

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

n. **162/2024** R.G. ES.

La sottoscritta avv. Annalisa Aquili, con studio in Udine, Piazzetta del Pozzo n. 18, delegata "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione ex art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che in data **18.11.2026 alle ore 11.30** 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

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su un compendio di area molto estesa su terreno identificato al N.C.T. del Comune di Porpetto al Fg. 12 particella 54 della superficie catastale di mq. 32.662 sul quale insistono i seguenti beni:

CAPANNONE ALLEVAMENTO AVICOLI a PORPETTO Via Bando 43 per la quota di **1/1** di piena proprietà ad un piano avente pianta rettangolare delle dimensioni di ml. 170X12,50 risalente al 1969, ci si richiama alla perizia per le caratteristiche costruttive.

Identificazione catastale:

Foglio **12** particella **54** sub **2** (catasto fabbricati), categoria **D/10**, rendita 10.390,00 Euro, Coerenze: NCT: Foglio 12 particelle 18, 19, 250, 251, 252, 333, 216, 336 Strada Via Bando NCEU: Foglio 12 particella 54 sub 3

Sulla copertura è installato un impianto fotovoltaico da 97,95 KW (Convenzione GSE F04F25349607) sul quale si rimanda di seguito l'evidenza.

FABBRICATO ADIBITO A MACELLO sito in Comune di PORPETTO Via Bando n. 43 per la quota di **1/1** di piena proprietà, della superficie di circa mq. 480, prevalentemente in muratura e cemento armato e manto di copertura in coppi, interessato negli anni da diversi interventi di ristrutturazione e ammodernamento per i quali si rimanda alla perizia anche per l'elencazione dei titoli abilitanti i vari interventi

Identificazione catastale:

Foglio **12** particella **54** sub. **2** (catasto fabbricati), categoria D/10 rendita 10390,00 Euro, indirizzo catastale: Via Bando n.43, piano T - 1, Coerenze: N.C.E.U. Foglio 12 particella 54 sub 3

RIMESSA ATTREZZI a PORPETTO Via Bando 43, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di **1/1** di piena proprietà

Identificazione catastale:

Foglio **12** particella **54** sub. **2** (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 10.390,00 Euro,
indirizzo catastale: Via Bando n.43, piano T,
Coerenze: NCT: Foglio 12 particelle 18, 19, 250, 251, 252, 333, 216, 336 Strada Via Bando
NCEU: Foglio 12 particella 54 sub 3

ALLEVAMENTO AVICOLO a PORPETTO Via Bando 43, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di **1/1** di piena proprietà

Identificazione catastale:

Foglio **12** particella **54** sub. **2** (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 10.390,00 Euro,
indirizzo catastale: Via Bando n.43
Coerenze: NCT: Foglio 12 particelle 18, 19, 250, 251, 252, 333, 216, 336 Strada Via Bando
NCEU: Foglio 12 particella 54 sub 3

RICOVERO ANIMALI a PORPETTO Via Bando 43 per la quota di **1/1** di piena proprietà costituita da diversi piccoli accessori ad un piano connessi all'allevamento avicolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna media di m.2,20. Identificazione catastale:

Foglio **12** particella **54** sub. **2** (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 10.390,00 Euro,
indirizzo catastale: Via Bando n.43, piano: T
Coerenze: NCT: Foglio 12 particelle 18, 19, 250, 251, 252, 333, 216, 336 Strada Via Bando
NCEU: Foglio 12 particella 54 sub 3

RICOVERO ATTREZZI a PORPETTO Via Bando 43 per la quota di **1/1** di piena proprietà costituito da tre piccoli fabbricati accessori, per le cui descrizioni si rimanda alla perizia.

Identificazione catastale:

Foglio **12** particella **54** sub. **2** (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 10.390,00 Euro,
indirizzo catastale: Via Bando n.43, Piano Terra
Coerenze: NCT: Foglio 12 particelle 18, 19, 250, 251, 252, 333, 216, 336 Strada Via Bando
NCEU: Foglio 12 particella 54 sub 3

VILLA SINGOLA a PORPETTO Via Bando 43, della superficie commerciale di **176,00** mq per la quota di **1/1** di piena proprietà con serramenti in legno, comprende al piano terra taverna, stanza, ripostiglio, disimpegni cantina, lavanderia e centrale termica; al piano primo disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, bagno e taverna.

