

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N. 188/2024 R.G. Es.

La sottoscritta avv. Antonella Durigon, con studio in Tolmezzo, via Matteotti n. 5, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis* Cod. Proc. Civ.,

AVVISA

che in data **13.5.2026 ad ore 9,30** 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:

LOTTO 1:

A) Piena proprietà di villa singola, via Roma, n. 78 a Chiopris Viscone, della superficie commerciale di 272,99 mq

Identificazione tavolare e catastale: P.T. web 459 di Chiopris, corpo tavolare 1 (p.c.n. 236/3 fabbricato e corte)

Catasto Fabbricati del Comune di Chiopris Viscone unità immobiliare: sez. urbana A, fol. 1, p.lla 236/3, Rendita Euro 475,14, categ. A/3, cl. 3, vani 8 - indirizzo: via Roma N. 71, piano: S1-T-1; dati di superficie totale: mq. 134, totale escluse aree scoperte mq. 134.

L'immobile, meglio descritto in perizia cui si fa rinvio, è completamente recintato: si presenta in discrete condizioni manutentive fatta eccezione per la necessità di modesti interventi di ordinaria manutenzione, le dotazioni e finiture sono di livello medio.

L'intero compendio è costituito da Corpo A: l'abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra ed un seminterrato composto da unico vano più scale di accesso ed è costituito da: piano terra con ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, due camere da letto, balcone e scala di accesso al piano superiore ed allo scantinato; piano primo con vano scale, disimpegno, balcone, soffitta, lavanderia trasformata in bagno e n. 2 stenditoi. Scantinato composto da unico vano ad uso cantina e dal vano scale di accesso al piano terra.

Sul lato ovest del fabbricato, per tutta la lunghezza della particella (fino a confine con la p.c. 221/3 ed in aderenza al fabbricato principale) vi sono diversi manufatti a varia destinazione posti sulla linea di confine con la particella n. 236/6 che sono: - porticato realizzato con struttura portante in c.a. - copertura in legno massello squadrato, manto di copertura in tegole, lattoneria in lamiera zincata, pavimentazione in cls; - ripostiglio/granaio realizzato i blocchi di calcestruzzo con solaio in c.a. intonacato con copertura con tetto a due falde in legno e manto di copertura in lastre di eternit, le cui condizioni andranno accertate dall'aggiudicatario.

Grondaie e pluviali in lamiera zincata. Privo di intonacatura esterna. Portoni di accesso in ferro a doppia anta. Pavimentazione interna al grezzo (solo caldana in cls). Le pareti interne sono intonacate al civile. L'accesso al piano primo dell'immobile è con scala in ferro a pioli. L'impianto elettrico realizzato, esterno alle murature, a faccia vista. Pareti interne e soffitto intonacati al civile e parte di parete sono rivestite con piastrelle in ceramica. E' presente un boiler, con funzionamento elettrico, per la produzione di acqua calda; - porcilaie con muratura in blocchi di cls, tetto in legno e manto di copertura in lastre di eternit, le cui condizioni andranno accertate dall'aggiudicatario. Pavimentazione grezza. Solo caldana. Portoncini in ferro di semplice lavorazione. Finestre prive di serramenti. Assenza di impianti.

Per quanto concerne le pratiche edilizie si rinvia alla perizia di stima, evidenziando come il fabbricato è stato edificato con Pratica Edilizia prot. n. 1699 del 10.08.1963: titolo non presente negli atti del Comune. Agibilità non rilasciata. In merito lo stimatore consiglia al futuro potenziale acquirente, prima di effettuare l'acquisto, di recarsi presso il competente ufficio tecnico comunale, assistito dal proprio tecnico di fiducia, per avere contezza riguardo alle modalità da adottare al fine di ottenere certezza in ordine ai criteri da adottare per la regolarizzazione dei luoghi sotto il profilo tecnico-amministrativo e dei relativi costi. Non quantificabili gli oneri concessori, se dovuti, né i costi per le certificazioni e per le prestazioni professionali riconducibili sia alle variazioni catastali che all'esecuzione dell'istanza di sanatoria.

Sussiste difformità edilizia per trasformazione del locale lavanderia in bagno, ciò che comporta la presentazione di CILA e variazione catastale per aumento della superficie residenziale e di conseguenza, anche se minimamente, della rendita catastale. Costo di regolarizzazione considerato in perizia nella determinazione del prezzo di vendita.

Sussiste conformità urbanistica e vi è corrispondenza tra dati catastali e atto.

L'immobile risulta occupato da un comodatario a tempo indeterminato, di talché il contratto non è opponibile alla procedura. Libero al decreto di trasferimento.

