

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 206/2023 R.G.Es.

Il sottoscritto Dott. Emanuele Cruder delegato "A" 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 N° 1

Casa signorile a MARTIGNACCO VIA PIAVE 27, frazione FAUGNACCO, della superficie commerciale di 630,31 mq.

Parte dell'edificio denominato "*Villa Del Torso-Mantica*" sviluppantesi su tre piani fuori terra avente accesso comune con le altre proprietà da via Piave.

L'edificio è stato dichiarato di interesse particolarmente importante dal Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali e quindi è stato oggetto di vincolo.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1500, ristrutturato nel 2000.

Identificazione catastale:

foglio 14 particella 188 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe I, consistenza 13 vani, rendita 1.141,37 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 13, piano: S1-T-1-2, derivante da fg. 14 n. 188. Coerenze: N: mappale 540, E: n.539, S: n. 435, O: 188.

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Avvertenze:

L'immobile di cui al lotto n. 1 non risulta occupato, ma nella disponibilità degli esecutati che lo utilizzano, al momento, come deposito.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Convenzione con il Comune per garantire manutenzione e possibilità di locazione, stipulata il 29/12/1994 a firma di notaio Enrico Piccinini di Udine ai nn. 57421 di repertorio, trascritta il 23/01/1995 a Udine ai nn. 1835/1394, a favore di Comune di Martignacco;

- Vincolo di interesse particolarmente importante Villa Del Torso Mantica, stipulata il 25/02/1994 a firma di Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali, trascritta il 01/06/1994 a Udine ai nn. 11379/8320, a favore di MINISTERO PER I BENI CULTURALI ED AMBIENTALI;

- Vincolo di interesse particolarmente importante Villa Del Torso Mantica, stipulata il 25/02/1994 a firma di Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali, trascritta il 01/06/1994 a Udine ai nn. 11380/8321, a favore di MINISTERO PER I BENI CULTURALI ED AMBIENTALI, contro *** DATO OSCURATO *** derivante da Decreto Ministeriale.

Si precisa che l'emettendo decreto di trasferimento dovrà essere sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali previsto dal D.Lgs. n. 42/2004 e degli Enti Territoriali, prelazione da esercitarsi nel termine di 60 (sessanta) giorni previsto dall'art. 61 del D.Lgs. n. 42/2004.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- **CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione: Redazione rilievo, SCIA, verifica dei miglioramenti statici apportati ai solai come intervento locale, richiesta abitabilità comprensiva dei certificati di regolare esecuzione: euro 17.500,00. Oneri e ditti di segreteria: euro 1.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

- **CONFORMITÀ CATASTALE:** L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: aggiornamento catastale: euro 3.000,00. Oneri e diritti: euro 500,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.
- **CONFORMITÀ URBANISTICA:** nessuna difformità.
- **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** nessuna difformità.
- **CONFORMITÀ TECNICO IMPIANTISTICA:** L'edificio è privo di impianto di riscaldamento.

Il regime fiscale applicato al trasferimento è quello dell'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 DEL LOTTO euro 224.625,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (euro 168.468,75).

Aumento minimo in caso di gara: euro 2.000,00.

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto, ovvero, 30% del prezzo offerto, in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione.

LOTTO N° 2

Villa singola a MARTIGNACCO VIA PIAVE 27, frazione FAUGNACCO, della superficie commerciale di 422,50 mq.

Edificio adibito a civile abitazione sviluppatosi su tre piani fuori terra ed uno interrato con accesso in comune agli altri utenti della villa del Torso-Mantica.

L'immobile è stato ricavato dalla ristrutturazione della vecchia Filanda Totis.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di variabile da m. 2,20 a m.2,60.

Identificazione catastale:

foglio 14 particella 188 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 11 vani, rendita 965,77 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n.13, piano: S1-T-1-2.

Coerenze: N: 441, E:188, S:188, O: 188

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1750 ristrutturato nel 1995.

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Avvertenze:

L'immobile di cui al lotto n. 2 costituisce **abitazione principale** del debitore e dei suoi 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.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta effettivamente occupato dal debitore e familiari.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- **CONFORMITÀ EDILIZIA:** L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Redazione rilievo, CILA, collaudo con verifica dei calcoli statici presentati, richiesta abitabilità comprensiva dei certificati di regolare esecuzione di tutti gli impianti: euro 13.500,00. Oneri e ditti di segreteria: euro 500,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.
- **CONFORMITÀ CATASTALE:** nessuna difformità.
- **CONFORMITÀ URBANISTICA:** nessuna difformità.
- **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** nessuna difformità.

Il regime fiscale applicato al trasferimento è quello dell'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 DEL LOTTO euro 166.875,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (euro 125.156,25).

Aumento minimo in caso di gara: euro 2.000,00.

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto, ovvero, 30% del prezzo offerto, in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le **ore 12:30** del giorno **24.11.2026** 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 allegate 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 allegate 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 allegate 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:

- 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@giustiziacerit.it).

L'offerta sarà considerata tempestiva ed ammissibile solo se la Ricevuta di Avvenuta Consegna – R.d.A.C. (PEC) di cui all'art. 14 comma 1 D.M. n° 32/2015 viene generata entro le ore 12:30 del giorno sopra indicato.

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.

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 - SWIFT/BIC: SELBIT2BXXX; **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine; Procedura n° 206/2023 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 come segue: "Tribunale di Udine, RGE 206/2023"; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **25.11.2026** alle ore **09:30** 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 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 presso i locali di Coveg Srl IVG siti in Udine, via Liguria 96.

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. 0432/295992 – email: emanuele.cruder@cisilinoepartners.it.

Udine, 24 agosto 2026

Il Professionista Delegato
(Dott. Emanuele Cruder)