

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N. 167/2023 R.G. Es. Imm.

Il sottoscritto Avv. Federico Artico, con studio in Udine, Via Manin n.18, delegato A alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione, ex art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che in **data 28 Gennaio 2026 ore 10.00** si procederà alla vendita forzata senza incanto dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche con riferimento alla L. 47/85, al D.P.R. n. 380/01, al D.M. 37/08 e successive modificazioni, come da relazione estimativa in atti:

LOTTO UNO

Vendita dell'intera proprietà di n. 10 particelle di terreni a destinazione commerciale della superficie di 16.771,00 mq, siti in Majano (UD) tra la Via Carina e il Viale Rino Snaidero Cavaliere del Lavoro (Strada provinciale 46), censite catastalmente come segue:

Comune di Majano

Catasto Fabbricati

Fg. 12, mapp. 1486, cat. F/1, consistenza 5.350 mq.

Fg. 12, mapp. 1098, cat. F/1, consistenza 8.664 mq.

Fg. 12, mapp. 1594, cat. F/1, consistenza 291 mq.

Catasto Terreni

Fg. 12, mapp. 805, seminativo, superficie 30 mq, reddito agrario 0,11 Euro, reddito dominicale 0,19 Euro.

Fg. 12, mapp. 1595, seminativo, superficie 799 mq, reddito agrario 2,89 Euro, reddito dominicale 5,16 Euro.

Fg. 12, mapp. 1596, seminativo, superficie 31 mq, reddito agrario 0,11 Euro, reddito dominicale 0,20 Euro.

Fg. 12, mapp. 1597, seminativo, superficie 1290 mq, reddito agrario 4,66 Euro, reddito dominicale 8,33 Euro.

Fg. 12, mapp. 1598, seminativo, superficie 90 mq, reddito agrario 0,33 Euro, reddito dominicale 0,58 Euro.

Fg. 17, mapp. 1742, seminativo, superficie 91 mq, reddito agrario 0,33 Euro, reddito dominicale 0,59 Euro.

Fg. 17, mapp. 1743, seminativo, superficie 135 mq, reddito agrario 0,49 Euro, reddito dominicale 0,87 Euro.

L'immobile risulta libero, non locato a terzi come meglio indicato nella perizia di stima, ancorché da terzi parzialmente di fatto utilizzato quale parcheggio.

L'immobile è non conforme alle risultanze da punto di vista edilizio e catastale come da perizia di stima di cui si consiglia attenta lettura.

Situazione urbanistica:

I terreni in questione hanno formato oggetto di PRPC denominato "Commerciale Snaidero B" adottato con deliberazione del CC n. 43 del 29.06.2005 ed approvato con deliberazione del CC n. 51 del 22.09.2005.

A seguito di ciò venne sottoscritta la convenzione edilizia di data 15.11.2005 con atto n. 91139 rep. del Notaio Mareschi Italico trascritto in Udine il 29.11.2005 ai nn. 38515/25743. La convenzione non sarà cancellata all'esito della procedura e rimarrà a peso degli immobili.

Per i lavori di "realizzazione di opere di urbanizzazione primaria PRPC commerciale Snaidero B" è stata rilasciata concessione edilizia n. 241/05 del 24.02.2006, dichiarata decaduta per mancata comunicazione ed inizio lavori con nota n. 025523 prot del 22.12.2005.

Per i lavori di “realizzazione di un nuovo fabbricato commerciale a destinazione non alimentare B” è stata rilasciata la concessione edilizia n. 27/06 del 07.04.2006, dichiarata decaduta per mancata comunicazione ed inizio lavori con nota n. 20223 prot del 04.10.2007.

Per i lavori “costruzione di un nuovo fabbricato a destinazione non alimentare – B” è stato rilasciato permesso di costruire n. 084/2008 del 06.05.2010, dichiarato decaduto per mancata comunicazione ed inizio lavori con nota n. 16254 prot. del 09.12.2016.

L’aggiudicatario per utilizzare la potenzialità edificatoria degli immobili staggiti, considerato che il PRPC di cui sopra risulta scaduto, dovrà necessariamente presentare un nuovo piano attuativo e successivamente sottoscrivere la pedissequa convenzione edilizia.

Oneri Consortili

Si evidenzia altresì che alcuni dei terreni componenti il lotto ricadono nell’ambito di operatività del Consorzio di Bonifica pianura friulana e sono pertanto soggetti al relativo tributo.

Pratiche edilizie

Concessione ed. n. 27/78 intestata a *** DATO OSCURATO***. rilasciata il 31.03.1978 con il n. 2262 prot. – agibilità non ancora rilasciata.

Concessione ed. n. 11/81, intestata a *** DATO OSCURATO*** presentata il 22.12.1980 con il n. 11797 prot. rilasciata il 24.02.1981 con il n. 11797 prot.

Dal punto di vista edilizio il bene è non conforme ma regolarizzabile.

Si rileva una diversa ubicazione e consistenza tettorie; mancata realizzazione di parte di recinzione, parte di recinzione realizzata in maniera leggermente difforme. La rappresentazione grafica è poi incompleta.

Dal punto di vista catastale il bene è non conforme ma regolarizzabile.

Mancato accatastamento delle tettoie. Si rappresenta altresì che presumibilmente il manto di copertura di dette tettoie è in materiale contenente amianto.

Si invita a consultare attentamente la perizia di stima con particolare riguardo alle criticità segnalate dal perito stimatore.

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 salvo liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

Valore dell'immobile: Euro 241.875,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (181.407,00 €).

