

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N. **1883/2022** R.G.

Il sottoscritto avv. Alessandro Pezzot, con studio in 33100 Udine, Via F. Asquini n. 11, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice istruttore, ex art. 591 *bis* c.p.c.,

AVVISA

che in data **21/10/2026 alle ore 11:30** 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 "Consulenza tecnica d'ufficio" in atti del tecnico incaricato geom. Michele Olivo di data 19/10/2024:

LOTTO 1

Diritto di piena proprietà della seguente **immobile ad uso abitazione** sito in Joannis di Aiello del Friuli (UD), via Fiume n. 2, identificato al Catasto Fabbricati di Aiello del Friuli:

- Sez. Urb. B, fg. 7, part. 11/1, sub. 1, RC euro 683,01, cat. A/3, cl. 3, cons. 11,5 vani, indirizzo catastale: Via Fiume n. 2, piano: T-1;
- Sez. Urb. B, fg. 7, part. 11/1, sub. 2, RC euro 33,98, cat. C/6, cl. 2, cons. 14 mq, indirizzo catastale: Via Fiume n. 2, piano: T;

all'Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli (UD) il suddetto bene è allibrato alla P.T. WEB 21 del C.C. di IOANNIS foglio A1 – corpo tavolare 1 p.c.n. 11/1 fabbricati e corte, civ. 2 via Fiume.

1. **Descrizione:** Il lotto 1 riguarda casa unifamiliare situata nel centro della frazione di Joannis di Aiello del Friuli (UD). IL fabbricato si sviluppa con pianta regolare ad L, ed è suddivisa nella parte abitativa a confine con la strada verso Est e nella parte ex agricola all'interno della proprietà verso Ovest; il tutto è completato da due fabbricati isolati e collocati nel cortile, adibiti rispettivamente a deposito-autorimessa e lavanderia. L'interno dell'abitazione, al piano terra si compone di zona giorno con bagno. Attraverso una scala interna in muratura si raggiunge il piano primo dove si trova la zona notte composta da un corridoio passante, quattro camere da letto ed un bagno. Al riguardo dei due fabbricati isolati posti nel cortile, quello a deposito-autorimessa ha pianta rettangolare con struttura in mattoni laterizi, tamponamento perimetrale in mattoni e assi di legno, copertura in struttura lignea leggera e manto di copertura in lastre ondulate che alla vista si valutano in cemento-amianto. All'interno sono presenti due locali adibiti rispettivamente a deposito attrezzi e autorimessa, il secondo presenta un solaio ribassato in laterocemento ed entrambi hanno pavimentazione in battuta di cemento; presente il solo impianto d'illuminazione non a norma all'interno dell'autorimessa. L'ultimo accessorio è costituito da un modesto fabbricato posto a lato dell'ingresso carraio e confinante con la strada pubblica, di forma irregolare, struttura in muratura e copertura piana con soletta cementizia è adibito ad uso ripostiglio-lavanderia. La pavimentazione è sempre in battuta di cemento e le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, presenti gli impianti elettrico e di adduzione dell'acqua.

2. L'immobile risulta libero.

3. Si segnala le non conformità edilizio-urbanistica e catastale (ma regolarizzabili) del bene immobile oggetto del presente lotto 1, per gli aspetti di cui al punto C.2.a. della

“Consulenza tecnica d’ufficio” in atti (pagg. 16-17). In tale punto sono indicati altresì i costi e tempi per la regolarizzazione delle non conformità individuate.

4. Si segnala:

- Edificazione ante 01.9.1967;
- Nulla osta del 04.12.1965 per la costruzione di una stanza ad uso lisciviaia al piano terra;
- Autorizzazione edilizia del 24.04.1971 n.404 per chiudere una tettoia;
- Licenza edilizia del 15.10.1974 n.73/74 per costruire il muretto di confine con Via Mazzini;
- Concessione edilizia del 03.10.1978 n.43 lavori di sistemazione di fabbricato d’abitazione e con abitabilità n.43 del 22.02.1982;
- Autorizzazione pratica n.162 del 11.10.1983 per scarichi domestici nella fognatura comunale;
- Autorizzazione edilizia n.30 del 10.04.1987 per manutenzione straordinaria sull’edificio;
- Autorizzazione edilizia n.207/90 del 20.12.1990 per manutenzione straordinaria, rifacimento manto copertura con sostituzione tavelle e travature, grondaie e costruzione parete interna divisoria;
- Concessione in sanatoria n.144/86 del 30.11.1993 a seguito di condono edilizio L.47/85 per costruzione di n.1 autorimessa, n.1 locale di sgombero, n.1 ripostiglio e modifica di porte e finestre eseguite in difformità della C.E. n.43/78 e con agibilità prot.n.1505/86 del 05.01.1994;
- Attività edilizia libera presentata il 30.05.2014 per manutenzione straordinaria copertura e posa guaina.

5. La vendita dell’immobile si intende comprensiva di eventuali servitù attive o passive, anche se non identificate nella relazione di stima denominata “Consulenza tecnica d’ufficio” in atti.

