

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

n. 148/2025 R.G. Es.

La sottoscritta dott.ssa Patrizia DOTTO, con studio in San Giorgio di Nogaro, Piazza della Chiesa 17, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione, ex art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

Che in data **11/11/2026** 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 di data 7.02.2026 del tecnico incaricato MARIA CRISTINA BELLINI:

Lotto 1

Villa singola a SAN LEONARDO Frazione San Leonardo 115, frazione SAN LEONARDO, della superficie commerciale di 212,40 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Villa singola con giardino piantumato e recintato, che si sviluppa al piano terra e primo piano collegati da scala interna a vista in muratura con gradini rivestiti in tavelle, delimitata da vetrata. Ubicata in San Leonardo frazione del comune di San Leonardo, in una zona residenziale realizzata su lottizzazione, caratterizzata da edifici residenziali aventi la stessa tipologia ed epoca di costruzione, si affaccia sulla via San Leonardo ed è circondata da terreni. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,70 mt..

Identificazione catastale:

foglio 17 particella 516 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 7,5 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: frazione San Leonardo n° 115, piano: terra e primo, Coerenze: p.c. 903 - fabbricato e corte, p.c. 396 terreno, p.c. 493 terreno e p.c. 460 via Frazione San Leonardo

Il fabbricato insiste sulla pc. 516 ente urbano di mq. 660 - derivante dalla p.c 492 con TIPO MAPPALE prot. n.17752.1/1998 del 09/06/1998

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

Attenzione, l'immobile di cui al Lotto 1 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.

PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione ambientale L.R. 52/91 N. **C0092034**, per lavori di Costruzione fabbricato ad uso abitazione, presentata il 16/10/1992 con il n. 1347 di protocollo, rilasciata il 28/11/1992 con il n. C0092034 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Terreno - fg. 17 mappale 482 Lotto 7 - sito in San Leonardo Lottizzazione Terlicher

Concessione edilizia N. **C0092034** e successive varianti, per lavori di Costruzione fabbricato ad uso abitazione, presentata il 16/10/1992 con il n. 1347 di protocollo, rilasciata il

22/12/1992 con il n. C0092034 - prot.1303 di protocollo, agibilità del 08/10/1998 con il n. C0092034 - prot. 1237 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Terreno - fg. 17 mappale 482 Lotto 7 - sito in San Leonardo Lottizzazione Terlicher.

Agibilità rilasciata a nome dell'esecutata

Proroga di 12 mesi **N. C0092034** e successive varianti per lavori di Costruzione fabbricato ad uso abitazione, presentata il 16/09/1996 con il n. 1303 di protocollo, rilasciata il 23/09/1996 con il n. 1303 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Terreno - fg. 17 mappale 482 Lotto 7 - sito in San Leonardo Lottizzazione Terlicher.

Termine per l'ultimazione dei lavori resta fissato al 19.09.1997

VOLTURA **N. C0092034** e successive varianti, per lavori di Costruzione fabbricato ad uso abitazione, presentata il 07/12/1996 con il n. 1757 di protocollo, rilasciata il 12/12/1996 con il n. 1757 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Terreno - fg. 17 mappale 482 Lotto 7 - sito in San Leonardo Lottizzazione Terlicher

Concessione Edilizia **VARIANTE** alla Concessione Edilizia n° C0092034 **N. C0V96027** e successive varianti, per lavori di Costruzione fabbricato ad uso civile abitazione, presentata il 31/12/1996 con il n. 1.837 di protocollo, rilasciata il 28/01/1997 con il n. C0V96027 - prot. n° 1757 di protocollo, agibilità del 08/10/1998 con il n. n° C0092034 - prot. n° 1.237 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a N.C.E.U. - fg. 17 mappale 516 - sito in San Leonardo Lottizzazione Terlicher

Proroga di 12 mesi **N. C0092034** e successive varianti, per lavori di Costruzione fabbricato ad uso abitazione, presentata il 10/10/1997 con il n. 1319 di protocollo, rilasciata il 20/10/1997 con il n. 1319 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Terreno - fg. 17 mappale 482 Lotto 7 - sito in San Leonardo Lottizzazione Terlicher.

Termine per l'ultimazione dei lavori resta fissato al 20/09/1998

ABITABILITA' **N. C0092034** e successive varianti, per lavori di Costruzione fabbricato ad uso civile abitazione, presentata il 17/09/1998 con il n. 1.237 di protocollo, rilasciata il 08/10/1998 con il n. n° C0092034 - prot. n° 1.237 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a N.C.E.U. - fg. 17 mappale 516 - sito in San Leonardo Lottizzazione Terlicher ex terreno FG. 17 mappale 492 Lotto 7

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA **N. A0097005**, per lavori di Costruzione recinzione terreno, presentata il 04/02/1997 con il n. 128 di protocollo, rilasciata il 18/03/1997 con il n. A0097005 - prot. n° 128 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a N.C.E.U. - fg. 17 mappale 492 - sito in Capoluogo San Leonardo. Fine Lavori il 16.09.1998

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. DIA908011**, , per lavori di Realizzazione di parete per creazione di bussola e spostamento di porta, presentata il 30/05/1998 con il n. 751 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a N.C.E.U. - fg. 17 mappale 492 - sito in Capoluogo San Leonardo. Fine Lavori il 16.09.1998

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA **N. A0097031**, per lavori di Posa serbatoio G.P.L. interrato, presentata il 15/10/1997 con il n. 1.508 di protocollo, rilasciata il 08/11/1997 con il n. A0097031 - prot. n° 1.508 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a N.C.E.U. - fg. 17 mappale 516 - sito in Capoluogo San Leonardo.

