

## TRIBUNALE DI UDINE

### PRIMO AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 174/2024 R.G.Es.

Il/La sottoscritto/a Avv. Enrica Spangaro, con studio in Tolmezzo, via Q. Ermacora n. 4, in qualità di delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza di vendita delegata e contestuale provvedimento di nomina dd. 10/04/2025, comunicata a mezzo pec in data 11/04/2025, e successivi provvedimenti integrativi assunti all'udienza del 09/09/2025 e del 06/02/206

#### AVVISA

che in data **27 maggio 2026 ore 10.00**, presso la sede della COVEG S.r.L. – I.V.G., in Udine, 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 relazione estimativa in atti del tecnico incaricato geom. Albertino Cainero:

#### LOTTO UNICO

a) Villa singola, per la quota 1000/1000 di piena proprietà, sita in Forni di Sopra, Via Dante Alighieri n. 7, fraz. Cella, posta al piano T-1-2-3, identificata catastalmente come segue:

- Fg. 33 particella 775 sub 2 del Catasto Fabbricati, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6 vani, rendita Euro 289,73.

Coerenze: il fabbricato ricomprendente l'unità confina a: Nord Fg. 33 n. 762; Est Fg. 33 n. 776 e 777; Sud Fg. 33 n. 779 e strada pubblica via D. Alighieri; Ovest Fg. 33 n. 779 e 773.

E' bene comune non censibile alla unità qui riportata l'entità iscritta a partita A del Catasto Fg. 33 n. 775 sub 1 che si sviluppa ai piani T-1-2-3.

- Fg. 33 particella 775 sub 3 del Catasto Fabbricati, Categoria F/3, Piano 3.

Coerenze: il fabbricato ricomprendente l'unità confina a: Nord Fg. 33 n. 762; Est Fg. 33 n. 776 e 777; Sud Fg. 33 n. 779 e strada pubblica via D. Alighieri; Ovest Fg. 33 n. 779 e 773.

E' bene comune non censibile alla unità qui riportata l'entità iscritta a partita A del Catasto Fg. 33 n. 775 sub 1 che si sviluppa ai piani T-1-2-3.

- Fg. 33 particella 771 del Catasto Terreni, Qualità/Classe Prato 1, superficie 0,006, reddito agrario Euro 0,11, reddito dominicale Euro 0,11.

Coerenze: Nord Fg. 33 n. 707; Est Fg. 33 n. 770; Sud Fg. 33 n. 773; Ovest Fg. 33 n. 705.

- Fg. 33 particella 773 del Catasto Terreni, Qualità/Classe Prato 1, superficie 0,011, reddito agrario Euro 0,20, reddito dominicale Euro 0,20.

Coerenze: Nord Fg. 33 n. 771; Est Fg. 33 n. 726, 762 e 775; Sud Fg. 33 n. 779; Ovest Fg. 33 n. 705 e 720.

- Fg. 33 particella 779 del Catasto Terreni, Qualità/Classe Seminativo U, superficie 0,002, reddito agrario Euro 0,04, reddito dominicale Euro 0,04.  
Coerenze: Nord Fg. 33 n. 720 e 773; Est Fg. 33 n. 773 e 775; Sud Fg. 33 n. 724; Ovest Fg. 33 n. 723 e 720.
  - Fg. 33 particella 777 del Catasto Terreni, Qualità/Classe Prato 1, superficie 0,008, reddito agrario Euro 0,14, reddito dominicale Euro 0,14.  
Coerenze: Nord Fg. 33 n. 776; Est Fg. 33 n. 778; Sud Strada Pubblica; Ovest Fg. 33 n. 775.
- b) Pertinenza scoperta staccata, per la quota 1000/1000 di piena proprietà, sita in Forni di Sopra, Via Dante Alighieri n. 7, fraz. Cella, identificata catastalmente come segue:
- Fg. 35 particella 63 del Catasto Terreni, Qualità/Classe Seminativo U, superficie 230, reddito agrario Euro 0,42, reddito dominicale Euro 0,42.  
Coerenze: Nord Fg. 33 Strada Pubblica Via Dante Alighieri; Est Fg. 35 n. 409; Sud Fg. 35 n. 620 e Strada Pubblica Via Nazionale; Ovest Fg. 35 n. 500.
- c) Terreno agricolo, per la quota 1000/1000 di piena proprietà, sito in Forni di Sopra, Via Nazionale SNC, identificato catastalmente come segue:
- al Fg. 31 particella 96 del Catasto Terreni, Qualità/Classe Seminativo U, superficie 340, reddito agrario Euro 0,61, reddito dominicale Euro 0,61.  
Coerenze: Nord Fg. 31 n. 24 e 97; Est Fg. 31 n. 156; Sud Fg. 31 n. 95, 128 e 155; Ovest Fg. 31 Strada Pubblica.