6. La vendita è soggetta a imposte di legge (Iva o Imposta di Registro).

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

- € 500,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad € 100.000);
- € 750,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000 e pari od inferiore ad € 500.000);
- € 1.000,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000);
- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Valore dell’immobile: € 112.500,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 84.375,00)

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto va versata a mezzo assegno circolare intestato a “Tribunale di Udine – R.G. 1883/2022”

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà del seguente lotto di terreno sito ai margini di Joannis di Aiello del Friuli (UD), identificato al Catasto Terreni di Aiello del Friuli:

- foglio 3, particella 625/5, qualità/classe SEMINATIVI/5, sup. 173 mq., reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 1,52 €;
- foglio 3, particella 625/6, qualità/classe SEMINATIVI/5, sup. 7.161 mq., reddito agrario 29,59 €, reddito dominicale 62,87 €;
- foglio 3, particella 625/7, qualità/classe SEMINATIVI/5, sup. 374 mq., reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 3,28 €;

all'Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli (UD) i suddetti beni sono allibrati alla P.T. WEB 21 del C.C. di IOANNIS foglio A1 – corpo tavolare 1:

- p.c.n. 625/5 arativo;
- p.c.n. 625/6 arativo;
- p.c.n. 625/7 arativo.

1. I terreni agricoli sono collocati fuori dall'abitato di Joannis e precisamente nella zona agricola a Nord e sono facilmente raggiungibili attraverso una strada interpoderale. Si tratta di tre particelle poste una di seguito all'altra, le p.c.625/5 e 625/6 sono coltivate, mentre la p.c.625/7 è interessata dal passaggio del transito agricolo.

2. Gli immobili risultano occupati con titolo opponibile (contratto d'affitto di fondo rustico) con scadenza al 10/11/2027.

3. destinazione urbanistica risultante dal certificato ex art. 30 DPR n° 380/2001.

4. La vendita dell'immobile si intende comprensiva di eventuali servitù attive o passive, anche se non identificate nella relazione di stima denominata "Consulenza tecnica d'ufficio" in atti.

5. La vendita è soggetta a imposte di legge (Iva o Imposta di Registro).

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

- € 500,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad € 100.000);
- € 750,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000 e pari od inferiore ad € 500.000);
- € 1.000,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000);
- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Valore dell'immobile: € 21.000,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 15.750,00)

Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto va versata a mezzo assegno circolare intestato a "Tribunale di Udine – R.G. 1883/2022"

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate **entro le ore 12:30 del giorno 20/10/2026, presso la sede della società Coveg S.r.l. – IVG sita in Udine, via Liguria n. 96**, in busta chiusa con annotato all'esterno della busta stessa solo:

- il nome di chi provvede al deposito;
- il nome del delegato;
- la data fissata per l'esame delle offerte;
- il numero di lotto.

L'**offerta cartacea** deve contenere *(a pena di inammissibilità solo quando infra precisato)*:

- cognome e nome della persona fisica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. Iva, sottoscrizione autografa *(tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale o la P. Iva se vengono allegati copie del relativo documento ufficiale)*;
- per enti o persone giuridiche: nome, denominazione o ragione sociale del soggetto offerente, sede legale, codice fiscale o P. Iva *(tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale o la P. Iva se vengono allegati copie del relativo documento ufficiale)*;
- cognome e nome del legale rappresentante dell'incapace, dell'ente o persona giuridica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale; sua sottoscrizione *(tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale se vengono allegati copie del relativo documento ufficiale)*;
- *Non è ammessa rappresentanza per formulare l'offerta – in nome di persone fisiche, enti o persone giuridiche – se non a favore di un avvocato, il quale peraltro può agire anche per persona da nominare. Nel primo caso la procura ex art. 83 c.p.c. – di data almeno contestuale all'offerta e se non già ad essa allegata – dovrà essere consegnata al delegato nel termine di cinque giorni; nel secondo caso dovrà essere prodotta al delegato assieme alla dichiarazione di nomina.*
- notizie su stato civile e regime patrimoniale dell'eventuale famiglia dell'offerente (in caso di regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o equiparato);
- domicilio, eventuale PEC o indirizzo di posta elettronica semplice, recapito telefonico dell'offerente (o del legale rappresentante, per incapaci o enti);
- prezzo offerto *(a pena di inammissibilità)*; tempo del pagamento; motivi che giustificano la richiesta di dilazione o rateazione del saldo prezzo oltre i 4 mesi *(motivi da esporsi a pena di inammissibilità)*; ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anche mediante richiamo al numero di lotto *(a pena di inammissibilità)*;
- la dichiarazione di "essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine alla situazione urbanistica, catastale, degli impianti e delle prestazioni energetiche";
- in presenza di più beni simili posti in vendita contemporaneamente (es. posti auto), l'offerente potrà fare offerta cumulativa per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo ed allegando una sola cauzione, calcolata

sull'offerta più alta; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato ad acquistare gli altri;

- (eventuale) l'indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.