Fabbricato di abitazione su due piani edificato in forza del Nulla Osta per esecuzione di lavori edili

N.300 del 31/05/1969 con dichiarazione di Abitabilità rilasciata il 28/11/1969.-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani terra e primo, ha un'altezza interna di media 2,70. Identificazione catastale:

Foglio **12** particella **54** sub. **3** (catasto fabbricati) categoria A/3 classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 623,62 Euro indirizzo catastale: Via Bando n.43, piano T - 1,
Coerenze: NCT: Foglio 12 particelle 18, 19, 250, 251, 252, 333, 216, 336 Strada Via Bando
NCEU: Foglio 12 particella 54 sub. 2

CABINA ELETTRICA a PORPETTO Via Bando 43 per la quota di **1/1** di piena proprietà L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270 cm autorizzata con permesso di costruire del 30.05.2012, richiesta di agibilità ad oggi non rilasciata. Identificazione catastale:

Foglio **12** particella **336** (catasto fabbricati) categoria D/10, rendita 60,06 Euro, indirizzo catastale: Via Bando n.43, Piano Terra,
Coerenze: NCT: Foglio 12 particelle 216, 54 e Strada Via Bando NCEU: Foglio 12 particella 54 sub 3 e sub 2

AREA PERTINENZIALE a PORPETTO Via Bando 43, della superficie commerciale di **32.662,00** mq per la quota di **1/1** di piena proprietà sulla quale ricadono i fabbricati anzidetti ricadente in Zona E6 di interesse agricolo (Mappale 54 soggetto in parte a vincolo paesaggistico, si rimanda alla perizia per altro). Identificazione catastale: Foglio **12** particella **54** sub. **4** (catasto terreni) Ente Urbano della superficie di mq.32662. Intestato a NCT Partita 1 (NCEU Bene Comune ai sub 2 e 3 non Censibile. Coerenze: Foglio 12 particelle 250, 251, 252, 333, canale, 336, Strada Comunale Via Bando

ARGINE a PORPETTO Via Bando 43 per la quota di **1/1** di piena proprietà. Identificazione catastale: Foglio **12** particella **89** (catasto terreni) seminativo cl.3, superficie mq. 660, reddito agrario 2,73 €, reddito dominicale 5,11 €, indirizzo catastale: Via Bando n.43, Coerenze: Via Bando, canale Corno Trattasi di una strettissima striscia di terreno delimitante la sponda del canale Corno rivolta verso Via Bando. La superficie della particella è di mq.660 e ricade in base allo strumento urbanistico vigente in Zona E6 DI INTERESSE AGRICOLO. Ma inutilizzabile a fini agricoli per la sua conformazione.

Si rende evidente che sulla copertura del Capannone Allevamento Avicoli (il primo bene sopradescritto del Lotto 1) esiste un impianto fotovoltaico integrato – Tipo B3, Tipologia specifica 1, n. identificativo 203972 di potenza pari a 97,95 Kw cui accedono la convenzione per le tariffe incentivanti n. F04F25349607 e la convenzione per lo scambio sul posto n. SSP00235789 stipulate con GSE come risulta dalla perizia di stima e dal fascicolo degli Allegati alla perizia Lotto 1 - 07 Documenti impianto fotovoltaico del perito Copetti cui si rimanda.

Le convenzioni sono state stipulate da soggetto terzo non eseguito.

Con scrittura privata autenticata dd. 21.08.2012 sono stati ceduti pro solvendo ad un istituto bancario (sempre evincibile dal fascicolo degli Allegati alla perizia Lotto 1 – 07 Documenti impianto fotovoltaico) tutti i crediti presenti e futuri vantati verso il GSE derivanti dalla convenzione per le tariffe incentivanti n. F04F25349607, fino alla scadenza di quest'ultima, cessione opponibile alla procedura esecutiva come verificato dal custode in data 21.05.2026.

Si evidenzia che il GSE, con comunicazione di data 08.0.2025 evincibile dalla medesima documentazione anzidetta Allegati alla perizia Lotto 1 07- Documenti Impianto fotovoltaico, si è reso disponibile al trasferimento della titolarità dei rapporti contrattuali, ma che, nonostante la descritta disponibilità del soggetto terzo non eseguito, non vi è alcuna garanzia del buon esito della pratica di trasferimento davanti al GSE, né sugli effetti conseguenti alle convenzioni stesse.

Si rappresenta che il custode, a ciò autorizzato, ha contattato il GSE in merito al subentro nei contratti di loro competenza.