#### Caratteristiche:

Il compendio immobiliare è costituito da un fabbricato, un terreno di pertinenza scoperto staccato e un terreno agricolo.

- L'edificio, costruito nel 1940 e ristrutturato nel 1980, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è dotato di un'area scoperta. Il bene è a pianta prossima al quadrato delle dimensioni di all'incirca mt. 9,00 x 8,30 con angolo SO smussato a 45° ed insiste su un terreno mappale della superficie di mq 150; adiacente a detto mappale, si trovano altri terreni che portano la superficie scoperta di pertinenza del fabbricato all'incirca a complessivi mq 270, il tutto di fronte alla strada pubblica Via Dante Alighieri; a Sud della strada pubblica e adiacente alla stessa, frontistante gli immobili sopra descritti, vi è un altro terreno di all'incirca mq 230 di forma pianeggiante.

Le scale interne del fabbricato, poste all'angolo NO, collegano i tre piani superiori (al primo piano si accede da scala esterna), mentre il piano terra ha accesso diretto dall'esterno lato Sud. Ciascun piano può comprendere tre vani ed un accessorio.

Il piano terra si trova allo stato grezzo e viene utilizzato come ripostiglio/cantina. Il primo piano è adibito ad abitazione e si compone di una cucina, due stanze, un bagno, un sottoscala e una terrazza a Sud. Il secondo piano si trova al grezzo e si compone di un unico vano corredato da due terrazze lato Ovest e lato Sud/Est. Il terzo piano è mansardato e con soffittatura lignea, si compone di due locali (cucina/soggiorno e camera?) ed un bagno con doccia, il tutto di recente finitura e non del

tutto completata (condizione edilizia non autorizzata); inoltre, è dotato di terrazze a Est, a Sud e a Ovest.

Il fabbricato presenta fundamentalmente una struttura a muratura portante in pietrame e tetto in legno; i solai sono in latero cemento parte a pignatte e parte sap per il primo livello, a pignatte per i livelli superiori; il tetto è a struttura lignea plurifalde ad elevata pendenza.

Esternamente, l'edificio si presenta come una costruzione tipica della zona, con facciate intonacate rustiche, con parapetti di terrazze a doghe lignee lavorate, con rivestimenti dell'ultimo piano in perline lignee, oscuri specchietti di finestre in legno massiccio, manto di copertura in scandole lignee. Presente la fognatura pubblica.

In generale, il fabbricato mostra i segni del tempo, soprattutto per le finiture lignee: serramenti, rivestimenti esterni, scuretti e parapetti risultano assai deteriorati dalle intemperie; nel sottotetto è presente una corposa infiltrazione meteorica che ha danneggiato consistentemente la sottostante nuova pavimentazione in parchetti; le scandole del tetto andrebbero sostituite e con esse eseguita adeguata impermeabilizzazione e isolamento termico.

- La pertinenza scoperta staccata è costituita da un terreno di forma poligonale con un'orografia piana.
- Il terreno agricolo ha una forma rettangolare allungata, un'orografia pianeggiante del fondo valle con la presenza delle seguenti colture erbacee: prato, arboree, prato.

\*\*\*

L'edificio risulta occupato dal debitore.