Fine Lavori il 19/06/2001 Da comunicazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco - Udine - Ufficio Prevenzione Incendi - detto serbatoio è stato dismesso

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n° 25 del 10/04/2025, l'immobile ricade in zona Zona Omogenea C - di espansione - in questa zona si applicano i vincoli e le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione di cui agli Artt. 6, 21, 23

- Rischio idraulico : non presente - pericolosità idraulica : non presente - Vincolo paesaggisti.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Definiscono le parti del territorio destinate a complessi abitativi già interessati da Piano attuativo in vigore.

La zona è ad uso prevalentemente residenziale, e vi sono ammesse tutte quelle attività connesse con essa e compatibili con l'ambiente urbano esistente (residenziale, alberghiera, direzionale, commerciale al dettaglio, artigianale e produttiva se compatibile per dimensioni e caratteristiche con l'insediamento residenziale, purchè nel più rigoroso rispetto delle norme igienico-sanitarie, servizi, collettive, attività Agrituristiche). La destinazione d'uso prevalente della zona dovrà essere la residenza e pertanto tutte le altre attività ammesse dovranno essere compatibili con la funzione prevalente. In particolare, al fine di incentivare il recupero degli edifici esistenti si consentono il mantenimento e la realizzazione di spacci aziendali destinati alla diretta commercializzazione anche stagionale dei prodotti agricoli e laboratori di trasformazione di prodotti agricoli complementari ad aziende agricole, purchè compatibili dal punto di vista igienico sanitario con la residenza.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso degli spazi aperti : cortili, giardini, orti, attrezzature per lo sport e il tempo libero, ricoveri per animali da cortile ad esclusivo uso familiare, aree gioco attrezzate, parcheggi. Gli spazi per le attività extra residenziali possono essere previsti e contenuti nel rapporto max del 30% rispetto al volume e superficie di pavimento totale consentito. Non sono consentiti usi comportanti aggravio alle opere di urbanizzazione q quindi tali da alterare la normale fruizione o producenti alterazioni e/o insalubrità ambientale.

Sono consentiti gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento, ristrutturazione edilizia, manutenzione edilizia, recinzioni mediante PRPC di iniziativa pubblica o privata.

Indici urbanistici, edilizi e norme particolari descritte nell'allegato Certificato di destinazione urbanistica.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura di un lato del portico posteriore, già chiuso su tre lati, con parte in cartongesso. Nel progetto originario il portico era una rimessa chiusa, trasformata in portico con la variante (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e successive modifiche)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA ASSEVERATA RIDUZIONE A CONFORMITA' della chiusura del portico Art. 51

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Accatastamento del ripostiglio originato dalla chiusura del portico (normativa di riferimento: R.D. 562/1939 e successive modifiche e quaderno DOCFA). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA - accatastamento del ripostiglio

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione tettoia metallica imbullonata sul retro del fabbricato (normativa di riferimento: PRG Comune di San Leonardo) L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione: demolizione ed asporto del materiale : €3.000,00
- Sono state rilevate le seguenti difformità: Installazione di deposito attrezzi/serra in polietilene ad alta densità e copertura in plexiglass, in aderenza alla facciata posteriore del fabbricato (normativa di riferimento: PRG Comune di San Leonardo).L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione: Demolizione e smaltimento materiale: €2.000,00

Valore dell'immobile:

€ 104.000,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore

€ 78.000,00

rilancio minimo in caso di gara € 2.000,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto; del 30% in caso di proposta di un termine per il pagamento del saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione o di presentazione dell'offerta da parte dello stesso soggetto dichiarato decaduto da precedente aggiudicazione; del 50% in caso di vendita disposta dopo due inadempienze ex art.587 c.p.c.

Notizie di cui all'articolo 46 DPR n° 380/2001 e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; *l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR n° 380/01 e all'art. 40, comma 6, L. 47/85.*

Esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, le domande giudiziali che non possono essere cancellate dal G.E.

La vendita del lotto è soggetta a imposta di registro.

°°°§°°

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" le seguenti somme:

- € 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, intavolazione e voltura catastale, e sempre salva 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 10.11.2026 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 allegare 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 allegare 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 allegare 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 10.11.2026.**

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 R.G. ES.IMM. n°148/2025 Lotto n° 1; 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 R.G. ES.IMM. n°148/2025; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità. ***

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 11/11/2026 alle ore 14.30 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 14.20 (10 minuti prima dell'orario di cui sopra); 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 sito in San Giorgio di Nogaro, Piazza della Chiesa 17.

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 anche tramite il portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Ulteriori informazioni, anche sulle modalità di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara, possono essere ottenute o dal Custode tel. 0432-566081 o rivolgendosi presso lo studio del sottoscritto delegato sito in San Giorgio di Nogaro, Piazza della Chiesa 17, tel. 0431/620855/620506 – fax 0431/621255 – mail: patrizia.dotto@el-co.it

San Giorgio di Nogaro, 07.08.2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Patrizia DOTTO