

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 142/2023 R.G.

Il sottoscritto avv. Diego D'Agostini, con studio a Udine (UD), in Via Leonardo Andervolti 9, Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco Venier di data 03.06.2025,

AVVISA

che in data **11 febbraio 2026, alle ore 09:30**, 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 dd. 20.11.2024 a firma del geom. Maurizio Cosatti (da integrarsi con la nota di data 14.04.2025 dello stesso professionista relativa ai nuovi identificativi catastali attribuiti dopo la variazione per la regolarizzazione planimetrica-catastale) alla quale si fa espresso rinvio per ogni ulteriore approfondimento e per tutto quanto in questa sede non richiamato e precisamente:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1, e così per l'intero, di: a) fabbricato a destinazione residenziale ubicato a Udine (UD), in zona quartiere Udine Sud, sviluppato in due piani fuori terra oltre allo scantinato, della superficie commerciale di 212,78 mq.; b) porzione di fabbricato da terra a cielo ubicato a Udine (UD), in zona quartiere Udine Sud, della superficie commerciale di 50,00 mq.; c) terreno residenziale sito a Udine (UD), in zona quartiere Udine Sud, della superficie commerciale di 200,00 mq.; d) appezzamento di terreno, in parte verde urbano e in parte residenziale, ubicato a Udine (UD), in zona quartiere Udine Sud, della superficie commerciale di 3.010,00 mq.; e) appezzamento di terreno verde urbano, ubicato a Udine (UD), in zona quartiere Udine Sud, della superficie commerciale di 1.680,00 mq.

Gli immobili sono catastalmente identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Udine al:

- Foglio 56, particella 1019, sub. 3 (ex sub. 1), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 321,75 Euro, indirizzo catastale: Via S. Pietro 88, piano: S1-T-1;
- Foglio 56, particella 1019, sub. 4 (ex sub. 2), categoria C/6, classe 4, consistenza 42 mq., rendita 110,63 Euro, indirizzo catastale: Via S. Pietro 88, piano: S1;
- Foglio 56, particella 1230, sub. 1 (ex part. 1230), categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 105,87 Euro, indirizzo catastale: Via S. Pietro 88/A, piano: T-1;

e al Catasto dei Terreni del Comune di Udine al:

- Foglio 56, particella 1224, classe seminativo cl. 2, superficie 200, reddito agrario 0,88 Euro, reddito dominicale 1,65 Euro;
- Foglio 56, particella 1227, classe seminativo cl. 2, superficie 190, reddito agrario 0,83 Euro, reddito dominicale 1,57 Euro;

- Foglio 56, particella 1228, classe seminativo cl. 2, superficie 1300, reddito agrario 5,71 Euro, reddito dominicale 10,74 Euro;
- Foglio 56, particella 1229, classe seminativo cl. 2, superficie 220, reddito agrario 0,97 Euro, reddito dominicale 1,82 Euro;
- Foglio 56, particella 335, classe seminativo cl. 2, superficie 1300, reddito agrario 5,71 Euro, reddito dominicale 10,74 Euro;
- Foglio 56, particella 1455, classe orto cl. 2, superficie 680, reddito agrario 6,85 Euro, reddito dominicale 10,18 Euro;
- Foglio 56, particella 1457, classe seminativo cl. 2, superficie 1000, reddito agrario 4,39 Euro, reddito dominicale 8,26 Euro.

Descrizione e caratteristiche

Il compendio si sviluppa come segue:

- a) appartamento costituito, al piano terra, da vano di ingresso, sala da pranzo con annesso soggiorno e cucina; dalla sala da pranzo tramite scala si accede al piano superiore, ove trovano due camere da letto stanze e un bagno. In forza di titolo autorizzativo del 1993 (dichiarato inefficace nel 2000) il soggiorno risulta ampliato e, al primo piano, risultano realizzate una terza camera e un secondo bagno, opere tutte che costituiscono abuso edilizio. Le finiture sono modeste, con ceramiche al piano terra e parquet e ceramiche al piano primo, serramenti di diversa tipologia in pvc, legno e alluminio. Il piano scantinato è costituito da un'ampia cantina, ripostigli e vani secondari con riscontrate modifiche alle murature rispetto a quanto riportato sulle tavole progettuali nel 1993. È altresì incluso, a completamento, un'area autorimessa;
- b) unità collocata nel mezzo del fabbricato in linea, tra i mappali 1209 e 1231, con accesso dalla corte comune individuata dal n. 333; l'appartamento è costituito da vano pranzo/cucina al piano terra e una camera con corridoio al piano primo. La porzione di fabbricato utilizza, per raggiungere il piano terra e il piano primo il vano scale che appartiene all'unità immobiliare identificata dal mappale n. 1209, sub. 2. L'aggiudicatario si troverà a fruire, pertanto, di un bene (la scala) di proprietà di terzi. L'immobile presenta finiture minime ed essenziali ed è privo di adeguati impianti tecnologici. I serramenti esterni e interni sono in legno e di vecchia fattura;
- c) lotto di terreno posto a ridosso di altri beni, anche in comproprietà con terzi, con modeste potenzialità edificatorie se considerato singolarmente. Presenti sul sedime materiali depositati e rifiuti da smaltire, nonché strutture leggere provvisorie da rimuovere. Attesa la localizzazione del bene non sono state rinvenute trascrizioni a titolo di servitù;
- d) appezzamento, che si presentava incolto e in parte a vigneto in abbandono, composto da terreni tra loro attigui che si sviluppano in forma rettangolare e pianeggiante da sud a nord. Presenti materiali accatastati da smaltire, nonché fabbricati leggeri da rimuovere. Attesa la localizzazione del bene non sono state rinvenute trascrizioni a titolo di servitù;
- e) appezzamento composto da terreni tra loro attigui attraversati, verso nord, da canale irriguo. Attesa la localizzazione del bene non sono state rinvenute trascrizioni a titolo di servitù.

Per maggiori dettagli si rinvia alla descrizione dettagliata dei beni riportata alle pagg. da 2 a 5, 10, da 30 a 47 e da 72 a 75 della relazione di stima.

Spese condominiali e di gestione

I beni costituenti il Lotto Unico non è parte di complesso condominiale.

Stato di occupazione

La sola abitazione di cui alla lettera a) risulta occupata dai debitori esecutati; libero di regola solo dopo il decreto di trasferimento. A richiesta dell'aggiudicatario, tuttavia, l'ordine di liberazione (contenuto nel decreto di trasferimento) potrà essere attuato direttamente a cura del custode e sarà eseguito nei 4/6 mesi successivi; in mancanza l'aggiudicatario dovrà far eseguire a sua cura il rilascio ai sensi degli artt. 605 ss. c.p.c. tramite UNEP.

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Il compendio di cui alla lettera b) utilizza, per raggiungere il piano terra e il piano primo, il vano scale appartenente all'unità immobiliare identificata dal mappale n. 1209, sub. 2, per il quale non sono state trovate trascrizioni e/o iscrizioni a peso.

Il compendio di cui alla lettera e) è attraversato da un canale di irrigazione per il quale non sono state trovate trascrizioni e/o iscrizioni a peso. In relazione a tale servitù, non trascritta, è stata presentata istanza al Consorzio di Bonifica Pianura Friulana che ha fornito replica in merito ai debiti inerenti ai soli tributi consortili (che risultano saldati regolarmente sino al 2023).

Per i compendi di cui alle lettere c), d) ed e) non sono state rinvenute, vista la loro posizione e la difficoltà di accesso, trascrizioni a titolo di servitù.

Conformità del bene

Il Lotto presenta:

a) conformità edilizia

- per l'immobile di cui al F. 56 part. 1019: è emersa l'edificazione di porzione di fabbricato in violazione all'ordinanza di inefficacia della Concessione Edilizia. Difformità regolarizzabile, ai costi riportati nella perizia di stima, mediante demolizione delle porzioni di fabbricato realizzate in difformità e/o assenza del titolo autorizzativo;
- per l'immobile di cui al F. 56 part. 1230 sub 1 (ex 1230): è emersa difformità rispetto a quanto rappresentato sulla autorizzazione edilizia n. 557 del 13.07.1962. Difformità regolarizzabile, ai costi riportati nella perizia di stima, mediante aumento di unità immobiliare;

b) conformità catastale

- gli immobili in vendita non presentano difformità a seguito della regolarizzazione, con oneri a carico della procedura, curata dal geom. Cosatti come da nota a sua firma del 14.04.2025.

c) conformità urbanistica

- nessuna difformità.