Il debitore risulta anagraficamente residente nell'immobile urbano, ma, alla data del sopralluogo dello stimatore, il bene appariva come non utilizzato da diverso tempo.

La Classe Energetica attribuita all'edificio è "G". Non è presente la Certificazione A.P.E..

- Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nella perizia si dà atto che:

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione della casa coniugale: Nessuna*
- *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

- Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura: nella perizia si dà atto:

- *Iscrizioni:*

*ipoteca volontaria attiva, stipulata il 11/07/2014 a firma di notaio E. Garelli Tolmezzo ai nn. 43249/13950 di repertorio, iscritta il 15/07/2014 a Udine ai nn. 14890/2053, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO*

*contro \*\*\* \*\*\*, derivante da atto di mutuo del 11/07/2014 rep. 43249/13950 notaio E. Garelli Tolmezzo.*

*Importo ipoteca: 160.000,00*

*Annotazione del 23/02/2023 ai nn. 4515/497 a fav.*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*per cessione dell'ipoteca con atto del 07/02/2023 rep. 7583/6170 notaio Mattioni San Daniele del Fr. Annotazione del 11/12/2023 ai nn. 30855/3146 a*

fav.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per cessione dell'ipoteca

con atto del 24/11/2023 rep. 6482/4558 notaio Fabiana Vinale di Udine.

- *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

*pignoramento, stipulato il 08/07/2024 a firma di TRIB. UDINE ai nn. 2594 di repertorio, trascritto il 25/07/2024 ai nn. 18922/14770, a favore di*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*contro l'esecutato, derivante da verbale di pignoramento.*

- *Altre trascrizioni: Nessuna*

- *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

● Altre informazioni per l'acquirente: nella perizia si dà atto:

- *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00*

- *Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00*

- *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00*

*Ulteriori avvertenze:*

*Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente*

*Ogni onere derivante e connesso allo stato di fatto dei beni in relazione a patti, condizioni, dipendenze, adiacenze, pertinenze, diritti, azioni, uso, ragioni e servitù e quant'altro esistente seppur qui non elencato.*

● Attuali e precedenti proprietari: nella perizia si precisa:

*Si dà atto che le provenienze più remote (due) sono per successione testamentaria: la prima apertasi il 21/03/1969, l'altra apertasi il 18/01/1980 ...*

*Riguardo la dichiarazione di successione apertasi il 27/04/2018 a favore degli eredi in morte di \*\*\* \*\*\*,*

- *risulta accettata l'eredità, quindi trascritta, per i beni immobili fg. 33 nn. 775 sub 1, 2 e 3;*

- *NON risulta trascritta l'accettazione dell'eredità per i terreni fg. 31 n. 96 e fg. 33 nn. 771, 773, 777, 779.*

*Riguardo la dichiarazione di successione apertasi il 24/04/2020 a favore eredi in morte di \*\*\* \*\*\*, NON risulta accettata l'eredità, quindi, trascritta, per tutti gli immobili ricompresi nella presente procedura esecutiva.*

*Pertanto manca continuità nelle trascrizioni conservatorie.*

Successivamente, nel verbale di udienza del 06 febbraio 2026, il notaio dr.ssa Zaina riferiva che l'errore materiale della sentenza 958 del 2024 del tribunale di Udine è stata corretta, che sono state corrette le note di trascrizione delle due accettazioni tacite di eredità e che quindi vi è continuità delle trascrizioni.

● Attuale proprietario: nella perizia si dà atto:

*esecutato (catastralmente risulta intestato ancora a \*\*\* \*\*\*) per la quota di 1/1, in forza di successione intestata (dal 24/04/2020), con atto stipulato il 24/04/2020.*

*La dichiarazione di successione non è ancora stata presentata, quindi, neanche la relativa trascrizione conservatoria.*

Con l'integrazione peritale del 17 settembre 2025, il geom. Albertino Cainero, formulava le seguenti precisazioni:

Dichiarazioni di successione in surroga per regolarizzazione dei passaggi catastali e pubblicità immobiliare

