

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 191/2024 R.G. Es. Imm.ri

Il sottoscritto Avv. Daniele Cantarutti con studio in Udine, Via Divisione Julia n. 10, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.*,

AVVISA

che in data **25 febbraio 2026 ore 10.00**, presso la sede della COVEG S.r.l. – I.V.G. sita a Udine in via Liguria n. 96, 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 del 22.07.2025 e successiva risposta alle osservazioni del 19.09.2025 in atti, redatte dal CTU Geom. Dania Drusin ed alle quali 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, relative alle offerte per l'acquisto dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

A.

Ristorante, autorimessa, rustico e terreno a VARMO Via Sentinis 1, 3, frazione Gradiscutta, della superficie commerciale di **1.161,93** mq. per la quota di: 1/1 di piena proprietà.

Ristorante, fabbricati accessori, autorimessa, terreno, scoperto comune con altre uu.ii., siti in Comune di Varmo (UD), fr. Gradiscutta, Via Sentinis, nc. 1 e 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1 ed ha un'altezza interna di prevalente m. 3,15.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

L'unità immobiliare principale è stata edificata nel 1975 ed ampliata nel 1987.

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per la descrizione dettagliata si rimanda alle pagine 19-20-21 della perizia di stima dd. 22.07.2025 e alla successiva risposta alle osservazioni del 19.09.2025 in atti.

Identificazione catastale:

- **foglio 7 particella 157 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 10.070,91 Euro, indirizzo catastale: Via Sentinis, 1, piano: T-1.



Coerenze: La particella mapp. 157 confina a nord con Via Sentinis, ad est con la pc. 159 e con una roggia, a sud con la roggia e con il mapp. 161 e ad ovest con il mapp. 161, tutti del fg. 7, C.c. di Varmo. Il subalterno 1, ristorante, confina a nord con Via Sentinis e con la pc. 159, ad est con una roggia e con la pc. 159, a sud con la roggia e con la pc. 161, ad ovest con la pc. 161, tutte del fg. 7, C.c. di Varmo.

- **foglio 7 particella 157 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via Sentinis, piano: T.

Coerenze: La particella mapp. 157 confina a nord con Via Sentinis, ad est con la pc. 159 e con una roggia, a sud con la roggia e con il mapp. 161 e ad ovest con il mapp. 161, tutti del fg. 7, C.c. di Varmo. Il subalterno 4 confina a nord, est e sud con il sub. 5, ad ovest con il sub. 1, tutti del mapp. 157, fg. 7, C.c. di Varmo.

- **foglio 7 particella 167** (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1230, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 2,86 €.

Coerenze: La particella mapp. 167 è interamente perimetrata da una roggia, fg. 7, C.c. di Varmo (UD). Il terreno fa parte dello scoperto pertinenziale del ristorante. L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. L'unità immobiliare principale è stata edificata nel 1975 ed ampliata nel 1987.

A.1

Rustico, composto da ex abitazione.

Identificazione catastale:

- **foglio 7 particella 161 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 3, consistenza 12,5 vani, rendita 458,36 Euro, indirizzo catastale: Via Sentinis, 5, piano: T-1-2

Coerenze: La particella mapp. 161 confina a nord con Via Sentinis e con il mapp. 157, ad est con la pc. 157, a sud con una roggia e con il mapp. 165 e ad ovest con i mapp. li 165, 906 e 615, tutti del fg. 7, C.c. di Varmo. Il subalterno 1 del mapp. 161 confina a nord con il sub. 1 del mapp. 157, ad est con lo scoperto esclusivo sub. 5, a sud con il sub. 2 e ad ovest con i subb. 2, 4 e 5, tutti del mapp. 161, fg. 7, C.c. di Varmo.

L'unità immobiliare sub. 1 è comprensiva anche della corte esclusiva b.c.n.c. sub. 5.

Abitazione (mapp. 161, sub. 1, p.T-1-2). E' un'abitazione, ora adibita a ripostiglio per il deposito materiale del ristorante, collocata in posizione intermedia in un fabbricato rurale, frazionato in più unità immobiliari, di diversa proprietà, costituito da: al piano terra una cucina, un cucinino, un disimpegno, un ripostiglio, una cantina, un ulteriore ripostiglio con accesso esterno ad ovest, due scoperti, ad ovest e ad est, di proprietà esclusiva; al primo piano due disimpegni, due camere e tre ripostigli; al secondo piano due soffitte. L'accesso avviene dallo scoperto pertinenziale ad est, sub. 5 b.c.n.c., della medesima particella, oppure da una porta interna, comunicante con la cantina del fabbricato accessorio del sub. 1, mapp. 157. Le altezze sono: piano terra, cucina e cucinino m. 2,71, rimanente piano terra m. 2,25, ripostiglio esterno m. 2,29; piano primo m. 2,22; secondo piano m. 1,70. La costruzione è ante '67, come rilevato da una pratica edilizia autorizzativa e dal titolo di provenienza. La struttura portante è costituita da muratura laterizia, i solai sono in legno compreso quello di copertura e le scale. I muri sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in piastrelle o cemento liscio al piano



