

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
V TENTATIVO
10/12/2025 ORE 9.30

Esecuzione immobiliare n. 238/2021 unificata con n. 290/2022 R.G.Es.

Il sottoscritto dr. Mauro Vidrigh

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 UNICO

Il lotto primo risulta così rappresentabile:

IMMOBILE RESIDENZIALE a PALAZZOLO DELLO STELLA VIA ACQUA BONA 3, frazione CASALI BRAGAGNON, della superficie commerciale di **318,17 mq** come da dettagli della perizia allegata.

La realtà da valutare consiste in un immobile in villetta bifamiliare distribuita su due piani, terra e primo; completano il compendio un accessorio staccato (ex pollaio e porcilaia) e area di pertinenza.

La costruzione originale venne realizzata negli anni 1967-68. La proprietà è interamente recintata e l'accesso non avviene dalla pubblica via ma attraversando altro fondo attualmente di proprietà degli esecutati ma non oggetto della presente valutazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna non rilevata.

Identificazione catastale:

foglio 10 particella 150 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: via Bragagnon n.9, piano: t-1

L'intero edificio sviluppa due piani oltre il sottotetto non praticabile piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

Terreno a destinazione corte-giardino a PALAZZOLO DELLO STELLA VIA ACQUA BONA 3, frazione CASALI BRAGAGNON, della superficie commerciale di 1.814,00 costituente pertinenza del mapp. 150, gravato da servitù

Identificazione catastale

Foglio 10 particella 152 (catasto terreni), qualità/classe sem. 2^, superficie 1814, reddito agrario 9,37 € , reddito dominicale 14,90 €

L'immobile risulta:

- occupato dal debitore. Il diritto di abitazione ex art. 540 cc a favore del coniuge superstiti non risulta opponibile ai terzi.

Per la liberazione dell'immobile pertanto sono prevedibili quattro/sei mesi dal momento del saldo prezzo, salvo precedente rilascio dello stesso.

- gravato dalle seguenti limitazioni d'uso:

a) servitù attiva e passiva di transito, stipulata il 27/10/1964 a firma di Notaio Cipolla S. - Latisana ai nn. rep.6154 di repertorio, trascritta il 09/11/1964 a RR.II. UDINE ai nn. 23434/21591, contro fg. 10 pc 102 (ora pc 14 Servitù di transito e altre limitazioni, stipulata il 29/07/2005 a firma di Notaio Spanò G. Latisana ai nn. rep.60003/16961 di repertorio, trascritta il 05/08/2005 a RR.II. UDINE ai nn. 25473/17318, derivante da Atto di divisione). Le servitù sopracitate riguardano servitù di transito, uso comune del pozzo artesiano, occupazione del contatore Enel, scolo delle acque bianche e nere oltre a spese di manutenzione.

- senza Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.). L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo, ma non funzionante il riscaldamento dell'appartamento avviene con stufa a pellet.

- non conforme/conforme per:

1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Porzione di terrazzo (prospetto Ovest) , apertura di foro porta sul prospetto principale e chiusura foro (porta) esecuzione di pareti interne al piano terra (come da relazione pratica condono di cui non è stata rilasciata la concessione in sanatoria).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: le sopradescritte difformità possono essere eliminate ripristinando i luoghi attraverso la rimozione della porzione del terrazzo ed il ripristino di quanto previsto con il certificato di agibilità dd.25.11.1968 n.4978, con un costo stimato dal CTU in €.1.500,00.

Risultano inoltre manufatti vari non autorizzati: tettoie vetuste, gazebo, pergola e box metallico, posto auto sul retro ed un vano scala interno in vano ascensore.

Le difformità sono regolarizzabili mediante la rimozione con ripristino dei luoghi, con costi di regolarizzazione per i manufatti non autorizzati stimati dal CTU in €.500,00.

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

2. CONFORMITÀ CATASTALE

Sono state rilevate le seguenti difformità: porzione di terrazzo, manufatti e tettoie. I costi di regolarizzazione sono stati stimati dal CTU per la redazione della Planimetria corrispondente allo stato di fatto in €.500,00.

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

3. CONFORMITÀ URBANISTICA

Non risulta nessuna difformità da perizia del CTU.

4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: sono state rilevate le seguenti difformità: la servitù di passaggio sul mappale 152 non è conforme a quanto stabilito nell'atto di provenienza di data 29.07.2005 rep.60003 Notaio Spano' (Latisana) e precisamente all'art.13, in quanto l'accesso avviene in modo improprio e non come previsto dall'atto suddetto nel quale si prevede un passaggio di larghezza di 5 ml. lungo il lato sud del fondo servente,il mapp.le 152 , il tutto come meglio rappresentato nello schema planimetrico.