*Le dichiarazioni di successione da considerarsi sono 2, conseguenti: per decesso di \*\*\* \*\*\*, apertasi il 27/04/2018, quindi in decesso di \*\*\* \*\*\*, apertasi il 24/04/2020.*

*Dette successioni sono in linea retta, il patrimonio da dichiararsi si stima inferiore al milione, quindi non è dovuta imposta di successione; si pagano sempre e solo i diritti che basilariamente sono il 3% del valore dichiarato (ipotecarie e catastali) più altro per bolli, tasse e diritti vari.*

*La sanzione per tardiva presentazione si prescrive dopo 5 anni dal termine per la presentazione (quindi 6 anni tenuto conto dei 12 mesi entro i quali bisogna provvedere); quindi per la dichiarazione di \*\*\* \*\*\*, tale termine scadeva il 27/04/2024, per \*\*\* \*\*\*, scade il 24/04/2026.*

*Pertanto qualora si provvedesse a presentare la dichiarazione in data odierna (o prima del 24/04/26) la sanzione ammonterebbe a €. 250,00, che pagata col beneficio del ravvedimento operoso consisterebbe in €. 35,72.*

Considerate anche le spese tecniche, il costo complessivo viene quantificato in Euro 4.100,00.

Si precisa ulteriormente: *Nel caso che il trasferimento avvenga senza introduzione in atti di progressi atti intermedi l'ufficio catastale inserirebbe in atti debita riserva (ris. 1, atti intermedi non esistenti) a segnalazione di ciò; la stessa viene poi mantenuta per 20 anni, sempre che alcuno provveda anzi tempo a regolarizzare detta condizione. Tale riserva potrebbe comportare problematiche a fronte di rivendita e/o atto di mutuo per il bene stesso. Il minor valore che il bene quindi sconta a fronte di detta condizione corrisponde al costo per la regolarizzazione della condizione stessa, nel caso € 4.100,00.*

● Pratiche edilizie e situazione urbanistica: nella perizia si dà atto:

- Pratiche edilizie:

*Licenza edilizia N. LE 1192/2078, intestata a \*\*\* \*\*\*, per lavori di costruzione terrazze esterne in c.a. e legno con ringhiera mista legno ferro, rilasciata il 16/08/1974 con il n. 1192/2078 di protocollo.*

*Il titolo è riferito solamente a fabbricato d'abitazione Forni di Sopra fg. 33, n. 775.*

*La pratica municipale di Concessione Edilizia, per la parte esecutiva, è corredata dalla sola comunicazione di inizio lavori (21/01/1975). Le terrazze esterne progettate sono presenti. Questa pratica, assieme allo stato risultante dalla planimetria catastale del 1969, è la prima testimonianza grafica della condizione generale del fabbricato; è dunque la base di partenza per le disposizioni di cui all'art. 40 ter della LR 19/09 (stato legittimo).*

*LICENZA DI COSTRUZIONE N. LE 2750/75/1347, intestata a \*\*\* \*\*\*, per lavori di costruire una terrazza in c.a. al 2° piano e aprire finestre a abbaini al sottotetto del fabbricato, presentata il 14/10/1975, rilasciata il 18/02/1976 con il n. 2750/75 di protocollo.*

*Il titolo è riferito solamente a fabbricato d'abitazione Forni di Sopra fg. 33, n. 775.*

*La pratica ripropone, tra l'altro, la costruzione di una terrazza al 2° piano, già prevista nella pratica LE 1192/2078 del 1974; le finestre aperte lato Sud oggi giorno hanno dimensioni maggiori rispetto al progettato. Questa pratica conferma la condizione generale del fabbricato, già indicata nella pratica edile del 1974.*

*AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. AU 1347b/2750/75, intestata a \*\*\* \*\*\*, per lavori di costruzione muri di sostegno e recintazione del terreno, presentata il 14/10/1976, rilasciata il 22/12/1976 con il n. 2750/75 di protocollo.*

*Il titolo è riferito solamente a fabbricato d'abitazione Forni di Sopra fg. 33, n. 775.*