terra, in assito di legno ai piani soprastanti; i serramenti sono in legno, con le finestre a vetro semplice e ante oscuranti in legno. Lo scoperto è inerbito e parzialmente recintato.

E' presente l'impianto elettrico e quello idraulico. Lo stato di manutenzione è pessimo.

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

B.

Appartamento a VARMO Via Sentinis 1, 3, frazione Gradiscutta, della superficie commerciale di **162,72** mq per la quota di: 1/1 di piena proprietà.

Appartamento al primo piano in un edificio comprendente un ristorante al piano terra ed un'altra abitazione al primo piano, con scoperto comune, sito in Comune di Varmo (UD), fr. Gradiscutta, Via Sentinis, nc. 1 e 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,77.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

Immobile costruito nel 1975.

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per la descrizione dettagliata si rimanda alle pagine 29-30 della perizia di stima dd. 22.07.2025 e alla successiva risposta alle osservazioni del 19.09.2025 in atti.

Identificazione catastale:

- **foglio 7 particella 157 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 Euro, indirizzo catastale: Via Sentinis, piano: 1.
Coerenze: La particella mapp. 157 confina a nord con Via Sentinis, ad est con la pc. 159 e con una roggia, a sud con la roggia e con il mapp. 161 e ad ovest con il mapp. 161, tutti del fg. 7, C.c. di Varmo. Il subalterno 2 confina a nord con il vuoto su Via Sentinis, ad est con il sub. 1, a sud con il sub. 3 e ad ovest con il vuoto sul sub. 5, b.c.n.c., scoperto comune ai subb. 1, 2, 3 e 4, tutti del mapp. 157, fg. 7, C.c. di Varmo.

C.

Appartamento a VARMO Via Sentinis 1, 3, frazione Gradiscutta, della superficie commerciale di **240,84** mq per la quota di: 1/1 di piena proprietà.

Appartamento al primo piano in un edificio comprendente un ristorante al piano terra ed un'altra abitazione al primo piano, con scoperto comune, sito in Comune di Varmo (UD), fr. Gradiscutta, Via Sentinis, nc. 1 e 3.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,77.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

Immobile costruito nel 1975.

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per la descrizione dettagliata si rimanda alle pagine 36-37 della perizia di stima dd. 22.07.2025 e alla successiva risposta alle osservazioni del 19.09.2025 in atti.

Identificazione catastale:

- **foglio 7 particella 157 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 724,33 Euro, indirizzo catastale: Via Sentinis, piano: 1.
Coerenze: La particella mapp. 157 confina a nord con Via Sentinis, ad est con la pc. 159 e con una roggia, a sud con la roggia e con il mapp. 161 e ad ovest con il mapp. 161, tutti del fg. 7, C.c. di Varmo. Il subalterno 3 confina a nord con il sub. 2, ad est, sud ed ovest con il vuoto sul sub. 5, b.c.n.c., scoperto comune ai subb. 1, 2, 3 e 4, tutti del mapp. 157, fg. 7, C.c. di Varmo.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015 (audit documentale, attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale e le prescrizioni normative).

La documentazione visionata è stata reperita sulla base delle seguenti certificazioni, rilasciate dall'Ufficio comunale di competenza e, in assenza di esse, dalla documentazione reperita dallo stesso Ufficio:

- Certificato di commerciabilità, ai sensi e per gli effetti ex artt. 40 e 41 della L. n. 47/85 e s.m.i., PEC di data 27.01.2025, prot. n. 554 del Comune di Varmo (UD) e successiva integrazione PEC di data 12.06.2025, prot. n. 3715, che sono parte integrale e sostanziale della relazione di consulenza peritale dd. 22.07.2025 in atti.

PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili **N. 622/1974**, per lavori di riatto e ristrutturazione ristorante, presentata il 24/04/1974, rilasciata il 29/04/1974 con il n. 622 di protocollo, agibilità del 24/05/1976 con il n. 622 di protocollo. Il titolo è riferito ai Corpi A, B, C - Mapp.li 157 e 158, (ora Sub. 1 ristorante p.T, Sub. 2 abitazione p.1, Sub. 3 abitazione p.1, Mapp. 157, Fg. 7, C.c. Varmo (UD)).

