

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
II ESPERIMENTO DI VENDITA

N° 11/2024 R. G. E.

Il sottoscritto avvocato Gabriele Venier con studio in Udine, Via Poscolle n. 54, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione ex art. 591 bis c. p. c., giusta ordinanza di vendita e delega notificata in data 29 aprile 2025

AVVISA

che in data **14 gennaio 2026 alle ore 10.00** si procederà alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di vendita e delega dd. 3 novembre 2023, 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 consulenza estimativa giudiziaria in atti, redatta dal tecnico incaricato Giovanni Picotti del 23 gennaio 2025 ed alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento e per tutto quanto non precisato in questa sede.

In particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche.

LOTTO 1

- **Diritto di piena proprietà per la quota 1/1 di un Fabbricato a destinazione residenziale da ristrutturare** a SANTA MARIA LA LONGA Via Ippolito Nievo 46, frazione Capoluogo, della superficie commerciale di 332,03 mq;

e così catastalmente identificati nel Comune Santa Maria La Longa:

CATASTO FABBRICATI

- Foglio 12 particella 91 sub. 5, categoria F/1, consistenza 156 mq, indirizzo catastale: Via Ippolito Nievo, 46, piano: T, Coerenze: Nord: Foglio 12 particelle 202 e 91 subalterno 3; est: Foglio 12 particelle n. 202 e 91 subalterno 6; sud: Foglio 12 particella 91 subalterno 6; ovest: Foglio 12 particella 91 subalterno 3;
- Foglio 12 particella 91 sub. 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: Via Ippolito Nievo, 46, piano: T-1-2, Coerenze: Nord: Foglio 12 particelle 202 e 91 subalterni 3 e 5; est: Foglio 12 particelle 94, 129, 203 e 91 subalterno 2; sud: Foglio 12 particella 129; ovest: Foglio 12 particelle 90 e 311;

CATASTO TERRENI

- Foglio 12 particella 91 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe Ente Urbano, superficie 2129 Coerenze: Nord: Via I. Nievo, Foglio 12 particella 202; est: Foglio 12 particelle 94, 129, 202 e 203; sud: Foglio 12 particella 129; ovest: Foglio 12 particelle 90 e 311.

Trattasi di fabbricato a destinazione residenziale sito in Santa Maria La Longa, capoluogo, Via I. Nievo, 46, in zona semi centrale avente una superficie commerciale di 332,03 metri quadrati. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'unità si eleva su tre piani fuori terra, è priva di locali interrati e ha accesso dalla strada tramite cancello carraio e porticato di proprietà di terzi, per il quale sussiste servitù attiva regolarmente trascritta. I beni quindi non hanno accesso diretto o contiguità con la strada pubblica e insistono su corte coronata da immobili di terzi.

L'immobile è costituito inoltre da fabbricati accessori contigui a uno o due piani fuori terra, corte in lato nord in parte gravata da servitù trascritta di passaggio e di condotte tecnologiche a favore di terzi e ampia area scoperta esclusiva in lato sud. Su quest'ultima è presente un gazebo a struttura lignea completamente in rovina. Il fabbricato accessorio insistente in fregio al confine ovest e riportato nella planimetria catastale agli atti è stato demolito con precedente titolo edilizio. Allo stato attuale la realtà si presenta in pessime condizioni e in stato di abbandono che data ormai da oltre dieci anni. Tale stato deriva dalla repentina interruzione dei lavori di ristrutturazione e ampliamento intesi altresì alla creazione di tre distinte unità abitative entro i volumi esistenti; detti lavori furono autorizzati con permesso di costruire n. 5/13 e iniziati nel 2014. Sulla base di quanto emerso dal sopralluogo e dalle condizioni generali dell'immobile, il fabbricato è del tutto **inagibile**.

Trattandosi di unità immobiliare in corso di realizzazione all'epoca dell'interruzione dei lavori riguardo l'esecuzione degli impianti elettrico e sanitario è necessaria una opportuna verifica circa la funzionalità degli elementi già posati con eventuale rifacimento dei medesimi. Per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti della legge 30 dicembre 2020 n° 178, art. 1, commi 376, 377, 378 e 379, dalle evidenze documentali riscontrate non risulta che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

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

servitù: passaggio volontario, stipulata il 27/08/2004 a firma di Notaio P. A. Amodio ai nn. rep. 174174 racc. 36461 di repertorio, registrata il 07/09/2004 a Udine ai nn. 20080, trascritta il 07/09/2004 a Udine ai nn. 28602 R.G. - 20080 R.P., a favore di Immobile Foglio 12 particella n. 91 subalterno 3, contro Immobile Foglio 12 particella n. 91 subalterno 5, derivante da Atto costitutivo (rogito notarile, in forma

di scrittura privata autenticata). Il gravame è rappresentato da servitù di transito con qualsiasi mezzo e nella forma più ampia e di passaggio interrato di tutte le reti tecnologiche;

- **servitù**: passaggio volontario, stipulata il 14/06/1967 a firma di Notaio A. Occhialini ai nn. rep. 7608 racc. 3751 di repertorio, registrata il 26/06/1967 a Udine ai nn. 2359 Atti Pubblici, trascritta il 27/06/1967 a Udine ai nn. 13927 R.P. - 12470 R.P., a favore di Immobile Foglio 12 particella n. 91 subalterni 3, 5 e 6 e particella Foglio 12 n. 202, contro Immobile Foglio 12 particella n. 91 subalterno 5, derivante da Rogito notarile in forma di atto pubblico. Trattasi di servitù di accesso e regresso per persone, carri, animali e automezzi.

Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 997 per lavori di ampliamento e ristrutturazione, presentata il 12/09/1979 con il n. Prot. 3245-1366 di protocollo, rilasciata il 14/05/1980 con il n. 997 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata Autorizzazione edilizia n. 16/06, per lavori di Valorizzazione e restauro facciata; revisione manto di copertura e orditura del tetto, presentata il 17/08/2006 con il n. Prot. 6594 di protocollo, rilasciata il 29/01/2007 con il n. 16/06 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata;

- Autorizzazione edilizia n. 19/06 per lavori di Sostituzione serramenti esterni e modifica di due fori, presentata il 12/09/2006 con il n. Prot. 7784 di protocollo, rilasciata il 12/10/2006 con il n. 19/06 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata Permesso in sanatoria n. 8/12 per lavori di Sanatoria per ristrutturazione di un fabbricato residenziale, presentata il 06/04/2012 con il n. Prot. 2431 di protocollo, rilasciata il 18/06/2012 con il n. 8/12 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata;

- Sanatoria per opere eseguite e non autorizzate nel corso dei lavori di cui alle autorizzazioni edilizie n. 16/06 e 19/06 sopra menzionate. Permesso di costruire n.

5/13 per lavori di Ristrutturazione di fabbricato per il ricavo di tre alloggi, presentata il 20/11/2012 con il n. Prot. 7487 di protocollo, rilasciata il 19/12/2013 con il n. 5/13 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Le opere previste risultano eseguite parzialmente; il titolo abilitativo non è stato prorogato e quindi risulta decaduto.

In punto conformità edilizia: Sono state rilevate le seguenti difformità:

L'immobile risulta in stato di abbandono da diversi anni ed è stato oggetto di interventi di ristrutturazione. Detti interventi - previsti dal permesso di costruire n. 5/13 sopra citato - sono stati minimamente iniziati. Il titolo edilizio è decaduto in quanto non prorogato né rinnovato. Pertanto - allo stato attuale l'immobile non è conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato (normativa di riferimento: legge regionale 11 novembre 2009 n. 19 e ss. mm. ii.).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di nuovo titolo abilitativo per completamento opere a suo tempo assentite, ovvero per nuova e/o diversa sistemazione, secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Richiesta permesso di costruire e adempimenti tecnico-amministrativi connessi. Importo meramente indicativo, essendo correlato all'entità degli interventi previsti: €.10.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni circa (legati alla richiesta e all'ottenimento del provvedimento edilizio permesso di costruire).

Questa situazione è riferita solamente al Fabbricato di cui al Foglio 12 particella 91 subalterno 6. L'immobile necessita di ingenti opere di riatto e verifica statica. In particolare appare imprescindibile l'attento esame delle strutture lignee portanti che rappresentano i solai interpiano e di copertura e il collaudo statico delle strutture in calcestruzzo eseguite in base ai titoli edilizi pregressi. Non possono escludersi eventuali ulteriori ammaloramenti o deterioramenti non emersi nel corso

del sopralluogo o non visibili, per i quali si renderebbe necessaria profonda e dettagliata verifica, esulante dal contesto della presente consulenza.

In punto conformità catastale: Sono state rilevate le seguenti difformità:

Gli atti catastali non sono aggiornati, riportando la situazione esistente al momento dell'ultimo acquisto (normativa di riferimento: normativa catastale vigente). L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Aggiornamento cartografico e planimetrico (costi meramente indicativi): €.1.500,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni circa. Necessita aggiornamento cartografico (mappa catastale) e planimetrico, con la redazione di nuove planimetrie, conformi all'effettivo stato di fatto.

In punto conformità urbanistica: nessuna criticità, l'immobile risulta conforme;

Per quanto attiene alla corrispondenza dati catastali/atto: nessuna criticità, l'immobile risulta conforme.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La vendita è soggetta all'imposta di registro.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B", notaio Fabiana Vinale, 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 salvo liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

LOTTO 1

VALORE DELL'IMMOBILE: Euro 29.925,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore: Euro 22.443,75=.

Aumento minimo in caso di gara: Euro 1.000,00=.

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; 30% in caso di offerta proveniente da parte dello stesso soggetto dichiarato decaduto da precedente aggiudicazione, o di suo parente o affine fino al terzo grado, o di società del medesimo gruppo, o controllante o controllata, o comunque partecipata o amministrata da uno dei predetti soggetti; 50% per chiunque, in caso di vendita disposta dopo due inadempienze ex art. 587 c. p. c.).

* * *

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate **entro le ore 12,30 del giorno 13 gennaio 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 lotto.

L'offerta cartacea deve contenere (a pena di inammissibilità solo quanto 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 offerente, 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);
- 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@giustiziacer.it).

L'offerta sarà considerata tempestiva ed ammissibile solo se la Ricevuta di Avvenuta Consegn - 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 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:

- **IN CASO 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 n° 11/2024; Lotto 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;
- **IN CASO DI OFFERTA CARTACEA:** mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Udine – R. G. E. 11/2024", assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **14 gennaio 2026 alle 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 9.50; 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".

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 Poscolle n. 54.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl/IVG con sede in Udine, via Liguria n. 96 (telefono 0432/566.081 – sito: www.ivgudine.it).

Ulteriori informazioni, anche sulle modalità di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara, possono essere ottenute dal Custode o rivolgendosi presso lo studio del Delegato (mail: venier.gabriele@avvocati.ud.it – telefono: 0432/50.95.26 – pec: gabriele.venier@avvocatiudine.it).

Udine, 8 ottobre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Gabriele Venier