*Opere di recintazione.*

*Concessione Edilizia N. CE 1909, intestata a \*\*\* \*\*\*, per lavori di costruzione di una autorimessa interrata adiacente al fabbricato, presentata il 24/09/1981 con il n. 2729 di protocollo, rilasciata il 06/01/1983 con il n. 1909 di protocollo.*

*Il titolo è riferito solamente a fabbricato d'abitazione Forni di Sopra fg. 33, n. 775.*

*L'opera assentita non è stata realizzata.*

*Autorizzazione edilizia N. AU 1186, intestata a \*\*\* \*\*\*, per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 13/04/1983, rilasciata il 28/04/1983 con il n. 1186 di protocollo.*

*Il titolo è riferito solamente a fabbricato d'abitazione Forni di Sopra fg. 33, n. 775.*

*La manutenzione straordinaria riguarda: adeguamento antisismico delle murature e realizzazione di cordoli di sommità in c.a. previo asporto della copertura: sostituzione del tetto con altro avente la stessa pendenza, struttura portante in legno, manto in lamiera grecata preverniciata, aumento dello sporto da cm 80 a cm 120/140. La pratica presenta, per la fase esecutiva, la sola comunicazione di inizio lavori datata 24/05/1983, a firma del proprietario quale titolare di ditta edile artigiana esecutrice dei lavori; i lavori risultano eseguiti visto che oggi giorno gli sporti di linda sono attorno ai 120/140 cm e ciò è testimoniato anche nella relazione del progettista della successiva pratica edile (la n. CE 2056/83).*

*Concessione edilizia N. CE 2056/83, intestata a \*\*\* \*\*\*, per lavori di ristrutturazione e completamento del fabbricato di abitazione, presentata il 27/09/1983 con il n. 3524 di protocollo, non rilasciata.*

*Il titolo è riferito solamente a fabbricato d'abitazione Forni di Sopra fg. 33, n. 775.*

*Pratica archiviata senza rilascio del titolo e senza esecuzione delle opere.*

*Concessione edilizia N. CE 3160/95, intestata a \*\*\* \*\*\*, per lavori di ristrutturazione con ricavo alloggio, presentata il 22/03/1995 con il n. 1218 di protocollo, rilasciata il 09/05/1995 con il n. 1218/95/3160PE di protocollo.*

*Il titolo è riferito solamente a fabbricato d'abitazione Forni di Sopra fg. 33, n. 775.*

*La Concessione risulta decaduta, inefficace ex art. 85 IIc. LR 52/1991.*

*Denuncia di Inizio Attività edile N. DIA del 07/09/2006 n. 6163, intestata a \*\*\* \*\*\*, per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 07/09/2006 con il n. 6163 di protocollo.*

*Il titolo è riferito solamente a fabbricato d'abitazione Forni di Sopra fg. 33, n. 775.*

*Detta manutenzione straordinaria prevedeva “la sostituzione del manto di copertura costituito da scandola con nuovo manto in lamiera preverniciata color testa di moro, manutenzione dell’esistente isolamento di copertura e realizzazione della ventilazione delal stessa.” Detti lavori non risultano eseguiti, se non in parte; manca comunque il collaudo architettonico finale (DPR 380/01, art. 23 7c).*

*Denuncia di Inizio Attività edile N. DIA del 03/11/2006 prot. 7506, intestata a \*\*\*\* \*\*\*, per lavori di realizzazione autorimessa interrata e sistemazione esterna dell’edificio (rivestimenti, marciapiedi, camminamenti), presentata il 03/11/2006 con il n. 7506 di protocollo.*

*L’autorimessa non è stata realizzata; in ogni caso manca atto finale di collaudo architettonico così come previsto ex art. 23 DPR 380/01 vigente all’atto di presentazione della DIA.*