Concessione edilizia N. 88/1986 e successive varianti, per lavori di ampliamento e sistemazione interna dei locali ad uso cucina, presentata il 28/11/1986 con il n. 5439 di



protocollo, rilasciata il 17/01/1987 con il n. 70/86 di pratica, agibilità del 25/08/1999 con il n. 113ut di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Corpo A - Sub. 1 ristorante p.T, Mapp. 157, Fg. 7, C.c. di Varmo (UD). Segue **C.E. in variante n. 88 VAR/1987**, rilasciata in data 09.07.1987, pratica n. 70/1986.

Denuncia Inizio Attività N. 113/05, per lavori di manutenzione straordinaria per sostituzione travi strutturali copertura in legno ammalorate, presentata il 15/10/2005 con il n. 7997 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Corpo A - Sub. 1, Mapp. 161 rustico, Fg. 7, C.c. di Varmo (UD). Fine lavori e certificato di collaudo finale di data 15.06.2006, con presentazione comunicazione al Comune di Varmo (UD) di medesima data, prot. n. 5609.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 15 del 28.04.2022, l'immobile ricade in zona GH - alberghiera. ad eccezione dello scoperto di pertinenza esclusiva ad ovest del Sub. 1, Mapp. 161, che ricade in Zona B2 - residenziale urbanizzata di completamento estensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedasi allegato alla presente relazione peritale redatta dal CTU Geom. Dania Drusin del 22.07.2025 ed alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento e per tutto quanto non precisato in questa sede.

IN PUNTO CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015 (due diligence immobiliare)

Sono presenti diffuse piccole difformità nelle dimensioni e nel posizionamento dei fori, entro tolleranza.

Si segnalano di seguito le difformità rilevanti:

Corpo A: - mancata indicazione in planimetria dei pilastri nella sala pranzo ad est del piano terra, spostamento parete divisoria e scalini tra la lavanderia e la cantina, creazione di un ripostiglio con chiusura del portico collocato sullo spigolo sud-ovest del fabbricato, avente accesso sia dall'interno che dall'esterno, Sub. 1, Mapp. 157.

Corpo B: - ricavo di un ripostiglio mediante la chiusura di una terrazza ad ovest, sostituzione della porta di accesso alla terrazza ad est con una finestra, rendendo così intercluso l'accesso alla terrazza; realizzazione di due bagni ricavati dall'unico previsto; riduzione della superficie del balcone ad ovest.

Corpo C: - ampliamento a sud per ricavo ulteriori due camere ed un bagno; eliminazione parete divisoria tra soggiorno e studio per ricavo di un unico vano soggiorno; chiusura porta di comunicazione tra la zona pranzo e la cucina per ricavo di uno studio al posto del vano "pranzo"; eliminazione parete divisoria tra cucina e ripostiglio per realizzazione di un unico vano cucina; ampliamento bagno ad ovest con riduzione superficie adiacente camera; riduzione dimensioni della terrazza ad ovest; invece dei previsti tre balconi ad est, si è



costruita un'unica terrazza che delimita interamente il prospetto est e parzialmente quello a sud in aderenza al Sub. 1, mettendola a servizio unicamente del Sub. 3.

Corpi A, B e C: - assenza di pratica edilizia autorizzativa della costruzione della recinzione; - non sono state rinvenute dall'Ufficio Tecnico Comunale pratiche per il ritombamento della roggia, nella porzione a confine tra il limite nord della pc. 167 e sud della pc. 157.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a parere della redigente si dovrà valutare un'eventuale sanatoria (a regime e Piano Casa, se le opere realizzate sono conformi ai regolamenti edilizi, agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera che a quello della presentazione della denuncia) e/o condono edilizio (ex art. 40 L. 47/1985 e s.m.i.); il tutto previa verifica della corrispondenza alle disposizioni e prescrizioni legislative vigenti. Pertanto la scrivente NON può ad oggi pronunciarsi nel merito, in quanto mancanti alcune delle condizioni essenziali alla verifica dell'applicabilità delle norme sopra citate. Conseguentemente la sottoscritta NON è in grado di pronunciarsi sulla quantificazione dei costi per l'espletamento della procedura sopra menzionata, che potranno essere determinati in accordo con i preposti Uffici comunali, in occasione della presentazione della relativa domanda, debitamente istruita. Di tutto ciò si è tenuto conto, applicando un deprezzamento forfettario prudenziale a percentuale, sommato a quanto previsto per le altre difformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria/condono

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno.

