

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 208/2024 R.G.Es.

La sottoscritta dott.ssa Giulia Muzzolini, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.*,

AVVISA

che **in data 03.06.2026 alle ore 10:00** 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 UNICO

Diritto di piena proprietà di

a) *diritto reale posto in vendita e relativa quota (proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.):* **Piena proprietà, quota 1/1,**

b) *tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.):* **villa singola: la sostanza immobiliare in esame è situata in zona periferica a nord del Comune di Buja località Campo Garzolino. E' costituita da un fabbricato residenziale isolato realizzato ante '67, completamente ristrutturato negli anni '85, con terreno adiacente, della superficie commerciale di 231,80 mq. Valore di Mercato Euro 152.370,00**

c) *comune ed indirizzo ove è situato l'immobile:* **BUIA via Ledra 33, frazione Campo Garzolino**

d) *dati catastali:*

Identificazione catastale:

- **foglio 7 particella 140 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: via Ledra 33, piano: S1-T-1, derivante da Var. 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, var. 01/04/97 ampliamento diversa distrib. spazi interni ristruttur. var. toponomastica, var. 01/01/94 e 01/01/92 quadro tariffario, var. 30/09/91 progetto finalizzato, costit. 21/06/79 Coerenze: a nord pc.841, ad est Via Ledra, a sud pc.455, ad ovest pc.139**
- **foglio 7 particella 139 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 720, reddito agrario 2,42 €, reddito dominicale 3,72 €, derivante da Impianto meccanografico del 20/12/1976 Coerenze: a nord pc.841, ad est pc.140, a sud pc.454, ad ovest pc.137**
- **L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.**

e) *caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.):* **L'unità immobiliare è posta al piano S1-T-**

1-2, ha un'altezza di 2.60 m.

f) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.): fabbricato accessorio uso ripostiglio in corpo staccato realizzato negli anni 2011, area di corte pertinenziale e terreno scosceso di forma trapezoidale, adibito a giardino con presenza di alcuni piccoli arbusti. L'immobile principale si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato, quello accessorio su unico piano fuori terra. Il lotto è parzialmente recintato, sul fronte laterale a sud-ovest con rete metallica e paletti in ferro, lungo il fronte strada con grigliato in ferro zincato tipo Orsogrill con sottostante muretto a gradoni in cls (considerata la pendenza del terreno) e siepe interna. L'accesso carraio e pedonale avvengono dalla strada principale.

L'immobile risulta:

- *Attenzione, l'immobile di cui al Lotto 1 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*

- di "Classe energetica", A.P.E. NON DISPONIBILE, non presente nel fascicolo processuale

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- al piano scantinato rettifica posizionamento tramezzature interne e forometrie perimetrali esterne, al piano terra demolizione parziale tramezzature interne in corrispondenza dei locali disimpegno, cucina, soggiorno, realizzazione bagno in luogo del ripostiglio originario. (normativa di riferimento: L.R. n.19/2009 e successive modifiche) Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA per riduzione a conformità atta alla regolarizzazione tramezzature interne e forometrie esterne, cambio di destinazione d'uso da locale ripostiglio a bagno. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: CILA per riduzione a conformità; importo al netto di IVA e cassa di previdenza: €.550,00
- tettoia con struttura prefabbricata in legno, tamponatura con mattoni, parzialmente intonacata, oltre alla centrale termica attigua all'abitazione, di modeste dimensioni con struttura in mattoni e intonacata, copertura piana protetta da guaina catramata. (normativa di riferimento: L.R. n.19/2009 e successive modifiche) L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: opere edili atte alla demolizione: €.800,00

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano scantinato tramezzatura interna e chiusura di tre fori esterni, rettifica tramezzature tra i locali disimpegno, cucina, soggiorno al piano terra, realizzazione bagno in luogo del ripostiglio originario, mancata rappresentazione piano secondo (locale soffitta). (normativa di riferimento: catastale) Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione al catasto fabbricati con pratica docfa per regolarizzazione tramezzature interne e forometria esterna, cambio di destinazione d'uso da locale disimpegno a bagno al piano terra, inserimento piano secondo ad uso soffitta. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: variazione catastale; importo al netto di IVA, cassa di previdenza e diritti: €.450,00

CONFORMITÀ URBANISTICA:

NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

NESSUNA DIFFORMITÀ

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade, ai sensi del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) vigente del Comune di Buja, in **zona E/B – agricolo-residenziale**, disciplinata dall'art. 28 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Riferimento Certificato Destinazione Urbanistica Prot. N. **01659 del 11.02.2025** **rilasciato dal comune di Buja.**

Non risultano segnalate in perizia variazioni urbanistiche intervenute rispetto alla destinazione sopra indicata

STATO URBANISTICO ED EDILIZIO – INFORMAZIONI AI SENSI DELL'ART. 46 D.P.R. N. 380/2001 E DELL'ART. 40 DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47

Il fabbricato oggetto di vendita (catasto fabbricati, foglio 7, particella 140, Comune di Buja) è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente oggetto dei seguenti titoli edilizi, come risulta dalla perizia estimativa in atti:

— Concessione edilizia n. 182/85 del 26/06/1985, intestata a proprietario precedente, per lavori di ristrutturazione del fabbricato ad uso abitazione (rinnovo della concessione n. 291/83), con certificato di agibilità del 18/01/1988, prot. n. 182/85, riferita al foglio 7, particella 140;

— D.I.A. n. 98/138, intestata a proprietario precedente, presentata in data 08/06/1998, prot. n. 7648, per esecuzione di muri di contenimento e rampe esterne di scale, riferita al foglio 7, particella 140;

— Comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera n. 2011/080, presentata il 18/05/2011, prot. n. 6935, per realizzazione di tettoia ad uso posto auto coperto, riferita al foglio 7, particella 140.

Si segnala che la Concessione edilizia n. 291/83 del 25/11/1983, intestata a proprietario precedente, è da ritenersi inefficace in quanto priva delle comunicazioni di inizio e fine lavori. Si segnala altresì che la Concessione edilizia n. 2007/045 del 14/04/2007, intestata al proprietario, per lavori di ampliamento del fabbricato e sistemazione dell'area esterna, è stata archiviata dal Comune di Buja con avviso del Sindaco del 26/06/2010, prot. n. 08714, per mancanza dell'effettivo inizio dei lavori.

Il terreno pertinenziale (catasto terreni, foglio 7, particella 139) non è interessato da alcun titolo edilizio in quanto trattasi di area scoperta adibita a giardino/prato.

Difformità rilevate. Dalla perizia estimativa risulta che il fabbricato presenta difformità edilizie (criticità bassa): alcune sono regolarizzabili mediante CILA per riduzione a conformità (€ 550,00 al netto di IVA e oneri previdenziali); altre, relative a manufatti accessori (tettoia chiusa con tamponatura in mattoni e centrale termica attigua), sono risultate **non regolarizzabili** e richiedono demolizione (costo stimato € 800,00). Per i dettagli si rinvia al capitolo 8 della perizia estimativa depositata in atti.

Avviso ai sensi dell'art. 46, comma 5, D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, L. 47/1985. Stante la parziale insufficienza della documentazione urbanistico-edilizia sopra descritta e la presenza di difformità non integralmente sanabili, si avvisa che l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e all'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, potendo quindi procedere, nei termini di legge decorrenti dalla data del decreto di trasferimento, alla regolarizzazione della situazione urbanistico-edilizia, nei limiti e secondo le modalità previsti

dalla normativa vigente al momento del trasferimento.

Non vi sono trascrizioni o iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

La vendita è soggetta a:

- **Imposta di Registro**

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.

VALORE DELL'IMMOBILE

Valore di Vendita Giudiziaria Euro 114.250,00=

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 85.688).

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 02.06.2026** 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 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:

- (*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°--- Lotto n°---; 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 **03.06.2026 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** *(10 minuti prima dell'orario di cui sopra)*; tutti gli offerenti possono assistere all'attività.

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

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 la aggiudicazione o a depositarla nella cancelleria delle esecuzioni entro il termine assegnato per il versamento del saldo prezzo a pena di decadenza dalla aggiudicazione.

INFORMAZIONI E VISITE

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Delegato o presso i locali di Coveg Srl IVG siti in Udine, via Liguria 96 o presso il proprio studio sito in **Udine in Via Morpurgo 34**

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl/IVG con sede in Udine, via Liguria 96, tel. 0432566081- 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, sito a udine in Via Morpurgo n, 34 scala destra, piano 5°, tel. 0432-502480; email: Giulia.Muzzolini@studiomuzzolini.com; PEC giulia.muzzolini@odce cud.legalmail.it;

Udine, lì 16 marzo 2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Giulia Muzzolini

Coveg S.r.l.