**- Situazione urbanistica:**

*PRG – piano regolatore generale vigente l’immobile ricade in zona per il corpo A: zona B2 – Mista per la residenza permanente e turistica di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Per ogni approfondimento si rimanda alla lettura e interpretazione del vigente PRGC depositato e pubblicamente consultabile presso gli uffici municipali. Qui si indicano solo le caratteristiche salienti: zona prevalentemente residenziale caratterizzata da edifici isolati, con possibilità di ampliamento nel rispetto della normativa di zona; possibilità di manutenzione e ristrutturazione; indici:  $I_f 0,80 \text{ mc/mq}$ ;  $q 0,30 \text{ mq/mq}$ ; distacchi dai confini e dalla strada min 5,00 mt; nel caso di ristrutturazione va soddisfatto il requisito circa i parcheggi. Il titolo è riferito solamente al fabbricato di abitazione Forni di Sopra fg. 33, n. 775 e adiacenti fg. 33 nn. 773, 779, 777.*

*PRG – piano regolatore generale vigente l’immobile ricade in zona per il corpo A: zona B2 – Mista per la residenza permanente e turistica di completamento “perimetrata”. Norme tecniche di attuazione ed indici. Per ogni approfondimento si rimanda alla lettura e interpretazione del vigente PRGC depositato e pubblicamente consultabile presso gli uffici municipali. Qui si indicano solo le caratteristiche salienti: zona prevalentemente residenziale caratterizzata da edifici isolati, con possibilità di ampliamento nel rispetto della normativa di zona; possibilità di manutenzione e ristrutturazione; indici:  $I_f 0,80 \text{ mc/mq}$ ;  $q 0,30 \text{ mq/mq}$ ; distacchi dai confini e dalla strada min 5,00 mt; nel caso di ristrutturazione va soddisfatto il requisito circa i parcheggi. Questo immobile ricade in zona perimetrata quindi “lotto libero” capace di nuova edificazione; le sue contenute dimensioni non permettono però una edificazione autonoma. Il titolo è riferito solamente al terreno, pertinenza del fabbricato d’abitazione, Forni di Sopra fg. 33, n. 771.*

*PRG – piano regolatore generale vigente l’immobile ricade in zona VP – Aree a verde privato. Norme tecniche di attuazione ed indici. Per ogni approfondimento si rimanda alla lettura e interpretazione del vigente PRGC depositato e pubblicamente consultabile presso gli uffici municipali. Qui si indicano solo le caratteristiche salienti: il PRGC classifica Area a Verde Privato le parti del territorio comunale utilizzate a orto o prato vicine agli insediamenti destinate alla tutela dell’assetto morfologico e paesaggistico dell’abitato e alle attività orticole, di giardinaggio*

e agricole ad uso familiare. Il titolo è riferito solamente al Forni di Sopra fg. 35 n. 63 e fg. 31 n. 96.

- Giudizi di conformità: nella perizia si dà atto:

*Sotto l'aspetto edile il fabbricato NON gode di autorizzazione di abitabilità, né potrà ottenerla senza una debita verifica strutturale, che presumibilmente comporterà opere edili di adeguamento, oltre alla correlata necessità di ottenere debite autorizzazioni edilizie urbanistiche a conferma dello stato legittimo e per eventuali interventi edili e nuovi utilizzi. Pertanto a fini di stima l'immobile è considerato quale comune volume residenziale da recuperare/ristrutturare; le spese per gli interventi appena menzionati resteranno a carico della proprietà.*

Con l'integrazione peritale del 17 settembre 2025, il geom. Albertino Cainero, formulava le seguenti precisazioni:

#### Problematica strutturale

*Come riportato nella perizia principale il fabbricato non gode di licenza/permesso di abitabilità; per ottenere la stessa oggi viene richiesto, tra l'altro e principalmente, che esso sia idoneo sotto l'aspetto strutturale; necessita quindi che un professionista all'uopo abilitato dia corso a debita verifica strutturale.*

Il geom. Cainero riporta comunque le seguenti considerazioni:

