

VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 194/2023 R.G.Es.

La sottoscritta, Avv. Viviana Beltrame, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.*, con ordinanza d.d. 22.07.2025, notificata lo stesso 22.07.2025

AVVISA

che in data **04.11.2026 alle ore 10.30** 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, d.d. 23.11.2024 della dott.ssa Maria Cristina Bellini:

LOTTO UNICO

Diritto di proprietà (1/1) di:

Fabbricato residenziale in linea cielo-terra a BERTIOLO vicolo Consorti 9, frazione Pozzecco, della superficie commerciale di 159,75 mq. L'intero lotto è costituito da due fabbricati distinti ma prospicienti, separati dalla p.c. 390 corte comune ai fabbricati facenti parte del complesso a corte e comunicante con la p.c. 379, corte comune agli stessi fabbricati che permette l'accesso dal vicolo Consorti.

Il fabbricato costituente il presente corpo è costituito da un'abitazione cielo terra di tre piani fuori terra, la cui copertura è parzialmente crollata all'interno dell'edificio, come parte del solaio superiore della sala da pranzo, compromettendo la stabilità statica dell'intero edificio. Ubicato in Pozzecco frazione del comune di Bertiole, nel centro storico dell'abitato, caratterizzato da edifici residenziali, aventi la stessa epoca e tipologia edilizia, si trova in un complesso a corte, all'angolo tra vicolo Consorti e la via Sant'Andrea, uno dei principali assi viari dell'abitato ma con limitato traffico veicolare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di P.T 2,40 media- P.1° media 2,74 -P.2° media 2,75.

Identificazione catastale:

foglio 3 particella 872 - 395 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: vicolo Consorti n. 9, piano: T - 1 - 2 derivante da Variazione del 02/08/2005 pratica n. UD0169060 - Fusione-ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (dalla soppressione originaria pc. 396 sub.1-2) successive variazioni d'ufficio per inserimento dati di superficie e rettifica nel classamento -Coerenze: relativamente alla p.c. 395: p.c. 394 - area edificabile; p.c. 397 - fabbricato in aderenza e corte; p.c. 401 - fabbricato e corte - p.c. 390 - corte comune dalla quale si accede ai fabbricati che prospettano sulla stessa.

Nel caso di vendita individuale dei corpi dovrà essere presentata una variazione catastale di frazionamento accatastando separatamente il fabbricato sulla p.c. 395 dal fabbricato sulla p.c.872.



Non necessita il frazionamento del terreno in quanto i fabbricati occupano interamente il sedime delle particelle. La p.c. 379 ente urbano ed accesso ai fabbricati dal vicolo Consorti è comune a varie p.c. come la p.c. 390. Nelle visure catastali cartacee della Partita 381 e 139 , la p.c. 390 viene riportata come pertinenza dei fabbricati p.c. 396

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1932.

Deposito ed ex fienile a BERTIOLO vicolo Consorti 9, frazione Pozzecco, della superficie commerciale di 87,76 mq.

L'intero lotto è costituito da due fabbricati distinti ma prospicienti, separati dalla p.c. 390 corte comune ai fabbricati facenti parte del complesso a corte e comunicante con la p.c. 379, corte comune agli stessi fabbricati che permette l'accesso dal vicolo Consorti.

Il fabbricato costituente il presente corpo è costituito da un edificio cielo terra di due piani fuori terra ad uso deposito ed ex fienile, la cui copertura, parzialmente realizzata in lastre ondulate di eternit, risulta notevolmente lesionata da eventi meteorologici. L'immobile viene utilizzato come deposito, senza titolo ma con l'autorizzazione della proprietà, da un vicino. Ubicato in Pozzecco, frazione del comune di Bertiole, nel centro storico dell'abitato, caratterizzato da edifici residenziali, aventi la stessa epoca e tipologia edilizia, si trova in un complesso a corte all'angolo tra vicolo Consorti e la via Sant'Andrea, uno dei principali assi viari dell'abitato ma con limitato traffico veicolare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano terra e primo piano, ha un'altezza interna di P.T. 2,85 mt - 1°P. 3,5 mt. media.

Identificazione catastale:

foglio 3 particella 872 e 395 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: vicolo Consorti n. 9, piano: T - 1 - 2, derivante da Variazione del 02/08/2005 pratica n. UD0169060 - Fusione-ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (dalla soppressione originari pc. 396 sub.1-2) successive var d'ufficio per inserimento dati di superficie e rettifica nel classamento -Coerenze: relativamente alla p.c. 872: p.c. 389 - corte; p.c. 385 - fabbricato e corte; p.c. 1097 -fabbricato e corte - p.c. 397 - corte del fabbricato - p.c. 390 - corte comune dalla quale si accede ai fabbricati che prospettano sulla stessa.

