

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
DELEGATA

N° 205/2024 R.G. Es.

Il sottoscritto avv. Filippo De Luca, con studio in Udine, Viale Duodo n. 74/6, in qualità di delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.*, giusta ordinanza di vendita delegata dd. 05.05.2026 comunicata a mezzo pec in data 08.05.2026

AVVISA

che in data **18.11.2026 ore 09.30**, presso la sede della COVEG Srl – I.V.G. sita a Udine in via Liguria n. 96, 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 del geometra Giovanni Picotti:

LOTTO 1

Diritto di proprietà della villa singola e dell'area di pertinenza della superficie complessiva di 3.187 mq sita a PALAZZOLO DELLO STELLA Via Casali Giambreaz 1, così identificata catastalmente:

- Catasto Fabbricati del Comune di Palazzolo dello Stella (UD) foglio 8 particella 73, categoria A/7, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 1.110,38 Euro indirizzo catastale Via Casali Giambreaz, 1, piano: T-1
- Catasto Terreni del Comune di Palazzolo della Stella (UD) foglio 8 particella 73, partita 1, qualità/classe Ente Urbano, superficie 3187 mq (area totale del lotto comprensiva del sedime del fabbricato e della corte/giardino esclusivo). Al C.T. l'immobile è censito a partita 1, Ente Urbano.

Caratteristiche:

Si tratta di una villa unifamiliare elevantesi su due piani fuori terra ubicata in posizione isolata in zona di preminente interesse agricolo. L'immobile ha una superficie commerciale di 453,94 metri quadrati e si compone di cucina-pranzo, ampio soggiorno, camera, disimpegno, bagno e ripostiglio al piano terra, oltre a due porticati in fregio ai fronti sud e nord; in posizione contigua e comunicante è inoltre presente un deposito attrezzi agricoli su unico piano fuori terra, di fatto destinato ad autorimessa. Al piano superiore sono presenti quattro camere, due bagni, disimpegno e sottotetto rifinito al grezzo. Il fabbricato è confortato da area scoperta di rilevante estensione destinata a giardino e piantumata con alcune essenze tipiche. La distribuzione dei locali è razionale, le superfici e i rapporti aeroilluminanti sono adeguati; il livello di finitura è buono. Il fondo ove insiste la realtà in esame è recintato lungo il lato sud (a confine con la strada di accesso) e lungo i soli lati est e ovest con siepe sempreverde avente altezza di circa due metri. Sui lati est, ovest e nord l'immobile confina direttamente con il terreno costituente il lotto 2 del presente avviso.

Lo stato generale di manutenzione è buono; nel corso del sopralluogo è emersa la necessità di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, dovuti essenzialmente a usura: tinteggiature delle pareti e interventi di riatto di alcuni serramenti interni.

Per maggiori dettagli si rinvia alla perizia di stima del geom. Giovanni Picotti.

L'immobile è occupato dal debitore, essendo l'abitazione principale di quest'ultimo e dei familiari conviventi. La sua liberazione non potrà essere disposta (salvo casi particolari) prima dell'emissione del decreto di trasferimento, solo su richiesta dell'aggiudicatario, e sarà eseguita nei 4/6 mesi successivi.

Sul piano della conformità edilizia sono state rilevate le seguenti difformità: Vano tecnico interrato (normativa di riferimento: legge regionale 11 novembre 2009 n. 19 e ss.mm.ii.) Trattasi di locale per ispezioni interrato posto in esatta corrispondenza del patio presente in lato nord-est dell'abitazione alla quale è asservito. Il locale non è destinabile a cantina né ad altra pertinenza usufruibile sia per l'insufficiente altezza netta (1,55 m), sia per l'assenza di valido piano di calpestio. Il vano infatti è posto tra le travi di fondazione del fabbricato. In sede di sopralluogo è stata constatata la presenza di acqua al suolo, con ogni probabilità di origine meteorica. L'epoca di realizzazione è quella del fabbricato, posto che le strutture portanti e la conformazione ricalcano fedelmente quelle soprastanti.

L'immobile presenta alcune difformità catastali.

Nello specifico sono state rilevate le seguenti difformità: assenza in planimetria del sottotetto accessibile e del vano tecnico per ispezioni posto al piano interrato.

Trattasi di irregolarità che possono essere regolarizzate per quanto attiene al sottotetto mediante aggiornamento della scheda planimetrica con inserimento del locale sottotetto, con indicazione delle altezze variabili che lo caratterizzano e poligonazione dettagliata per le altezze inferiori a 1,50 m; per quanto attiene al vano tecnico va riportato per mera completezza della scheda planimetrica: trattandosi di vano tecnico infatti questo non rileva ai fini della consistenza e delle superfici imponibili.

Non sono state rilevate difformità urbanistiche, né difformità tra i dati catastali e l'atto.

Non è stata rilevata la conformità tecnica degli impianti.

Il principio di continuità ultraventennale delle trascrizioni risulta rispettato.

Non ci sono vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente.

Risulta in essere una posizione debitoria verso il Consorzio di Bonifica Pianura Friulana pari a euro 250,84, aggiornata all'anno 2024 e al lordo di eventuali importi inesigibili per intervenuta prescrizione.