B) Piena proprietà di terreno agricolo a Chiopris Viscone Via Roma n. 78, della superficie commerciale di 810,00

Identificazione tavolare e catastale: P.T. web 568 di Chiopris, corpo tavolare 1 (p.c.n. 221/3 arativo)

Catasto Terreni del Comune di Chiopris Viscone - sezione Chiopris unità immobiliare: fol. 1, p.lla 221/3, qualità seminativi, cl. 06, ha 00.08.10, R.D. Euro 1,25, R.A. Euro 2,09;

Terreno di forma rettangolare/irregolare adiacente al fabbricato di abitazione. Orograficamente pianeggiante. Tessitura sabbiosa. Assenza di sistemi irrigui. Sistemazione

agraria assente. Terreno utilizzato per il pascolamento di piccoli animali da cortile (galline) detenuti dal medesimo comodatario della abitazione. Sono presenti sull'area alcune piante da frutto. Immobile recintato per tutto il perimetro con muretto in cemento armato e soprastante rete metallica sorretta da paletti in ferro. Parte della recinzione è oscurata con sempreverdi.

Sussiste difformità edilizia in quanto sull'area del mappale interessato è stata costruita una tettoia in struttura metallica con copertura in lamiera zincata (meglio descritta in perizia) priva di titolo abilitativo e in contrasto con le NTA art. 22 e art. 23 del PRGC del Comune. Opera, non sanabile, da rimuovere a cura dell'aggiudicatario.

La vendita è soggetta a imposta di registro.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del Delegato "B" dott.ssa Fabiana Vinale, Notaio con studio in Udine, via Lovaria n. 3, tel. 0432/500599 le seguenti somme (salva liquidazione finale dei compensi da parte del Giudice):

- € 500,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad € 100.000,00);
- € 750,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000,00 e pari od inferiore ad € 500.000,00);
- € 1.000,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000,00);
- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

VALORE DELL'IMMOBILE € 154.000,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 115.500,00).

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00

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;- 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.*).

LOTTO 2:

piena proprietà di terreno agricolo a Chiopris Viscone Località Gran passo, della superficie commerciale di 1.400,00 mq

Identificazione tavolare e catastale:

P.T. web 48 di Chiopris, corpo tavolare 1 (p.c.n. 604/107 bosco)

Catasto Terreni del Comune di Chiopris Viscone - sezione Chiopris unità immobiliare: fol. 2, p.lla 604/107, qualità boschi, cl. 02, ha 00.14.00, R.D. Euro 3,62, R.A. Euro 1,01.

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, sebbene risulti catastalmente come bosco, in realtà risulta coltivato, ma non sussistono informazioni ulteriori rispetto all'accertamento di tale condizione di fatto.

La vendita è soggetta a imposta di registro.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del Delegato "B" dott.ssa Fabiana Vinale, Notaio con studio in Udine, via Lovaria n. 3, tel. 0432/500599 le seguenti somme (salva liquidazione finale dei compensi da parte del Giudice):

- € 500,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad € 100.000,00);
- € 750,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000,00 e pari od inferiore ad € 500.000,00);
- € 1.000,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000,00);
- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

VALORE DELL'IMMOBILE € 5.600,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 4.200,00).

Aumento minimo in caso di gara: € 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;- 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 12.5.2026 presso Coveg Srl – IVG siti in Udine, via Liguria n. 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. I.V.A., sottoscrizione autografa (*tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale o la P. I.V.A. se vengono allegare copie del relativo documento ufficiale*);

- per enti o persone giuridiche: nome, denominazione o ragione sociale del soggetto offerente, sede legale, codice fiscale o P. I.V.A. *(tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale o la P. I.V.A. 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 Cod. Proc. Civ. – di data almeno contestuale all'offerta 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 Cod. Proc. Civ.-

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 ss. D.M. citato. Essa va creata tramite l'apposito portale del Ministero della Giustizia ed il conseguente "pacchetto ZIP contenente l'offerta" deve essere inviato **SENZA APERTURA NE' MANOMISSIONI** all'apposito indirizzo PEC del Ministero (attualmente offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta sarà considerata tempestiva ed ammissibile solo se risulterà inviata entro le **ore 12.30** del giorno sopra indicato (12.5.2026).

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 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 ed i poteri del rappresentante, ovvero scansione dell'atto di nomina o dello statuto che giustificano 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 Cod. Proc. Civ. – 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 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. 188/2024 Lotto n. ___ (indicare il lotto prescelto); 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 a "Tribunale di Udine – RGEs. 188/2024"; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **13.5.2026 ad ore 9,30** 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 9,20; 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 "Assisti alla gara".

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

DICHIARAZIONE ANTIRICLAGGIO

L'aggiudicatario è tenuto a redigere la c.d. "dichiarazione antiriciclaggio" e a consegnarla al delegato alla vendita dopo l'aggiudicazione o a depositarla nella Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Udine 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. Cod. Proc. Civ. 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 S.r.l. I.V.G. siti in Udine, via Liguria n. 96 o presso il proprio studio sito in Tolmezzo, via Matteotti n. 5.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, COVEG S.r.l. I.V.G. con sede in Udine, Via Liguria n. 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 in Tolmezzo, via Matteotti n. 5 - tel. 0433.2155 - *email*: antonella.durigon@gmail.com - *pec* antonella.durigon@avvocatiudine.it.

Udine, il 5 febbraio 2026

Il Professionista delegato
avv. Antonella Durigon