L'immobile che rappresenta l'abitazione - villa singola di cui al Fg. 12 particella 54 sub 3 - è abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, per cui ai sensi dell'art. 560 c.p.c. potrà essere liberato solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento a cura diretta del custode solo su richiesta dell'aggiudicatario, e comunque non prima di 4/6 mesi dal deposito del saldo prezzo; tutti gli altri beni sopra descritti ad eccezione della Cabina Elettrica censita al Fg. 12 particella 336, erano stati concessi in affitto di fondo rustico con fabbricati con contratto agricolo non registrato decorrente dall'11.11.2022 e scadenza al 10.11.2042, contratto ad oggi risolto consensualmente previa autorizzazione giudiziaria.

Dalla perizia di stima risulta la presenza di materiali contenenti amianto, si rimanda anche al modulo di comunicazione di accertata presenza di amianto del perito Copetti di data 20.01.2026 e alla Relazione del custode di data 28.01.2026, nonché ai costi presuntivi indicati dallo stimatore in perizia a pag. 45 per il relativo smaltimento e bonifica, costi di cui il perito Copetti ha tenuto conto nella determinazione del valore di vendita del lotto in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Si evidenzia che alle pagine 6, 7 e 38 della perizia si dà atto dell'esistenza di una servitù di passaggio volontario per atto del 29.01.2014 Notaio Andrioli Rep. 78672 Racc. 27632, registrato il 06.02.2014, trascritto a Udine il 10.02.2014 ai nn. 2966/2422 a favore di Enel Distribuzione spa con costituzione di servitù inamovibile di elettrodotto per cabina elettrica, formalità riferita solamente al Foglio 12 particella 336 ente urbano quale servitù di passaggio pedonale e carraio della larghezza di metri 3,00 che non sarà cancellata col decreto di trasferimento.

Per le pratiche edilizie e la situazione urbanistica si rimanda alle pagine 8, 9 e 10 della perizia depositata, evidenziando che vi sono diverse agibilità non ancora rilasciate.

Relativamente alla conformità edilizia, alcuni beni descritti risultano non conformi ma regolarizzabili con tempi e costi per cui si rimanda alla pagina 10 della perizia, per quanto concerne la conformità catastale l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile con tempi medi e costi indicativi pari a € 1.800,00; urbanisticamente non vi è alcuna difformità e vi è corrispondenza tra dati catastali e atto.

Destinazione urbanistica risultante dal certificato rilasciato dal Comune di Porpetto in data 24.02.2026 Rif. Prot. n. 701/05.

La vendita è soggetta a imposta di registro.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" Notaio Alberto Piccinini le seguenti somme:

- € 500 più accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore a € 100.000);

- € 750 più accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000 e pari od inferiore ad € 500.000);
- € 1.000 più accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000);
- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, intavolazione e voltura catastale, e sempre salva liquidazione finale dei compensi da parte del Giudice.

VALORE DEL LOTTO

€ 219.375,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 164.531,25.=).

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; 30% in caso di 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 17.11.2026** 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 del lotto.

L'offerta cartacea deve contenere (a pena di inammissibilità solo quanto infra precisato): - cognome e nome della persona fisica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. Iva, sottoscrizione autografa (tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale o la P. Iva se vengono allegate copie del relativo documento ufficiale); - per enti o persone giuridiche: nome, denominazione o ragione sociale del soggetto offerente, sede legale, codice fiscale o P. Iva (tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale o la P. Iva se vengono allegate copie del relativo documento ufficiale);

cognome e nome del legale rappresentante dell'incapace, dell'ente o persona giuridica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale; sua sottoscrizione (tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale se vengono 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@giustiziacer.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. 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 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 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 a Astalegale.net S.p.A. **IBAN IT75 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.

Il giorno **18.11.2026 alle ore 11.30** presso la stessa COVEG srl – IVG sita in Udine in Via Liguria n. 96, 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.

L'aggiudicatario è tenuto a redigere la cd. "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 art. 571 e segg. cpc 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 in Via Liguria n. 96 o presso il proprio studio sito in Udine in Piazzetta del Pozzo n. 18.

Gli interessati agli acquisti possono visionare i beni previo appuntamento col Custode nominato, COVEG srl/IVG con sede in Udine in 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 tel. 0432/566081 o rivolgendosi presso lo studio del Delegato, tel. 0432/506314, fax 0432/504337 - email: annalisa@studioaquili.it

Udine, 23 luglio 2026

Il Professionista Delegato avv. Annalisa Aquili

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