

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 119/2025 R.G.

Il sottoscritto Avv. Gabriele Peressoni

delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice nella procedura 119/2025 RG ex art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che si procederà alla vendita forzata senza incanto dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01, al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, come da relazione estimativa in atti:

LOTTO UNO

costituito da

Appartamento a LATISANA Via Roma 46, frazione Latisanotta, della superficie commerciale di 65,95 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di appartamento bicamere termoautonomo facente parte del complesso residenziale denominato "Residence Due Gru" corrente in Latisana lungo Via Roma ai civici nn° 44/46.

Il complesso citato è ubicato al limite Nord del comune, nella frazione di Latisanotta, in un contesto comodamente raggiungibile da una arteria principale della viabilità pubblica.

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 14, scala B.

Identificazione catastale:

foglio 5 particella 315 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n° 46 scala B interno 14, piano: 2.

Coerenze: a partire da Nord ed in senso orario con gli immobili distinti con le particelle n° 315 subalterno 35, n° 315 subalterno 33, con vuoto sulla particella 315 subalterno 1 e con la particella 315 subalterno 3; particella del foglio 5 delle mappe del C.T. di Latisana, salvo se altre.

Superficie catastale totale 69 mq - escluse aree scoperte 64 mq. Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 5 Mappale 315 - Ente Urbano di Are 20.30.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2006.

L'immobile risulta OCCUPATO DAL DEBITORE e dai suoi famigliari conviventi; la sua liberazione non potrà essere disposta ed eseguita se non dopo 4/6 mesi dal decreto di trasferimento.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Nessuno

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni:

ipoteca volontaria, stipulata il 12/10/2006 a firma di Notaio Roberto Cortelazzo ai nn. 19328/11069 di repertorio, iscritta il 19/10/2006 a Udine ai nn. 33749/6836 derivante da concessione a garanzia di mutuo.

ipoteca legale, stipulata il 19/03/2015 a firma di Equitalia Nord S.p.A. ai nn. 652/11515 di repertorio, iscritta il 20/03/2015 a Udine ai nn. 5421/808 derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. 602/73).

ipoteca legale, stipulata il 21/02/2018 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 1915/11518 di repertorio, iscritta il 22/02/2018 a Udine ai nn. 4622/563, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

ipoteca legale, stipulata il 18/05/2018 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 1943/11518 di repertorio, iscritta il 18/05/2018 a Udine ai nn. 12157/1594 derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

ipoteca legale, stipulata il 07/12/2022 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 2937/11522 di repertorio, iscritta il 07/12/2022 a Udine ai nn. 34210/5239 derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo.

Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulato il 14/05/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Udine ai nn. 1628 di repertorio, trascritto il 09/06/2025 a Udine ai nn. 15002/11356 derivante da verbale di pignoramento immobili

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 700,00 Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 6.223,07 Millesimi condominiali: vedi sotto

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze: L'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte del complesso residenziale denominato "Residence Due Gru" corrente in Lignano Sabbiadoro, Via Roma nn° 44/46. Informazioni fornite dall'amministratore condominiale pro tempore "Progest S.r.l.", Viale Europa n° 38/4, 33053 Latisana (tel. 0431 521023 - mail info@amministrazioni progest.it).

In relazione a quanto disposto dall'art. 63 dis. att. civ. ("chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente"), si precisa che detti contributi, allo stato attuale, ammontano a circa € 5.092,00, riferiti a spese ordinarie pregresse e spese legali / azioni per recupero crediti.

A detta unità immobiliare competono 32,05 millesimi di comproprietà sulle parti comuni del Corpo "A", 17,63 millesimi di comproprietà sull'area comune particella n° 314 e 78,14 millesimi di comproprietà della scala B del Corpo "A".

PRATICHE EDILIZIE:

Per quanto attiene gli aspetti strutturali si precisa che all'interno della pratica relativa alla richiesta del certificato di abitabilità è stato rinvenuto il certificato di collaudo statico dell'edificio che contiene l'unità pignorata, certificato depositato presso i competenti uffici regionali in data 07/08/2006, n° 2838/04 Prot.

Concessione edilizia N. 3585, intestata a *** DATO OSCURATO per lavori di costruzione di un complesso residenziale, presentata il 10/05/2000 con il n. 7146 di protocollo, rilasciata il 17/10/2000 con il n. 00/186 di protocollo, agibilità del 07/12/2006 con il n. 22267 di protocollo.

Varianti: - concessione edilizia rilasciata in data 05/01/2004, n° 03/0460 Prat. e n° 19588 Prot; - concessione edilizia rilasciata in data 05/01/2004, n° 03/0460 Prat. e n° 19588 Prot; - concessione edilizia rilasciata in data 03/06/2005, n° 05/0022 Prat. e n° 2338 Prot; - autorizzazione edilizia N° 38 rilasciata in data 12/09/2005, n° 05/0243 Prat.; - concessione edilizia rilasciata in data 26/09/2006, n° 06/0189 Prat. e n° 11480 Prot. - certificato di abitabilità n° 2277.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n° 13 del 28/02/2024, l'immobile ricade in zona B1 - Zona residenziale urbanizzata intensiva di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 22 Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. Variante n° 67

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il posto auto scoperto assegnato in uso esclusivo a titolo di servitù perpetua non risulta censito. (normativa di riferimento: art. 29, comma 1 bis, Legge 27 febbraio 1985 n° 52, come interpretato dalla circolare dell'Agenzia del Territorio del 9 luglio 2010, n° 2/2010.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una dichiarazione di variazione catastale con procedura informatica Doc.Fa. per ridefinizione di BCNC e successivamente presentazione di una dichiarazione di fabbricato urbano con procedura informatica Doc.Fa. per costituzione posto auto scoperto – stralcio area da BCNC; con l'indicazione che trattasi di pratiche "correlate".

