

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 26/2024 R.G.Es.

Il sottoscritto Avvocato Andrea Galimberti, 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 Consulenza estimativa giudiziaria di data 20.11.2024 del Geometra Paolo Cecutti in atti:

Lotto 2

capannone artigianale a PREMARIACCO via Manzano 55, frazione Azzano, quartiere artigianale - industriale, della superficie commerciale di 3.821,80 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Capannone industriale eretto negli anni '70 ed oggetto di ampliamento intorno all'anno 2000, con ampia area scoperta e terreni agricoli annessi, ubicato in via Manzano, adiacente alla zona artigianale industriale di Leproso e nelle vicinanze della frazione di Azzano, tra i capoluoghi di Premariacco e Manzano.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 205 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 9.928,58 Euro, indirizzo catastale: Via Manzano n. 55, piano: PT

Coerenze: Corrispondente al catasto terreni al foglio 33 mappale 205, ente urbano di mq. 14.359,00.

- foglio 33 particella 197 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo cl. 1, superficie 500, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,77 €

- foglio 33 particella 201 (catasto terreni), qualità/classe sem. arb. cl. 4, superficie 10000, reddito agrario 38,73 €, reddito dominicale 49,06

- foglio 33 particella 226 (catasto terreni), qualità/classe vigneto cl. 2, superficie 2920, reddito agrario 21,87 €, reddito dominicale 32,42

Coerenze: Le particelle 205, 201 e 226 costituiscono corpo unico e confinano a nord con il mappale 199, a est con strada comunale e mappali 210, 165, 129, a sud con i mappali 165, 210, 225 e 11, a ovest con i mappali 208, 198, tutti del foglio 33 di mappa. La particella 197 confina a nord e a est con il mappale 199, a sud con il mappale 198, a ovest con strada.

Per quanto espresso dalla Consulenza estimativa giudiziaria di data 20.11.2024 del Geometra Paolo Cecutti in atti:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE: servitù coattiva, stipulata il 17/04/2013 a firma di Comune di Premariacco ai nn. 4861 di repertorio, trascritta il 10/06/2013 a Udine ai nn. 12913/9851, a favore di Comune di Premariacco, contro ***

DATO OSCURATO*** con sede in Premariacco.

La formalità è riferita solamente a costituzione coattiva di servitù di passaggio e scorrimento acque pubbliche conseguenti ai lavori per la messa in sicurezza del Rio Ipllis, a peso degli immobili in Premariacco foglio 33 mappali 197 e 199.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il vigente PRGC l'arca ove sorge il capannone (mappale 205) ricade in zona "D3.2" - Insediamenti industriali e artigianali singoli esistenti, compatibili.

I terreni identificati con i mappali 197, 201 e 226 ricadono in zona omogenea "E6" - ambiti di interesse agricolo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 266/1970, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di costruzione di un capannone industriale, rilasciata il 16/01/1970 con il n. 266 di protocollo, agibilità del 09/02/1971 con il n. 266 di protocollo

Licenza edilizia N. 350/1970, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di costruzione di cabina elettrica privata, rilasciata il 11/06/1970 con il n. 350 di protocollo

Licenza edilizia N. 359/1970, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di costruzione di servizi igienici, doccia e ripostiglio, rilasciata il 11/06/1970 con il n. 359 di protocollo

Concessione edilizia N. 2429/1985, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di costruzione di una tettoia a sbalzo ad uso deposito legname, rilasciata il 16/12/1985 con il n. 2429 protocollo 5324/85.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 456/1990, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di realizzazione di una cabina di trasformazione, rilasciata il 16/11/1990 con il n. 456 prot. 6699/86 di protocollo, agibilità del 16/11/1990 con il n. 456 protocollo 6699/86.

Concessione edilizia N. 6511/97, intestata a *** DATO OSCURATO*** e *** DATO OSCURATO***, per lavori di ampliamento fabbricato con la costruzione di una tettoia ad uso ricovero legnami e piccolo deposito per elementi grezzi o semi lavorati di sedie e affini, rilasciata il 22/09/1998 con il n. 6511/97 pratica 3211 di protocollo.

Parere di conformità dei VV.FF. del 29.09.2003 pratica 2343 prot. 7144

Denuncia di Inizio Attività N. DIA 10334/2003, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di straordinaria manutenzione, presentata il 01/08/2003 con il n. 10334 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFOMITA'

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFOMITA'

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFOMITA'

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFOMITA'

L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata, libero al decreto di trasferimento.

La vendita è soggetta ad imposta di registro o, quanto all'immobile identificato a foglio 33 particella 205 (catasto fabbricati) categoria D/7, ad IVA, qualora la parte esecutata eserciti opzione in tal senso.

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, trascrizione e voltura catastale, e sempre salva liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 312.750,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (Euro 234.562,50=).

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

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (30% - 50% in casi particolari: 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 10 febbraio 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 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 allegati 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*";
- 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@giustiziacert.it).

L'offerta sarà considerata tempestiva ed 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.

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 a “*Notartel S.p.A. Cauzioni Aste*”, IBAN *IT24I0333203201000002610810* - *SWIFT/BIC: PASBITGG*; **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine; Procedura n° 26/2024 Lotto n° 2; 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, con menzione del numero della procedura; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **11 febbraio 2026** alle ore **12.30** 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 14.20; 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" 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.

L'aggiudicatario è tenuto a redigere la c.d. "dichiarazione antiriciclaggio" e a consegnarla al delegato alla vendita dopo la aggiudicazione o a depositarla nella cancelleria delle esecuzioni entro il termine assegnato per il versamento del saldo prezzo, a pena di decadenza dalla 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 Udine, Via Rauscedo n. 1.

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 295888 – fax 0432 295888 – email: galimberti.andrea@avvocati.ud.it.

Udine, 13 novembre 2025

Il Professionista Delegato

Avvocato Andrea Galimberti

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it