*Il fabbricato, a pianta sommariamente rettangolare, misura circa mt 9,00\*8,30 e si eleva per 4 piani fuori terra; è sito in zona sismica e ove per le precipitazioni nevose è previsto il carico massimo; il piano terzo (sottotetto di altezza interna consistente) presenta solo i muri perimetrali (senza murature interne di controvento) quindi pareti resistenti che si incrociano ben oltre i 6,00 mt; anche il piano secondo (al momento usato a deposito) presenta il muro di spina demolito/mancante per buona parte della zona centrale; oltre ciò le pareti perimetrali sono caratterizzate da molteplici fori di finestratura.*

*Sotto questo aspetto (non unico, ma il più rappresentativo) appare che il fabbricato sia assai debole rispetto ad eventuali spinte orizzontali, quindi presumibilmente non idoneo strutturalmente.*

*Si presume quindi che la verifica strutturale per risultare positiva debba proporre la realizzazione di opere fisiche di adeguamento (es. costruzione dei muri di controvento interni al terzo piano ed al secondo (integrazione in quest'ultimo caso); quindi più che di verifica strutturale trattasi di intervento di adeguamento.*

*Quindi volendo dare un peso economico di larghissima massima all'intento di risolvere la questione strutturale, così sommariamente si stima:*

- spese tecniche per la verifica/progetto strutturale di adeguamento €. 2.300,00;
  - costruzione muri di controvento €. 13.000,00,
- per un totale di €. 15.300,00.*

*Tale cifra è giusto enunciarla, in quanto rende l'idea dello stato delle cose, ma si precisa che la stima principale già ha tenuto conto della condizione del fabbricato.*

- Conformità edilizia: nella perizia si dà atto:

*CRITICITA': NESSUNA*

*Sono state rilevate le seguenti difformità: il corpo monopiano posto al pianterreno, addossato alla facciata Est, coperto monofalda, per lo più a struttura lignea, non risulta mai essere stato autorizzato nè preesistente; pertanto va demolito. Parimenti sulla facciata Nord e angolo Est esiste un "intento" di copertura; anche questa non risulta autorizzata quindi va asportata.*

*L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.*

*Costi di regolarizzazione:*

*Spese di demolizione: € 1.000,00*

*Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.*

*Sono state rilevate le seguenti difformità: trattasi di fabbricato di remota costruzione (anni 40) le cui prime documentazioni grafiche che ne testimoniano la consistenza sostanziale (ai sensi art. 40 ter LR 19/01) sono quelle cui alla pratica edile n. LE 1192/1974, consistenza poi confermata anche nella pratica LE 1347/1976; precede e concorre alla dimostrazione anche la planimetria di primo impianto depositata in catasto il 03/10/1969. Segue una moltitudine di altre pratiche edili nessuna delle quali seguita da un iter esecutivo documentale che sancisca o meno l'esecuzione di e quali opere, alcune decadute o mai rilasciate, altre incomplete dell'iter procedurale normativo previsto per la loro chiusura. Sulla base delle documentazioni catastali (1969) e municipali più remote (pratiche 1192/1974 e 1347/1976), analizzate le pratiche intermedie e confrontate con lo stato odierno, si rileva in estrema sintesi: - diverse sono le opere strutturali realizzate post 1974 (tratti di muratura portante demolita, sostituzione della copertura, cordolature delle murature, costruzione terrazze a sbalzo in c.a.); - l'appartamento del 3 piano (sottotetto) non è autorizzato.*

*L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.* *Tempi necessari per la regolarizzazione: post intervento radicale di ristrutturazione.*

*Rispetto allo stato legittimo del fabbricato le opere eseguite e non autorizzate sono tutte opere minori: interne o di modifica di facciata (fori di finestratura), di facile sanatoria sotto l'aspetto architettonico; assai diverso invece per le stesse l'aspetto della regolarizzazione strutturale, di non facile previsione ed applicazione. Pertanto, ai fini di stima, il fabbricato sarà considerato quale qualsiasi volume edilizio, potenzialmente recuperabile a fini abitativi mediante intervento di ristrutturazione eseguito sulla base di specifica progettazione.*