Per maggiori dettagli si rimanda alle indicazioni riportate a pagina 28, paragrafo 8, della perizia di stima.

Si precisa che, nell'eventualità in cui fossero riscontrate difformità sanabili, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, co. 6, della L. 47/1985 o dell'art. 46, co. 5, del D.P.R. n. 380/2001 presentando, a propria cura e spese, domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita è soggetta a Imposta di Registro.

Valore dell'immobile

Prezzo base: € 130.000,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 97.500,00=).

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00=.

Presentazione Offerte

1) Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00=) vanno depositate, **entro le ore 12.30 del giorno 10 febbraio 2026**, presso Coveg Srl – I.V.G. con sede a Udine, via Liguria 96, in busta chiusa con annotato all'esterno della busta stessa **solamente il nome di chi provvede al deposito, il nome del Professionista Delegato "A", la data fissata per l'esame delle offerte, il numero di 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 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 a essa allegata- dovrà essere consegnata al Delegato "A" nel termine di cinque giorni; nel secondo caso dovrà essere prodotta al Delegato "A" 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**);
- 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 e 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) indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, a 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 giustificano i poteri di chi sottoscrive l'offerta per altri.

2) 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 e i termini di cui agli artt. 12 e s. D.M. citato. Essa va creata tramite l'apposito portale del Ministero della Giustizia e 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 e ammissibile solo se la Ricevuta di Avvenuta Consegna – 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 per il deposito delle offerte cartacee (ovvero **10 febbraio 2026**).

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 e 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 e 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 (ovvero 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, **pari al 10%** (30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo superiore a 6 mesi dall'aggiudicazione o di presentazione dell'offerta da parte dello stesso soggetto dichiarato decaduto da precedente aggiudicazione; 50% in caso di vendita disposta dopo due inadempienze ex art. 587 c.p.c.) del prezzo offerto, potrà essere prestata:

- (solo se si tratta di offerta telematica) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a “Astalegale.net s.p.a.” - IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670 – BIC: SELBIT2BXXX; causale invariabile e obbligatoria: “*Tribunale di Udine; Procedura Es. Imm. n. 142/2023, 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 e 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 a “*Tribunale di Udine – Es. Imm. n. 142/2023, Lotto Unico*”; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta **a pena di inammissibilità**.

Esame offerta e gara

Il giorno **11 febbraio 2026, alle ore 09:30**, presso la stessa Coveg s.r.l – I.V.G. si procederà all'esame delle offerte regolarmente pervenute e a deliberare sulle stesse.

Le buste contenenti le offerte cartacee saranno aperte nello stesso giorno, alle ore 09:20; tutti gli offerenti possono assistere all'attività.

Il gestore della vendita telematica invierà agli offerenti telematici e agli altri aventi diritto le credenziali 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 D.M. n. 32/2015.

L'aggiudicatario dovrà, poi, versare al Professionista Delegato “A” il saldo del prezzo (dedotta la cauzione e oltre IVA se dovuta) e al Professionista Delegato “B” Notaio dott.ssa Lucia Peresson le seguenti somme (salva diversa liquidazione finale dei compensi da parte del Giudice):

- € 500,00= + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore a € 100.000,00=);
- € 750,00= + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 100.000,00= e pari o inferiore ad € 500.000,00=);
- € 1.000,00= + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 500.000,00=);
- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, e sempre salva liquidazione finale dei compensi da parte del Giudice dell'esecuzione.

Avvertimento

L'aggiudicatario è tenuto a redigere la c.d. “*dichiarazione antiriciclaggio*” e a consegnarla al Delegato alla vendita dopo l'aggiudicazione, ovvero a depositarla in cancelleria 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 Professionista Delegato o presso i locali di Coveg s.r.l. - I.V.G. siti a Udine, in Via Liguria 96, o presso il proprio studio sito a Udine in Via Leonardo Andervolti 9.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg s.r.l. - I.V.G. con sede a Udine, in Via Liguria 96, tel. 0432/566081 - www.ivgudine.it.

Ulteriori informazioni, anche sulle modalità di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara, potranno essere ottenute o dal Custode o rivolgendosi al Professionista Delegato "A" tel. 0432/510917 – e-mail: diego@avvocatidagostini.it.

Udine, li 05 novembre 2025.

Il Professionista Delegato
Avv. Diego D'Agostini



Coveg S.r.l.

www.ivgudine.it