All'offerta cartacea vanno uniti (*non a pena di inammissibilità*):

- fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (per incapaci o enti: del legale rappresentante; non è necessario per un avvocato che offre come rappresentante di altri, anche da nominare);
- visura del registro delle imprese da cui risultino la composizione societaria, i poteri del rappresentante ovvero l'atto di nomina o lo statuto che giustificano i poteri di chi sottoscrive l'offerta per altri.

* * *

Telematiche

La presentazione dell'offerta potrà anche avvenire **in via telematica**, secondo le disposizioni del D.M. n° 32/2015.

L'offerta presentata in via telematica dovrà rispettare le forme, i contenuti ed i termini di cui agli artt. 12 e s. D.M. citato. Essa va creata tramite l'apposito portale del Ministero della Giustizia ed il conseguente "pacchetto ZIP contenente l'offerta" deve essere inviato **SENZA APERTURA NÈ MANOMISSIONI** all'apposito indirizzo PEC del Ministero (attualmente offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).

L'offerta sarà considerata tempestiva ed ammissibile solo se risulterà inviata entro le ore 12:30 del giorno sopra indicato. Sebbene ai sensi dell'art. 14 comma 1 D.M. n° 32/2015 "l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia, è onere dell'offerente verificare l'avvenuto rilascio della R.d.A.C., non visibile al gestore della vendita telematica, per accertarsi dell'avvenuta ricezione dell'offerta da parte di quest'ultimo.

All'offerta telematica occorre allegare (*a pena di inammissibilità solo quando infra precisato*):

- scansione in formato .pdf di un documento d'identità e del codice fiscale della persona fisica offerente (*tutto a pena di inammissibilità*);
- scansione in formato .pdf di una dichiarazione sottoscritta attestante lo stato civile ed il regime patrimoniale dell'eventuale famiglia dell'offerente (in caso di regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati d'identità e fiscali del coniuge o equiparato);
- scansione in formato .pdf di un documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante dell'incapace, dell'ente o della persona giuridica offerenti (*tutto a pena di inammissibilità*);
- scansione in formato .pdf di una dichiarazione sottoscritta di "essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine alla situazione urbanistica, catastale, degli impianti e delle prestazioni energetiche";

- visura del registro delle imprese da cui risultino la composizione societaria ed i poteri del rappresentante, ovvero scansione dell'atto di nomina o dello statuto che giustificano i poteri di chi sottoscrive l'offerta per altri.

Le scansioni da allegare all'offerta vanno inserite nel portale del Ministero, in fase di creazione dell'offerta stessa; NON devono essere munite di firma digitale; il loro peso complessivo non deve superare i 25 MB.

Le scansioni NON devono essere allegate alla successiva PEC di spedizione dell'offerta al Ministero.

Il portale ministeriale distingue fra Offerente e Presentatore (il soggetto che sottoscrive con firma digitale e spedisce l'offerta via PEC al Ministero, che potrebbe non coincidere con l'Offerente).

Si ribadisce che non è ammessa rappresentanza per formulare e presentare l'offerta – in nome di persone fisiche, enti o persone giuridiche – se non a favore di un avvocato, il quale peraltro può agire anche per persona da nominare.

Pertanto, il Presentatore potrà essere diverso dall'Offerente solo se il Presentatore è un avvocato.

La procura a suo favore ex art. 83 c.p.c. – di data almeno contestuale all'offerta e se non già ad essa allegata - dovrà essere consegnata al delegato nel termine di cinque giorni; nel caso di offerta per persona da nominare dovrà essere prodotta al delegato assieme alla dichiarazione di nomina.

CAUZIONI

La cauzione potrà essere prestata:

- **(solo se si tratta di offerta telematica)** mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica **Notartel S.p.A. Cauzioni Aste** - IBAN **IT2410333203201000002610810** - SWIFT/BIC: PASBITGG); causale invariabile ed obbligatoria: Tribunale di Udine; Procedura n° 1883/2022, Lotto ____ [indicare il lotto per il quale si procede]; 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 DI GARA

Il giorno **21/10/2026**, alle **ore 11:30**, presso la sede della società Coveg S.r.l. – IVG, sita in Udine, Via Liguria n.96, si procederà all'esame delle offerte regolarmente pervenute ed a deliberare sulle stesse.

Le buste contenenti le offerte analogiche saranno aperte nello stesso giorno, alle **ore 11:20**; 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 della società Coveg S.r.l.- IVG siti in Udine, via Liguria n. 96 o presso il proprio studio sito in 33100 Udine, Via F. Asquini n.11.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, IVG - Coveg S.r.l./ con sede in Udine, via Liguria n. 96, www.ivgudine.it, compilando l'apposito form.

Ulteriori informazioni possono essere ottenute o dal Custode tel. 0432-566081 o rivolgendosi presso lo studio del sottoscritto delegato, sito in Udine, Via F. Asquini n. 11, tel. 0432-237941, fax 0432.503125 pec: alessandro.pezzot@avvocatiudine.it, email alessandro.pezzot@atman.legal.

Udine, 23/06/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Alessandro Pezzot