Nota: i fabbricati ora identificati con il Sub. 1, Mapp. 161 (rustico) e la porzione del Sub. 1, Mapp. 157 ad esso aderente, nonché la porzione del Sub. 1 del Mapp. 157, per la parte in aderenza al Sub. 4 e quest'ultimo, risultano edificati ante 1967.

Quanto alle difformità, alla regolarizzabilità ed ai relativi costi si rimanda alla perizia di stima dd. 22.07.2025 e alla successiva risposta alle osservazioni del 19.09.2025 in atti.

CRITICITA: MEDIA

Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015 (due diligence immobiliare).

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti diffuse piccole difformità nelle dimensioni e nel posizionamento dei fori, entro tolleranza.

Si segnalano di seguito le difformità rilevanti:

Corpo B: - diversa destinazione d'uso dei vani soggiorno, cucina e camera ad est, utilizzati quali ufficio, nella cucina non sono stati realizzati gl'impianti idrico e di scarico.



Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino stato autorizzato con realizzazione impianto idrico e di scarico acque per il vano cucina. Gli altri vani con destinazione difforme, sono ripristinabili senza opere.

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

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione impianto idrico e di scarico acque: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B

Quanto alle difformità, alla regolarizzabilità ed ai relativi costi si rimanda alla perizia di stima dd. 22.07.2025 e alla successiva risposta alle osservazioni del 19.09.2025 in atti.

IN PUNTO CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Normativa di riferimento: ex art.29 c.1 L. 52/1985 aggiunto al c.14 dell'art. 19 del D.Lgs.

78/2010 convertito con L. 122/2010.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Corpo A: - creazione di un vano ripostiglio nel portico a sud-ovest del p.T del Sub. 1, Mapp. 157; errata indicazione accessi a vano ripostiglio Sub. 1, Mapp. 161; errata attribuzione del vano scale p.T-1 al Sub. 1, Mapp. 157; mancata costituzione Sub. 5, b.c.n.c., Mapp. 157 (riportato unicamente nell'elaborato planimetrico); errata attribuzione Sub. 6 agli scoperti del Mapp. 161 in quanto, essendo di pertinenza esclusiva del Sub. 1, non andavano accatastati con un subalterno autonomo, bensì accorpati al fabbricato Sub. 1,

Corpo B: - è stata erroneamente riportata nella planimetria del Sub. 2, Mapp.157, la terrazza, che è pertinenza unicamente del Sub. 3, medesimo Mapp., in quanto non vi sono accessi dal Sub. 2 alla stessa; il balcone ad ovest è di dimensioni maggiori a quanto riportato in planimetria; la destinazione effettiva dei vani pranzo/soggiorno, cucina e camera è ufficio.

Corpo C: - errata individuazione della terrazza ad est , che risulta essere più ampia; errata individuazione del balcone ad ovest le cui dimensioni sono inferiori. Corpi A, B, C: - errata attribuzione del vano scale p.T-1 al Sub. 1, Mapp. 157 (Corpo A), che non vi ha accesso interno e che non lo utilizza, in quanto serve unicamente per salire al primo piano e recarsi ai due appartamenti (corpo B e C) ; mancata costituzione del Subalterno 5, Mapp. 157, b.c.n.c., scoperto di pertinenza comune, riportato unicamente nell'elaborato planimetrico, ma non nell'elenco subalterni e non a visura, inoltre l'elaborato planimetrico non riporta le sagome dei Subb. 2 e 3.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione variazione catastale (nuove planimetrie e nuovi elaborati planimetrici).



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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica variazione catastale DOCFA

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Vi sono altre variazioni non rilevanti ai fini della determinazione della consistenza catastale (diversa distribuzione fori).

Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia di stima dd. 22.07.2025 e alla successiva risposta alle osservazioni del 19.09.2025 in atti.

IN PUNTO CONFORMITÀ URBANISTICA:

Normativa di riferimento: PRGC - piano regolatore generale comunale

L'immobile risulta **conforme**.

PER QUANTO ATTIENE ALLA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una Denuncia di Successione rettificativa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Denuncia di Successione rettificativa: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A.

Per maggiori dettagli si rimanda alle pagine 15 e 16 della perizia di stima dd. 22.07.2025 e alla successiva risposta alle osservazioni del 19.09.2025 in atti.

ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Normativa di riferimento: di settore

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianto vetusto, non è stato fornito il libretto delle caldaie.



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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A, ristorante - Sub. 1, Mapp. 157; Corpo B, appartamento - Sub. 2, Mapp. 157; Corpo C, appartamento - Sub. 3, Mapp. 157.

In aggiunta si prescrive una revisione e sanificazione dell'impianto di riscaldamento in loco ed

Anche presso i pubblici Uffici preposti, da parte di tecnici ed installatori abilitati, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti. Non è possibile quantificare l'importo per la regolarizzazione se non dopo la verifica della conformità dello stesso.

CRITICITÀ: BASSA

Normativa di riferimento: di settore

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianto vetusto.

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A, ristorante - Sub. 1, Mapp. 157; Corpo B, appartamento - Sub. 2, Mapp. 157; Corpo C, appartamento - Sub. 3, Mapp. 157.

In aggiunta si prescrive una revisione dell'impianto elettrico in loco ed anche presso i pubblici Uffici preposti, da parte di tecnici ed installatori abilitati, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti. Non è possibile quantificare l'importo per la regolarizzazione se non dopo la verifica della conformità dello stesso.

CRITICITÀ: ALTA

Normativa di riferimento: di settore

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianti vetusti.

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Corpi B e C.

In aggiunta si prescrive una revisione degli impianti elettrici in loco ed anche presso i pubblici Uffici preposti, da parte di tecnici ed installatori abilitati, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti. Non è possibile quantificare l'importo per la regolarizzazione se non dopo la verifica della conformità dello stesso.



Per maggiori dettagli sulle predette “Altre conformità” si rimanda alla pagina 16 della perizia di stima dd. 22.07.2025 e alla successiva risposta alle osservazioni del 19.09.2025 in atti.

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo del 03.02.2025 l'immobile risultava occupato dalla società debitrice per il Corpo A e dall'esecutata per i Corpi B e C.

Non risultano in essere contratti di locazione, come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Udine, in data 16.01.2025 (per ulteriori specifiche si rimanda alla perizia in atti).

Con provvedimento dd. 26.09.2025, il Giudice delle Esecuzioni ha ordinato la liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c. per gli immobili identificati sopra con le lettere A - A1 - B.

Quanto all'appartamento identificato in perizia e nel presente avviso alla lettera C, lo stesso 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 rimanda, in ogni caso, all'analisi integrale della perizia di stima dd. 22.07.2025 e alla successiva risposta alle osservazioni del 19.09.2025 in atti, sopra richiamate per ogni informazione di dettaglio e ciò anche per quanto attiene le iscrizioni e/o trascrizioni e/o pignoramenti e/o vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente e/o che saranno cancellati a cura della procedura.

La vendita del Lotto Unico è soggetta ad Imposta di Registro o ad IVA, qualora la parte esecutata eserciti opzione in tal senso.

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 Margherita Gottardo 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.

Lotto unico

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 715.000,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore: Euro 536.250,00=.

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

Cauzione pari al 10% (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 un 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; al 50% per chiunque, in caso di vendita disposta dopo due inadempienze ex art. 587 c.p.c.) del prezzo offerto.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate **entro le ore 12.30 del giorno 24 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 Professionista Delegato "A"; la data fissata per l'esame delle offerte, lotto unico.**

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 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 giustificano 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 risulterà inviata entro le ore 12.30 del giorno sopra indicato. Sebbene ai sensi dell'art. 14 comma 1 D.M. n° 32/2015 "l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia, è onere dell'offerente verificare l'avvenuto rilascio della R.d.A.C., non visibile al gestore della vendita telematica, per accertarsi dell'avvenuta ricezione dell'offerta da parte di quest'ultimo.

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:

- **IN CASO DI OFFERTA TELEMATICA:** mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a: *Astalegale.net S.p.A.*
IBAN *IT 75 A 03268 22300 052136399670* - *SWIFT/BIC: PASBITGG*;
causale invariabile ed obbligatoria: Tribunale di Udine; Procedura n°191/2024;
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. 191/2024*", con menzione del numero della procedura; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta **a pena di inammissibilità**.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **25 febbraio 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 09.50; 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 "Assisti alla gara".

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

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 Delegato o presso i locali di Coveg Srl IVG siti in Udine, via Liguria 96 o presso il proprio studio sito in Udine via Divisione Julia n. 10.

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: cantaruttidaniele@yahoo.it – telefono: 0432/1926200 – fax 0432/1926202).

Udine, 24 novembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Daniele Cantarutti

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

