

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 35/2025 R.G. Esecuzioni Immobiliari

La sottoscritta dott.ssa Sandra Del Dò, delegata alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 *bis* c.p.c.,

AVVISA

che 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 costituito da intera piena proprietà di un appartamento sito in via Vittorio Veneto 28 a UDINE, della superficie commerciale di 233,80 mq.

Rif. Catasto Fabbricati Comune di Udine: Fg. 39 Part. 196, sub 11, zona c. 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, piani 3 e 4, rendita € 1.273,07

VALORE DELL'IMMOBILE € 668.000,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (ovvero, non inferiori a € 501.000,00)

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00

Cauzione pari al 10 % del prezzo offerto.

La vendita è soggetta a imposte di Legge (imposta di Registro, salvo opzione per imponibilità IVA).

LOTTO 2 costituito da intera piena proprietà di un appartamento sito in via Vittorio Veneto 28 a UDINE, della superficie commerciale di 163,20 mq.

Rif. Catasto Fabbricati Comune di Udine: Fg. 39 Part. 196, sub 9, zona c. 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, piano 2, rendita € 973,52

VALORE DELL'IMMOBILE € 388.000,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (ovvero, non inferiori a € 291.000,00)

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00

Cauzione pari al 10 % del prezzo offerto.

La vendita è soggetta a imposte di Legge (imposta di Registro, salvo opzione per imponibilità IVA).

Gli immobili risultano nella disponibilità della parte eseguita, liberi al decreto di trasferimento.

Dalla perizia di stima redatta in data 3 novembre 2025 dal tecnico incaricato Maria Cristina Bellini e dalla relazione preliminare redatta in data 10 giugno 2026 dal notaio dott.ssa Maria Rosaria Tripodi emerge quanto di seguito elencato:

- la conformità fra diritti reali oggetto di pignoramento e consistenza e titolarità effettive degli stessi in capo alla parte eseguita;
- il rispetto del principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio;

- le spese condominiali insolute alla data della perizia di stima ammontano ad € 6.580,66 per il lotto 1 ed € 6.182,30 per il lotto n. 2;
- in ordine ai giudizi di conformità, sono state rilevate le difformità edilizie, catastali ed urbanistiche indicate in perizia e successivamente meglio precisate come di seguito:

per il LOTTO 1

Descrizione opere

pag. 13 - CONFORMITÀ URBANISTICA – L'appartamento è stato completato e dichiarato abitabile, in epoca successiva agli altri immobili del fabbricato in base alla DIA/184.4.2007 al momento irreperibile dagli uffici comunali, e pertanto l'unico documento rappresentante lo stato autorizzato è la planimetria catastale.

pag. 11 - CONFORMITÀ CATASTALE – Al quarto piano il ripostiglio è stato trasformato in bagno ed è stata chiusa parte della soffitta ricavando l'anti-bagno.

pag. 10 - 13 - CONFORMITÀ EDILIZIA E CONFORMITÀ URBANISTICA Al terzo piano incorporazione nell'appartamento del pianerottolo condominiale realizzando un accesso diretto dall'ascensore in appartamento. Al fine di regolarizzare lo stato necessita un riordino condominiale e modifica delle parti comuni con cessione di quote.

In relazione alle precedenti opere "difformi", (pag. 11) non essendo in possesso della pratica edilizia al momento irreperibile dagli uffici comunali, con la quale sono ripresi i lavori, non è stato possibile definire che lavori siano stati autorizzati pertanto non sono state indicate le modalità di regolarizzazione, per non indicare procedure errate. E' stata indicata in via prudenziale la sanabilità in quanto trattasi di opere regolarizzabili in base alla L.R. 19/2009 e successive modifiche.

Costi regolarizzazione di tutte le difformità sopra descritte.

pag. 23 – Regolarizzazione difformità catastali, edilizie e/o urbanistiche (-5% prudenziale) € 37.408,00;

Per il LOTTO 2

Descrizione opere

pag. 37 - L'abitazione che si sviluppa al secondo piano è utilizzata in parte dalla ditta esecutata ed in parte è in ristrutturazione (completamente al grezzo), nella parte usufruibile che è composta da un ingresso, un corridoio, un doccia-wc, un soggiorno con angolo cottura ed un ripostiglio/C.T., realizzati in difformità a quanto autorizzato.

Nel 2013, successivamente al rilascio dell'agibilità, è stata presentata una SCIA per "interventi di straordinaria manutenzione, per diversa distribuzione degli spazi interni con sostituzione serramenti fronte strada con nuovi della stessa tipologia e colore di quelli esistenti", in base alla quale sono in corso i lavori in tutto l'appartamento, di cui è stata dichiarata la sospensione dell'efficacia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

pag. 31 - CONFORMITÀ EDILIZIA - Opere realizzate in difformità alla SCIA /224.4.2013, dichiarata inefficace e da terminare.

pag. 32 - CONFORMITÀ CATASTALE – Appartamento in corso di ristrutturazione non corrisponde a quanto accatastato, poichè i lavori non sono terminati. Tempi necessari per la regolarizzazione: successivamente alla fine dei lavori.

pag. 33 - CONFORMITÀ URBANISTICA – Opere realizzate in difformità alla SCIA /224.4.2013, dichiarata inefficace e da terminare.