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: spese tecniche: €.630,00 - tributi catastali: €.70,00

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

La vendita è soggetta a Imposta di Registro

ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente agli impianti di cui è dotata l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, si precisa che non è stato possibile verificare se e quali

siano conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza; conseguentemente gli eventuali futuri aggiudicatari dovranno provvedere, a propria cura e spese, a far accertare la conformità degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza e, allorché fosse necessario, a far eseguire gli interventi al fine di ottenere detta conformità.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: non valutabili

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 74.300,00.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 55.725,00).

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" le seguenti somme (salva diversa liquidazione finale dei compensi da parte del giudice):

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

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del **giorno 02 giugno 2026** presso Coveg Srl – IVG siti in Udine, via Liguria 96, in busta chiusa con annotato all'esterno della busta stessa solo: il nome di chi provvede al deposito; il nome del delegato; la data fissata per l'esame delle offerte, il numero di lotto.

L'offerta cartacea deve contenere (a pena di inammissibilità **solo** quando *infra* precisato):

- cognome e nome della persona fisica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. Iva, sottoscrizione autografa (*tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale o la P. Iva se vengono allegati copie del relativo documento ufficiale*);
- per enti o persone giuridiche: nome, denominazione o ragione sociale del soggetto offerente, sede legale, codice fiscale o P. Iva (*tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale o la P. Iva se vengono allegati copie del relativo documento ufficiale*);

- cognome e nome del legale rappresentante dell'incapace, dell'ente o persona giuridica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale; sua sottoscrizione (*tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale se vengono allegati copie del relativo documento ufficiale*);

Non è ammessa rappresentanza per formulare l'offerta – in nome di persone fisiche, enti o persone giuridiche – se non a favore di un avvocato, il quale peraltro può agire anche per persona da nominare. Nel primo caso la procura ex art. 83 c.p.c. – di data almeno contestuale all'offerta e se non già ad essa allegata - dovrà essere consegnata al delegato nel termine di cinque giorni; nel secondo caso dovrà essere prodotta al delegato assieme alla dichiarazione di nomina.

- notizie su stato civile e regime patrimoniale dell'eventuale famiglia dell'offerente (in caso di regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o equiparato);

- domicilio, eventuale PEC o indirizzo di posta elettronica semplice, recapito telefonico dell'offerente (o del legale rappresentante, per incapaci o enti);

- prezzo offerto (*a pena di inammissibilità*); tempo del pagamento; motivi che giustificano la richiesta di dilazione o rateazione del saldo prezzo oltre i 4 mesi (*motivi da esporsi a pena di inammissibilità*); ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, **anche mediante richiamo al numero di lotto** (*a pena di inammissibilità*);

- la dichiarazione di *“essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine alla situazione urbanistica, catastale, degli impianti e delle prestazioni energetiche”*;

- in presenza di più beni simili posti in vendita contemporaneamente (es. posti auto), l'offerente potrà fare offerta cumulativa per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo ed allegando una sola cauzione, calcolata sull'offerta più alta; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato ad acquistare gli altri;

- (*eventuale*) l'indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.

All'offerta cartacea vanno uniti (*non a pena di inammissibilità*):

- fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (per incapaci o enti: del legale rappresentante; non è necessario per un avvocato che offre come rappresentante di altri, anche da nominare);

- visura del registro delle imprese da cui risultino la composizione societaria, i poteri del rappresentante ovvero l'atto di nomina o lo statuto che giustifichino i poteri di chi sottoscrive l'offerta per altri.

Telematiche

La presentazione dell'offerta potrà anche avvenire **in via telematica**, secondo le disposizioni del D.M. n° 32/2015.

L'offerta presentata in via telematica dovrà rispettare le forme, i contenuti ed i termini di cui agli artt. 12 e s. D.M. citato. Essa va creata tramite l'apposito portale del Ministero della Giustizia ed il conseguente "pacchetto ZIP contenente l'offerta" deve essere inviato SENZA APERTURA NE' MANOMISSIONI all'apposito indirizzo PEC del Ministero (attualmente offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta sarà considerata tempestiva ed ammissibile solo se la Ricevuta di Avvenuta Consegna – R.d.A.C. (PEC) di cui all'art. 14 comma 1 D.M. n° 32/2015 viene generata entro le ore 12.30 del giorno sopra indicato (giorno prima dell'asta)

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° 119/2025- (Lotto n°1; 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 esecuzione immobiliare n. 119/2025**"; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il **giorno 03 giugno 2026 alle ore 11.30** 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 11.20; 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.

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 Lignano Sabbiadoro, viale Europa 25/B

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl/IVG con sede in Udine, via Liguria 96, tel. 0432 566081 - www.ivgudine.it

Ulteriori informazioni, anche sulle modalità di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara, possono essere ottenute o dal Custode o rivolgendosi presso lo studio del Delegato tel. 3497839922 – email: gabrieleperessoni@gmail.com.

Lignano Sabbiadoro 02.03.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Gabriele Peressoni

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