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 265.000,00

(Euro duecentosessantacinquemila/00)

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore: Euro 198.750,00 (Euro centonovantottomilasettecentocinquanta/00).

Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00 (Euro duemila/00)

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre sei 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 cpc).

LOTTO 2

Diritto di proprietà del terreno agricolo sito a Palazzolo dello Stella (UD) Località Casali Giambreaz, della superficie commerciale di 46.752,00 mq così identificato catastalmente:

- Catasto Terreni del Comune di Palazzolo dello Stella (UD) foglio 8 particella 67 qualità/classe Seminativo 2^a, superficie 46.752 mq, reddito agrario 241,45 €, reddito dominicale 470,84 €

Caratteristiche:

Si tratta di un terreno a destinazione agricola sito in località Casali Giambreaz, all'estremo nord-est del territorio comunale di Palazzolo dello Stella, avente forma grossomodo rettangolare, ben definita e con confini evidenti, con lati pari a circa 305 metri x 165 metri. La linearità del fronte sud - posto a confine con la Via Casali Giambreaz - è interrotta parzialmente dalla presenza del fabbricato e dell'area pertinenziale costituenti il lotto 1 del presente avviso. Il terreno ha andamento pianeggiante e ingresso agevole, non presenta discontinuità superficiali e vanta un'estensione pari a 46.752 metri quadrati catastali. Il fondo appare destinato a coltivazioni seminate e non è interrotto da essenze arboree, nè da manufatti quali costruzioni stabili o precarie e strade interpoderali. Il fondo è irrigabile grazie alla presenza di canale situato lungo il lato nord del lotto, che intercetta le acque dal Fiume Stella (Fonte: Consorzio Bonifica Pianura Friulana). Va tuttavia rilevata la presenza di due linee aeree di elettrodotto a BT su tralicci in

cemento di modeste dimensioni e minimo ingombro situati nella porzione più orientale del terreno; i cavi insistono a un'altezza da terra pari a circa 6-7 metri e hanno andamento sud-nord.

Per maggiori dettagli si rinvia alla perizia di stima del geom. Giovanni Picotti.

L'immobile è occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3+3 con tacito rinnovo, stipulato il 25/11/2019, con scadenza il 10/11/2025, registrato il 10/12/2019 a Udine ai nn. 11330 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento). La durata originaria del contratto era pari a tre anni con rinnovo tacito e preavviso di disdetta di quattro mesi, con deroga espressa agli artt. 1 e 4 della legge 3 maggio 1982 n. 203 in forza dell'avvenuta stipula del contratto alla presenza e con sottoscrizione delle rispettive Associazioni di categoria (art. 45, 1° comma legge cit.). Con contratto di cessione del 31 ottobre 2020, prot. n. 95568 del 16 novembre 2020 Agenzia delle Entrate di Udine, la parte conduttrice ha ceduto il contratto d'affitto alla *** DATO OSCURATO *** , con sede in Pocenia.

Con successivo atto di proroga stipulato in data 5 novembre 2020, registrato a Udine il 16 novembre 2020 al n. 5402 serie 3, la parte affittante concedeva - tra l'altro - alla parte subentrante la proroga della scadenza contrattuale al 10 novembre 2026, in luogo del precedente termine del 10 novembre 2025.

Con atto di disdetta del 08.04.2025 il custode IVG Coveg ha comunicato alla società affittuaria la disdetta parziale dal contratto di affitto di fondo rustico del 25.11.2019 registrato il 10/12/2019 a Udine ai nn. 11330 serie 3 T, già oggetto di cessione del 31.10.2020 al prot. n. 95568 registrata il 16.11.2020 e di proroga giusta scrittura del 05.11.2020 registrata il 16.11.2020 al n. 5402 serie 3, a far data dal 10.11.2026 (normale scadenza del contratto).

Non sono state rilevate difformità, catastali, edilizie e urbanistiche, né difformità tra i dati catastali e l'atto.

Il principio di continuità ultraventennale delle trascrizioni risulta rispettato.

Non ci sono vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente.

Dalla perizia di stima risulta una servitù aerea passiva di elettrodotto (presumibile linea elettrica di BT). Non risulta trascritto l'atto costitutivo del gravame.

Risulta in essere una posizione debitoria verso il Consorzio di Bonifica Pianura Friulana pari a euro 1.738,86, aggiornata all'anno 2024 e al lordo di eventuali importi inesigibili per intervenuta prescrizione

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 158.500,00

(Euro centocinquantottomilacinquecento/00)

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore: Euro 118.875,00 (Euro centodiciottomilaottocentosettantacinque/00).

Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00 (Euro duemila/00)

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre sei 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 cpc).

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 17.11.2026 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 a Astalegale.net S.p.A. IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670; **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine; Procedura n° 205/2024 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 **18.11.2026** alle **ore 09.30** presso la stessa Coveg Srl – IVG si procederà all'esame delle offerte regolarmente pervenute e a deliberare sulle stesse.

Le buste contenenti le offerte analogiche saranno aperte nello stesso giorno alle ore 09.20; 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, Viale Duodo n. 74/6.

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. 0432/233903 – email: fdl@avvocatideluca.it

Udine, 16.8.2026

Il Professionista Delegato

avv. Filippo De Luca