Costi regolarizzazione

In considerazione della sussistenza di diverse possibili modalità di regolarizzazione delle opere edilizie, si evidenzia che l'aggiudicatario potrà alternativamente procedere:

1) al ripristino dello stato dei luoghi conforme al titolo edilizio in forza del quale è stata attestata l'agibilità dell'immobile; ovvero

2) alla presentazione di una nuova SCIA, da predisporre sulla base della pratica edilizia precedentemente sospesa, previa verifica della conformità urbanistico-edilizia e della normativa vigente al momento della presentazione.

Considerato, altresì, che le opere previste nella parte in ristrutturazione risultano, allo stato, integralmente non eseguite, e che le stesse potranno essere eventualmente rimodulate, nel rispetto della disciplina urbanistico-edilizia applicabile, in funzione delle esigenze e delle scelte progettuali dell'aggiudicatario, risulta impossibile indicare una procedura da seguire per la regolarizzazione, essendo la stessa dipendente dalle scelte dell'aggiudicatario.

pag. 41 – Regolarizzazione diffinitività catastali, edilizie e/o urbanistiche e completamento lavori (- 20% prudenziale) €. 130.560,00.

Trattandosi di trasferimento nell'ambito di procedura esecutiva immobiliare, per gli immobili eventualmente realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e dell'articolo 46 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, per quanto applicabili.

Trascrizioni ed iscrizioni che NON saranno cancellate col decreto di trasferimento:

Servitù permanente di manutenzione di una lapide, stipulata il 16/12/2002 a firma di notaio Riccardo PETROSSO ai nn. 51011 di repertorio, registrata il 30/12/2002 a Udine ai nn. 10843, trascritta il 15/01/2003 a Udine ai nn. 1481/1160, a favore di Condominio CASA GIRARDINI, contro Immobili costituenti il Condominio CASA GIRARDINI, derivante da Atto di compravendita.

Servitù permanente di manutenzione di una lapide, nel rispetto dei regolamenti e delle prescrizioni comunali vigenti, prospiciente via Vittorio Veneto, in ricordo degli antichi proprietari, nello specifico l'onorevole avvocato Giuseppe Girardini e il poeta Emilio Girardini.

Servitù reciproca a favore e carico di ciascuna unità immobiliare del fabbricato condominiale, stipulata il 25/10/2005 a firma di notaio Riccardo PETROSSO ai nn. 58696/10401 di repertorio, registrata il 09/11/2005 a Udine ai nn. 6426, trascritta il 04/11/2005 a Udine ai nn. 35658/24057, a favore di Condominio CASA GIRARDINI, contro Immobili costituenti il Condominio CASA GIRARDINI, derivante da Atto di compravendita.

Servitù reciproca a favore e carico di ciascuna unità immobiliare del fabbricato condominiale nonché delle aree scoperte sia condominiali che esclusive, tutte le servitù attive e passive di condominio dipendenti dalla struttura ed dalla conformazione degli edifici, quali a titolo esemplificativo servitù di uso esclusivo di porzioni di area scoperta condominiale, servitù di infissione per condutture per metanodotto, acquedotto, elettrodotti, linee telefoniche e fognature, servitù di attraversamento con conduttore di scarico di acque bianche e nere., tubazioni per acqua e gas, condutture elettriche e telefoniche, canne fumarie di aerazione, servitù di passaggio con cavi elettrici, telefonici e televisivi di infissione di condutture, impianti ed opere utili ad assicurare gli allacciamenti tecnologici di cui possano aver bisogno tutte le unità del condominio, servitù di accesso per l'ispezione e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti comuni.

L'aggiudicatario dovrà versare all'ufficio del notaio delegato, dott.ssa Maria Rosaria Tripodi:

- € 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 occorre per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, e salva la liquidazione finale dei compensi da parte del Giudice.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate **entro le ore 12.30 del giorno 10 novembre 2026 presso la sede della COVEG Srl – IVG in via Liguria 96 – 33100 Udine**, in busta chiusa con annotato all'esterno della busta solo: il nome di chi provvede materialmente al deposito; il nome del delegato; la data fissata per l'esame delle offerte, il numero del 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 cartacea**, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Udine - Es. Imm. n. 35/2025; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta, a pena di inammissibilità;

- **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 - Es. Imm. n. 35/2025 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.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **11 novembre 2026** alle ore **9,30** 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 9,25; 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, saranno effettuate dal sottoscritto Delegato presso il proprio studio, **oppure presso i locali della società Coveg Srl - IVG siti in Udine, via Liguria n. 96.**

Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl - IVG con sede in Udine via Liguria n. 96 (tel. 0432 566081 - fax 0432 565289), connettendosi al sito www.ivgudine.it

Ulteriori informazioni, anche sulle modalità di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara, possono essere ottenute dal Custode oppure rivolgendosi al sottoscritto Professionista Delegato, tel. 0432 888071, indirizzo mail studio@sandradeldo.it

Il Professionista Delegato

dott.ssa Sandra Del Do'