- *Conformità catastale:* *nella perizia si dà atto:*

*CRITICITA': NESSUNA*

*Sono state rilevate le seguenti difformità: le categorie fittizie (tipo F), istituite con il D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650, e con le Circolari n. 2 del 20 gennaio 1984 del Ministero delle Finanze, ed altre a seguire vengono utilizzate al fine di identificare quegli immobili che non producono reddito, ma che devono essere individuati al CEU per motivi di natura civilistica; la dichiarazione relativa ad un immobile in categoria F/3 rappresenta di norma una situazione temporanea assegnata all'unità prima che sia ultimata, nell'attesa della definitiva destinazione conferita al bene. Le disposizioni catastali indicano la categoria F/3 quale entità fittizia, provvisoria o temporanea, permessa solo per tempi brevi, intorno all'anno o poco più purchè debitamente giustificato; quindi l'unità del piano terzo (sottotetto) che è tale dall'anno 2014 deve essere allibrata sotto forma*

*definitiva, per la dovuta imposizione fiscale. La suddivisione di un sottotetto in più vani è intervento di edilizia libera e pertanto detto piano può essere accatastato in forma stabile come tale.*

*L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.*

*Costi di regolarizzazione:*

*Spese tecniche di aggiornamento catastale: € 1.200,00*

*Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.*

- *Conformità urbanistica: NESSUNA DIFFORMITA'*
- *Corrispondenza dati catastali/atto: NESSUNA DIFFORMITA'*

\*\*\*

Si riporta testualmente quanto previsto dall'art. 46 DPR n 380/2001: *“1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.*

*2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.*

*3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.*

*4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.*

*5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso /in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.*

*5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 23, comma 01, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.”*

Si riporta altresì testualmente quanto previsto dall'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni: *“Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 ovvero se agli stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno*

*degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'articolo 35. Per le opere iniziate anteriormente al 1 settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo. Per gli edifici di proprietà comunale, in luogo degli estremi della licenza edilizia o della concessione di edificare, possono essere prodotti quelli della deliberazione con la quale il progetto è stato approvato o l'opera autorizzata.*

*Se la mancanza delle dichiarazioni o dei documenti, rispettivamente da indicarsi o da allegarsi, non sia dipesa dall'insussistenza della licenza o della concessione o dalla inesistenza della domanda di concessione in sanatoria al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, ovvero dal fatto che la costruzione sia stata iniziata successivamente al 1 settembre 1967, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa o al quale siano allegata la dichiarazione sostitutiva di atto notorio o la copia della domanda indicate al comma precedente.*

*Si applica in ogni caso il disposto del terzo comma dell'articolo 17 e del primo comma dell'articolo 21.*

*Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa.*

*Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.”*

\*\*\*

La vendita è soggetta a Imposta di Registro.

\*\*\*

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B", notaio dr.ssa Anna Zaina, 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 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 DI MERCATO DEGLI IMMOBILI: Euro 120.861,90**

- Euro 117.959,90 villa singola
- Euro 5.000,00 pertinenza
- Euro 102,00 terreno agricolo

per un totale di Euro 123.061,90

decurtazione per spese di regolarizzazione delle difformità: Euro 2.200,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA: Euro 86.546,42**

riduzione del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: Euro 30.215,48

decurtazione per le spese relative alla presentazione delle denunce di successione in surroga: Euro 4.100,00.

**Sono valide offerte per almeno il 75% del valore di vendita giudiziaria, ovvero per Euro 64.909,82**

**Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00**

**Cauzione pari al 10% del prezzo offerto**

\*\*\*

#### PRESENTAZIONE OFFERTE

##### Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 26 maggio 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)).

L'offerta sarà considerata tempestiva ed ammissibile solo se risulterà inviata entro le ore 12.30 del giorno 26 maggio 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 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 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° 241/2024 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 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 27 maggio 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. 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 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 Tolmezzo, Via Quintiliano Ermacora n. 4.

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](http://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.

327 4286029 – email: [enrica.spangaro@gmail.com](mailto:enrica.spangaro@gmail.com)

Udine 25 febbraio 2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Enrica Spangaro