Nel caso di vendita individuale dei corpi dovrà essere presentata una variazione catastale di frazionamento accatastando separatamente il fabbricato sulla p.c. 395 dal fabbricato sulla p.c. 872. Non necessita il frazionamento del terreno in quanto i fabbricati occupano interamente il sedime delle particelle. La p.c. 379 ente urbano ed accesso ai fabbricati dal vicolo Consorti è comune a varie p.c. come la p.c. 390. Nelle visure catastali cartacee della Partita 381 e 139, la p.c. 390 viene riportata come pertinenza dei fabbricati p.c. 396. La p.c. 872 è identificata nell'atto di acquisto Nota 13953/15472 d.d. 25.07.1966 con la p.c. 390/b

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1932.

L'immobile risulta:

- libero;



- Per quanto attiene i giudizi di conformità edilizia e urbanistica si sottolinea, come risulta dalla perizia della dott.ssa Maria Cristina Bellini d.d. 23.11.2024 (pag. 8/10 punti 7 e 8 cui si rimanda) quanto segue:

- la dichiarazione in materia urbanistica, rilasciata dal Comune di Bertiole, ai sensi degli artt. 40 e 41 della l. 47/1985 e s.m.i. e dell'art. 46 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. certifica che gli immobili siti a Pozzecco di Bertiole (UD), Vicolo Consorti n. 9, distinti catastalmente al foglio 3 mappali 395-872-390 sono stati realizzati prima del 01.09.1967. Nell'archivio comunale non vi è alcuna pratica edilizia né sanatoria edilizia né condono edilizio. Tali immobili ricadono all'interno del P.R.P.C. per le zone "A" in zona omogenea "A3" di ristrutturazione. Pertanto, tali immobili, ad uso abitazione, sono commerciabili.
- L'immobile risulta conforme da un punto di vista edilizio, ai sensi della L.R. 19/2000, salvo alcune criticità, quali il fatto che parte della copertura del fabbricato deposito edificato sulla p.c. 872 risulta non conforme ma regolarizzabile, essendo la copertura realizzata in eternit

La vendita è soggetta a:

- Imposta di Registro

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

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

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 23.414,06.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 17.560,54).

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00

Cauzione pari al 10% (30%-50% in casi particolari come da ordinanza, da esporre con chiarezza) del prezzo offerto.

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; 30% in caso di offerta proveniente da parte dello stesso soggetto dichiarato decaduto da precedente aggiudicazione, o di suo parente o affine fino al terzo grado, o di società del medesimo gruppo, o controllante o controllata, o comunque partecipata o amministrata da uno dei predetti soggetti; 50% per chiunque, in caso di vendita disposta dopo due inadempienze ex art. 587 c.p.c., come previsto all'allegato 3 dell'ordinanza di vendita d.d. 22.07.2025) .



PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno **03.11.2026** presso Coveg Srl – IVG siti in Udine, via Liguria 96, in busta chiusa con annotato all'esterno della busta stessa solo: il nome di chi provvede al deposito; il nome del delegato; la data fissata per l'esame delle offerte, il numero di lotto.

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

- cognome e nome della persona fisica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. Iva, sottoscrizione autografa (*tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale o la P. Iva se vengono allegati copie del relativo documento ufficiale*);

- per enti o persone giuridiche: nome, denominazione o ragione sociale del soggetto offerente, sede legale, codice fiscale o P. Iva (*tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale o la P. Iva se vengono allegati copie del relativo documento ufficiale*);

- cognome e nome del legale rappresentante dell'incapace, dell'ente o persona giuridica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale; sua sottoscrizione (*tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale se vengono allegati copie del relativo documento ufficiale*);

Non è ammessa rappresentanza per formulare l'offerta – in nome di persone fisiche, enti o persone giuridiche – se non a favore di un avvocato, il quale peraltro può agire anche per persona da nominare. Nel primo caso la procura ex art. 83 c.p.c. – di data almeno contestuale all'offerta e se non già ad essa allegata - dovrà essere consegnata al delegato nel termine di cinque giorni; nel secondo caso dovrà essere prodotta al delegato assieme alla dichiarazione di nomina.

- notizie su stato civile e regime patrimoniale dell'eventuale famiglia dell'offerente (in caso di regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o equiparato);

- domicilio, eventuale PEC o indirizzo di posta elettronica semplice, recapito telefonico dell'offerente (o del legale rappresentante, per incapaci o enti);

- prezzo offerto (*a pena di inammissibilità*); tempo del pagamento; motivi che giustificano la richiesta di dilazione o rateazione del saldo prezzo oltre i 4 mesi (*motivi da esporsi a pena di inammissibilità*); ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anche mediante richiamo al numero di lotto (*a pena di inammissibilità*);

- la dichiarazione di *“essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine alla situazione urbanistica, catastale, degli impianti e delle prestazioni energetiche”*;

- in presenza di più beni simili posti in vendita contemporaneamente (es. posti auto), l'offerente potrà fare offerta cumulativa per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo ed allegando una sola cauzione, calcolata sull'offerta più alta; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato ad acquistare gli altri;



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

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

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

Telematiche

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

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

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°194/2023 Lotto n°UNICO; 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 04.11.2026 alle ore 10.30 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 10.20; 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 Udine, Via del Gelso n. 16

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. 0432.547445 – fax 0432.485566 – email: info@avvbeltrame.it

Data 15.07.2026

Il Professionista Delegato

Coveg S.r.l.

