecnico incaricato, geom. Manuela Monticoli.

L'immobile non risulta conforme alle planimetrie catastali depositate, sono state rilevate le seguenti difformità: per quanto riguarda il laboratorio sono state rilevate difformità nelle partizioni interne rispetto alle planimetrie depositate e modifiche in alcune forometrie perimetrali; per quanto riguarda le particelle di terreno 444 e 445 risultano prive di intestazione catastale e necessitano di regolarizzazione, per cui **l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile**, come specificato nella perizia agli atti redatta dal tecnico incaricato, geom. Manuela Monticoli.

Con riferimento alla conformità tecnica ed impiantistica, sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, inoltre vi è la necessità di separazione dell'impianto di adduzione dell'acqua potabile, attualmente in comunione con la limitrofa abitazione, **per cui l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile** come specificato nella perizia agli atti redatta dal tecnico incaricato, geom. Manuela Monticoli.

L'immobile si trova nello stato di fatto e di diritto, specificato nella perizia agli atti, che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri, servitù.

La vendita è soggetta a:

-Con riferimento a Fabbricato ad uso laboratorio artigianale: Foglio 3 particella 215 (catasto fabbricati), e a Foglio 3 part. 445 (catasto terreni),

la vendita è soggetta alle imposte come per legge, variabili a seconda dell'esercizio o no, da parte dell'esecutato, dell'opzione per l'imposizione dell'I.V.A., comunque, nel termine dell'atto di trasferimento.

-Con riferimento a Terreno a destinazione artigianale della superficie commerciale di 3006,00 mq: Foglio 3 particella 444 (catasto terreni),

la vendita è soggetta a:

- IVA

LOTTO 2

I terreni agricoli risultano occupati con titolo opponibile all'esecuzione, contratto di affitto stipulato il 08.06.2020 e con scadenza al 31.12.2030. Si specifica che il canone si ritiene congruo ed in linea con i valori di mercato.

Trattasi di tre appezzamenti di terreno agricolo confinanti tra loro, con sovrastante un un pioppeto gestito e di proprietà dell'affittuario, il quale ha conseguito un contributo (con decreto n. 7387 del 25.10.2021) per l'impianto del pioppeto, con impegno essenziale, a carico del beneficiario, di mantenere l'impianto relativo all'operazione per un periodo non inferiore a otto cicli vegetativi dall'anno della messa a dimora dei pioppi.

Vi è confromità urbanistica: PRG- piano regolatore generale vigente, l'immobile ricade in zona E6.1. Norme tecniche di attuazione ed indici: di Interesse Agricolo. E' presente un sistema arboreo lineare, sul lato Nord. E' presente un vincolo di tutela paesaggistica per fascia di 150 m. da fiumi, torrenti, corsi d'acqua.

La vendita è soggetta a:

Imposta di registro

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" Notaio Giovanna Menazzi con studio in Corte Savorgnan, 28 a Udine , le seguenti somme:

- € 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, e sempre salva liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

LOTTO 1

PREZZO BASE DELLA VENDITA: Euro 100.000,00=

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 75.000,00)

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione e comunque entro i 12 mesi dall'aggiudicazione)

LOTTO 2

PREZZO BASE DELLA VENDITA: Euro 15.000,00=

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 11.250,00)

Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione e comunque entro i 12 mesi dall'aggiudicazione)

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate **entro le ore 12.30 del giorno 20 OTTOBRE 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: avv. Fabrizia Mozzato; 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*";

- (*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 20/10/2026. 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 Ricevuta di avvenuta consegna, 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 Spa IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670; **causale invariabile ed obbligatoria:** Tribunale di Udine; Procedura n°69/2025 Lotto n. 1 o Lotto 2 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, Procedura N. 69/2025; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 21 OTTOBRE 2026 alle ore 12.00 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 **11.50** (*10 minuti prima dell'orario di cui sopra*); tutti gli offerenti possono assistere all'attività.

Il gestore della vendita telematica invierà (via PEC e via SMS) agli offerenti telematici le credenziali di accesso 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 cosiddetta "dichiarazione antiriciclaggio" e a consegnarla al delegato alla vendita dopo l'aggiudicazione o a depositarla nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari entro il termine assegnato per il versamento del saldo prezzo a pena di decadenza dall'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 Latisana (Ud) Piazza Caduti della Julia, 28.

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. 0431/520824 – fax 0431/526269 – email: info@legalesem.it

Udine, li 19.06.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Fabrizia Mozzato