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00

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

La vendita del lotto è soggetta ad IVA.

.....

LOTTO DUE

Vendita dell'intera proprietà di n. 7 particelle di terreni a destinazione commerciale della superficie di 12.412 mq, siti in Majano (UD) tra la Via Carina e la Via Michele Gortani snc, censite catastalmente come segue:

Comune di Majano

Catasto Terreni

Fg. 12, mapp. 1092, seminativo arborato, superficie 620 mq, reddito agrario 2,80 Euro, reddito dominicale 3,20 Euro;

Fg. 12, mapp. 1591, seminativo, superficie 689 mq, reddito agrario 2,49 Euro, reddito dominicale 4,45 Euro;

Fg. 12, mapp. 1590, seminativo, superficie 6.820, reddito agrario 24,66 Euro, reddito dominicale 44,03 Euro;

Fg. 12, mapp. 1517, seminativo, superficie 2.028, reddito agrario 7,33 Euro, reddito dominicale 13,09 Euro;

Fg. 12, mapp. 1515, seminativo arborato, superficie 2.105 mq, reddito agrario 7,61 Euro, reddito dominicale 13,59 Euro;

Fg. 12, mapp. 1593, seminativo arborato, superficie 20 mq, reddito agrario 0,07 Euro, reddito dominicale 0,10 Euro;

Fg. 12, mapp. 1592, seminativo arborato, superficie 130 mq, reddito agrario 0,44 Euro, reddito dominicale 0,67 Euro;

L'immobile risulta libero, non locato a terzi come meglio indicato nella perizia di stima.

Situazione urbanistica:

I terreni hanno formato oggetto di PRPC denominato "Commerciale Snaidero A" adottato con deliberazione del CC n. 42 del 29.06.2005 ed approvato con deliberazione del CC n. 50 del 22.09.2005.

A seguito di ciò venne sottoscritta la convenzione urbanistica avanti al Notaio Italico Mareschi in data 15.11.2005 con atto n. 91138 rep. trascritta poi in Udine il 29.11.2005 ai nn. 38514/25742.

La convenzione non sarà cancellata all'esito della procedura e rimarrà a peso degli immobili.

Per i lavori di “Opere di urbanizzazione primaria PRPC commerciale Snaidero A” è stata rilasciata la concessione edilizia n. 240/05 del 24.02.2006 – volturata all’attuale proprietà in data 20.10.2006 con nota n. 21524 prot.

In data 27.04.2007 è stata rilasciata concessione ed. n. 68/07 per i lavori di “Opere di urbanizzazione primaria – PRPC Commerciale Snaidero A – variante alla C.E. n. 240/05”.

In data 29.01.2010 con nota 22360 è stata concessa proroga per la conclusione dei lavori autorizzati con i provv. che precedono sino al 26.11.2010. in data 04.05.2010 è stato redatto “Certificato di collaudo” relativamente al comparto A1, nel quale sono sinteticamente riportate le opere sottoposte a collaudo nonché l’individuazione delle aree da cedere – per il lotto in questione sono le particelle n. 1591 e 1593.

Per i lavori di “Costruzione di un nuovo fabbricato commerciale a destinazione non alimentare – A2” è stato rilasciato il permesso di costruire n. 083/2008 del 12.01.2009, dichiarato decaduto per mancata comunicazione e inizio lavori con nota n. 16258 prot. del 09.12.2016.

L’aggiudicatario per utilizzare la potenzialità edificatoria degli immobili staggiti, considerato che il PRPC di cui sopra risulta scaduto, dovrà necessariamente presentare un nuovo piano attuativo e successivamente sottoscrivere la pedissequa convenzione edilizia.

Oneri Consortili

Si evidenzia altresì che alcuni dei terreni componenti il lotto ricadono nell’ambito di operatività del Consorzio di Bonifica pianura friulana e sono pertanto soggetti al relativo tributo.

Pratiche edilizie.

Vedasi l’allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Majano in data 27.06.2024 n. 8018 prot.

Non risultano difformità urbanistiche, catastali e/d edilizie.

Si invita a consultare attentamente la perizia di stima con particolare riguardo alle criticità segnalate dal perito stimatore.

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 salvo liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

Valore dell'immobile: Euro 183.000,00.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 137.250,00).

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00

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

La vendita del lotto è soggetta ad IVA.

oooooo

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate entro le ore 12,30 del giorno 27 Gennaio 2026 presso Coveg Srl – IVG, sita in Udine, via Liguria 96, in busta chiusa con annotato all'esterno della busta 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** quanto di seguito 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";
 - 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 ss. 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 la Ricevuta di Avvenuta Consegnna – 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** quanto 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; 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

Per l'offerta telematica: mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a NOTARTEL: "Notartel S.p.A. Cauzioni Aste", IBAN IT24 I033 3203 2010 0000 2610 810 - SWIFT/BIC: PASBITGG; causale invariabile ed obbligatoria: **Tribunale di Udine Procedura n. 167/2023 – NUMERO DEL LOTTO.**

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;

Per l'offerta cartacea: mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Udine Es. Imm. 167/2023", assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

.....

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 28 Gennaio 2026 ore 10.00 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 09.50 (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 "Gestisci" o "Assisti" (Se 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 Udine, Via Manin n. 18, te. 0432/503798 – 512353.

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. 0432.503798/513253 – fax 0432.295556 – e-mail: federico.artico@avv-persello.it

Udine, il 02 Ottobre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Federico Artico.