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

5. ALTRE CONFORMITÀ

Conformità tecnica impiantistica: l'immobile risulta sostanzialmente conforme o regolarizzabile, seppure alcuni impianti siano in disuso e manchi il certificato energetico.

Il costo di regolarizzazione è stimato dal CTU in €.500,00.

SEGNALAZIONI

Non risulta rispettato nel ventennio il principio della continuità delle trascrizioni per la mancata registrazione delle accettazioni di eredità espresse o tacite a seguito di due decessi verificatisi in data 08.08.2004 e 10.02.2006.

Si segnala la presenza del diritto di abitazione ex art. 540 cc a favore del coniuge superstite.

Non sussistono spese condominiali rilevabili.

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, ove previsto.

Attenzione, l'immobile di cui al Lotto Unico 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.

Si rinvia per completezza alla perizia della CTU Alessandra Martini.

La vendita è soggetta a imposta di Registro.

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo e dall'elaborato di consulenza estimativa giudiziaria emerge infatti che il trasferimento sarà soggetto ad imposta di registro oltre che ad imposte di trascrizione e catastale, queste ultime due nell'importo fisso di euro 50,00 cadauna.

L'imposta di registro sarà applicata per quanto concerne la porzione di fabbricato, con l'aliquota del 9% oppure, se l'aggiudicatario richiederà di usufruire delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa, con l'aliquota agevolata in vigore pro-tempore.

L'imponibile sarà pari al prezzo di aggiudicazione o, su eventuale opzione dell'aggiudicatario, pari al valore determinato a norma del I comma dell'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al T.U. approvato con D.P.R. 26.4.1986 n. 131 e successive modificazioni, vale a dire euro 93.706,20 (o, se prima casa, euro 85.897,35);

L'imposta di registro sarà applicata per quanto concerne il terreno, che è a destinazione agricola, con l'aliquota del 15%.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" le seguenti somme (salvo 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 DI PERIZIA DELL'IMMOBILE Euro 178.000,00=.

VALORE ATTUALE BASE D'ASTA: EURO 75.380,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 56.535,00=.).

Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00

Cauzione pari al 10% (30%-50% in casi particolari come da ordinanza, da esporre con chiarezza) del prezzo offerto

Oltre a spese ed oneri accessori ed a quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, e sempre salvo liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

L'importo tiene conto delle riduzioni per spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate entro le ore **12.30** del giorno **9 DICEMBRE 2025** 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 indicate 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 indicate copie del relativo documento ufficiale*);
- cognome e nome del legale rappresentante dell'incapace, dell'ente o persona giuridica sofferente, luogo e data di nascita, codice fiscale; sua sottoscrizione (*tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale se vengono indicate 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), nonché sul “titolare effettivo” ed obblighi antiriciclaggio come previsto per norma;
- 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/120 giorni ex art. 569 cpc (*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
- dichiarazione relativa al “titolare effettivo” ed al rispetto degli obblighi “antiriciclaggio” resa nei termini di legge.

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@giustiziacer.it).

L'offerta sarà considerata tempestiva ed ammissibile solo se la Ricevuta di Avvenuta Consegnazione – 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, ovvero entro il 9 DICEMBRE 2025.**

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
- dichiarazione relativa al “titolare effettivo” resa nei termini di legge.

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:

- se si tratta di offerta informatica: mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a: “*Notartel S.p.A. Cauzioni Aste*” *IBAN IT24I0333203201000002610810* - *SWIFT/BIC: PASBITGG*; **causale invariabile ed obbligatoria: Tribunale di Udine - Procedura n° 238/2021 Lotto Unico**; 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. Allegare comunque copia in pdf del bonifico effettuato per il necessario riscontro dell'avvenuto, effettivo e tempestivo pagamento.

- se si tratta di offerta cartacea: mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Udine, con menzione del numero della procedura – ovvero **Tribunale di Udine Procedura es. Immobiliare 238/2021 Lotto Unico** –; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **10 dicembre 2025 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**; 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 “Gestisci” o “Assisti” di Notartel: disponibile sulla *home page* del portale <https://astepubbliche.notariato.it>.

La gara si svolgerà secondo il sistema della vendita telematica sincrona mista, ai sensi dell'art. 22 DM n° 32/2015.

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 Tarvisio UD, Via Vittorio Veneto n. 150.

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 dott. Mauro Vidrigh tel. 042840531 – fax 0428644827 – email: info@studiodommercialistavidrigh.eu.

Tarvisio, addì 17/09/2025

Il Professionista Delegato A

Dott. Mauro Vidrigh