

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 173/2022 R. G. Es. Imm.

La sottoscritta avv. Fabrizia Mozzato, con studio in Latisana (UD), P.zza Caduti della Julia, 28, delegato "A" alle sole operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 *bis* c.p.c.,

AVVISA

che in data **02 dicembre 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:

LOTTO 1

Comune di Tolmezzo, via Bandiera, 6/A, frazione Codunea

Fabbricato residenziale unifamiliare della superficie commerciale di 135,78 (ex fabbricato rurale)

Identificazione catastale:

Foglio 1 particella 604 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 288,85 Euro, piano: T-1

Coerenze: Vicinale Cadunea pedonale, con accesso dalla via Bandiera, il Rio Aip, e con le particelle 756 e 523.

Per il diritto di piena proprietà

La vendita è effettuata a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura rispetto a quanto desumibile dagli atti non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

Il fabbricato è costituito da un'unica abitazione che si sviluppa su due piani collegati da scala interna e da deposito con cantina in aderenza con accesso dalla corte.

L'immobile risulta abitato dall'esecutato, libero di regola solo dopo 4/6 mesi dal decreto di trasferimento.

Trattasi di un ex fabbricato rurale, costituito in origine da una vecchia stalla e da un fienile, che in seguito al terremoto del 1976 sono stati danneggiati e poi ristrutturati assumendo l'attuale destinazione residenziale. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1982.

Risultano le seguenti pratiche edilizie:

Concessione edilizia n. 3996/82 e successive varianti, per lavori di riparazione ed adeguamento antisismico dell'alloggio di abitazione L.R. 30/77, rilasciata il 18 novembre 1982 con il n. 3996 di protocollo, agibilità del 19 Marzo 1986 con il n. 510/UR Prog. N. 6 capo III di protocollo.

1° Variante al progetto L. 30/77 Concessione edilizia dd 18.11.1982 n. 3957/84 e successive varianti, per lavori di riparazione ed adeguamento antisismico dell'alloggio di abitazione, rilasciata il 15 ottobre 1984, con il n. 3957/84 di protocollo, agibilità del 19 Marzo 1986 con il n. 510/UR Prog. N.6 capo III di protocollo.

Variente n.2 in corso d'opera alla concessione edilizia dd. 18/11/1982 – LR 312/1985 n. 47- Concessione Edilizia in sanatoria n. 3957/86 per lavori di modifica della quota di imposta del solaio di interpiano, rilasciata il 10 Marzo 1986 con il n. 3957/86 di protocollo, agibilità del 19 Marzo 1986 con il n. 510/UR Prog. N. 6 capo III di protocollo.

Autorizzazione edilizia n. 1405/88, per lavori di apertura porta in sostituzione finestra, presentata il 1 Marzo 1988 con il n. 3578 di protocollo, rilasciata il 7 Marzo 1988 con il n. 1405/88 di protocollo.

Concessione edilizia n. 5106/88, per lavori di finitura oltre il minimo abitabile L.R 30/77 rivestimento della scala interna e intonacatura pareti esterne lato Est e Nord, presentata il 10 maggio 1988 con il n. 7834 di protocollo, rilasciata al 24 maggio 1988 con il n. 5106/88 di protocollo.

Concono edilizio tratto dal decreto D.L. 269/2003 e L.R. 26/2004 n. 1656/04 per lavori di realizzazione fabbricato accessorio all'abitazione adibito a cantina e deposito, presentata il 10 dicembre 2004 con il n. 35493 di protocollo, rilasciata il 28 Marzo 2023 con il n. 6891 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a parte di deposito e cantina indicato nel progetto.

In seguito alla presentazione del progetto è stato realizzato un ampliamento verso la corte interna e sono stati aperti un foro porta ed un foro finestra che sono esclusi dalla presente pratica.

-Immobile non con conformità edilizia e catastale, sono state rilevate le seguenti difformità edilizie e catastali:

E' presente una baracca in legno e plastica ad uso serra edificata in aderenza alla facciata posteriore del fabbricato e prospiciente al rio Aip, non conforme e non regolarizzabile, che dovrà essere demolita, come specificato nella perizia agli atti redatta dal tecnico incaricato geom. Maria Cristina Bellini.

E' stato rilevato un ampliamento del locale deposito e apertura fori laterali non a distanza di legge. Tale difformità è regolarizzabile mediante rimozione delle finestre e sostituzione in tamponatura e demolizione dell'ampliamento, con arretramento della parete come da progetto autorizzato, come specificato nella perizia agli atti redatta dal tecnico incaricato geom. Maria Cristina Bellini. La planimetria depositata in catasto riporta la situazione autorizzata, priva pertanto dei suindicati abusi realizzati.

E' stata rilevata difformità catastale per una finestra e tramezzo del bagno al piano terra, regolarizzabile con presentazione di nuova planimetria con foro finestra e senza tramezzo nel bagno.

E' stata rilevata la seguente difformità tecnica impiantistica: è presente una canna fumaria della stufa a legno posta nel corridoio al primo piano, non conforme ma regolarizzabile mediante realizzazione di canna fumaria in muratura fino ad oltre la falda del tetto, come specificato nella perizia agli atti redatta dal tecnico incaricato geom. Maria Cristina Bellini. Gli impianti tecnologici in dotazione all'edificio sono: idrico ed elettrico non a norma. L'impianto termico è solo predisposto.

Si precisa che la particella 523 (giardino), che risulta recintata assieme al fabbricato e viene utilizzata come pertinenza dell'abitazione, non è di proprietà dell'esecutato.

L'immobile si trova nello stato di fatto e di diritto, specificato nella perizia agli atti, che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri, servitù, con la precisazione che il creditore procedente ha provveduto alla presentazione della dichiarazione di successione, al fine della corretta intestazione dell'immobile.

La vendita è soggetta a:

Imposta di registro

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" Notaio Guido Spanò di San Giuliano con studio a Latisana (Ud) P.zza Indipendenza, 40, 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, trascrizione e voltura catastale, e sempre salva liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

PREZZO BASE DELLA VENDITA: Euro 44.200,00=

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 33.150,00)

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00

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 e comunque entro i 12 mesi dall'aggiudicazione)

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate **entro le ore 12.30 del giorno 01 DICEMBRE 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: avv. Fabrizia Mozzato; la data fissata per l'esame delle offerte, Lotto 1.

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 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”;

- (*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 01/12/2026. 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 Ricevuta di avvenuta consegna, 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 “Notartel Spa. Cauzioni Aste” IBAN IT24I0333203201000002610810 – SWIFT/BIC: PASBITGG; **causale invariabile ed obbligatoria:** Tribunale di Udine; Procedura n°173/2022 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, Procedura N. 173/2022; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 02 DICEMBRE 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 **9.20 (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 di accesso 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 cosiddetta “dichiarazione antiriciclaggio” e a consegnarla al delegato alla vendita dopo l'aggiudicazione o a depositarla nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari entro il termine assegnato per il versamento del saldo prezzo a pena di decadenza dall'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 Latisana (Ud) Piazza Caduti della Julia, 28.

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. 0431/520824 – fax 0431/526269 – email: info@legalesem.it

Udine, li 18.09.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Fabrizia Mozzato