Tribunale Ordinario di Udine

Seconda sezione civile

Esecuzioni immobiliari

DECRETO

Il Giudice dott. Michele Permunian,

nel procedimento n. r.g. **133/2025**

rilevato che la dott.ssa Sandra Romanzin nominata Delegato A alla vendita ha rappresentato la propria impossibilità di proseguire nell'incarico;

rilevato che la rinuncia è stata formulata nella fase A che include l'attività dal conferimento dell'incarico alla redazione del primo avviso di vendita;

ritenuto che l'attività compresa in questa fase è stata svolta interamente;

osservato che il valore di vendita giudiziaria del bene pignorato è stato stimato € 75.000,00;

liquida

a favore del delegato A la somma di € 500,00 a titolo di compenso tabellare per la Fase A oltre maggiorazione 10% ed accessori di legge;

riserva la liquidazione del compenso a favore del Delegato B per la medesima Fase A alla conclusione dell'incarico;

manda al Delegato A di prelevare dal conto della Procedura l'importo liquidato a suo favore a titolo di compenso;

nomina in sua sostituzione in qualità di Delegato A il dott. Giorgi Romanello.

Si comunichi.

Udine, 27/10/2026

Il Giudice
dott. Michele Permunian

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

Firmato Da: MICHELE PERMUNIAN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5cad2c65675ec36a7914ded7e34a93ce

TRIBUNALE DI UDINE

VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 133/2025 R.G. Es.

La sottoscritta DOTT.SSA SANDRA ROMANZIN delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *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 1 - UNICO

Rustico a Basiliano, Via XXI Aprile n.22, frazione Variano, della superficie commerciale di 1.273,38 mq per la quota di 1/1.
Trattasi di vetusto compendio immobiliare - tipo rustico - posto fronte strada nella frazione di Variano di Basiliano composto da più unità catastali (fabbricati e terreni retrostanti) di fatto formante una unica realtà.
L'unità immobiliare è posta al piano scantinato-terra-primo ed ha una altezza interna di 2,50-2,70 metri. L'intero edificio sviluppa 3 piani: 2 piani fuori terra e 1 piano interrato. Gli identificativi catastali risultano i seguenti:

- Catasto Fabbricati
  - ✓ Foglio 16, particella 81, subalterno 1, classe 3, consistenza 5,5 vani, piano S.1 - T, categoria A/5, rendita 150,55 Euro;
- Catasto Terreni
  - ✓ Foglio 16, particella 82, area fabbricabile, superficie 115;
  - ✓ Foglio 16, particella 476, area fabbricabile, superficie 255;
  - ✓ Foglio 16, particella 83, semin arb classe 2^, superficie 170, reddito agrario 0,75€, reddito dominicale 1,54€;
  - ✓ Foglio 16, particella 477, semin arb classe 2^, superficie 170, reddito agrario 0,75€, reddito dominicale 1,54€;
  - ✓ Foglio 16, particella 84, semin arb classe 2^, superficie 360, reddito agrario 1,58€, reddito dominicale 3,25€;

I fabbricati oggetto della procedura risultano edificati in data anteriore al 01/09/1967.

***

L'immobile risulta:

- libero (nessun occupante, di fatto disabitato);
- Conformità edilizia: Non sono state rilevate difformità;

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

- Conformità catastale: Non conforme, ma regolarizzabile
- Conformità urbanistica: nessuna difformità;
- Corrispondenza dati catastali: nessuna difformità

Dal certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto gli immobili contraddistinti in mappa di Basiliano dagli estremi catastali Foglio 16, mappali 81-82-83-84-476-477 risulta:

- F. 16 Mappale 81: in Zona A0 - di nucleo tipico storico, entro perimetro di "Raggruppamenti di immobili costituenti carattere insediativo specifico". Edifici con Grado di tutela 04 - edifici con parziali trasformazioni;
- F. 16 Mappale 82: in Zona A0 - di nucleo tipico storico. Edifici con Grado di tutela 04 - edifici con parziali trasformazioni;
- F. 16 Mappale 83: in Zona VO - di verde degli orti;
- F. 16 Mappale 84: in Zona VO - di verde degli orti;
- F. 16 Mappale 476: in Zona A0 - di nucleo tipico storico. Edifici con Grado di tutela 04 - edifici con parziali trasformazioni;
- F. 16 Mappale 477: in Zona VO - di verde degli orti.

***

La vendita è soggetta a:
- Iva nella misura del 22% per le aree edificabili
- Imposta di registro per i terreni agricoli e il fabbricato;

***

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 Euro quarantatremila,00 = 43.000,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 32.250,00).

Aumento minimo in caso di gara: 1.000€

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

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

***

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee
Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno **19-01-2027, ore 12,30** 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 (Sandra Romanzin); la data fissata per l'esame delle offerte (20-01-2027), il numero di lotto (lotto uno).

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 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 allegate 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

Coveg Srl - www.ivgudine.it

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 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

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

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°133/2025 Lotto n°uno; 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 20-01-2027 alle ore 12,00 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 11,45, tutti gli offerenti possono assistere all'attività.

Il gestore della vendita telematica invierà (via PEC e via SMS) agli offerenti telematici le credenziali e

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

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 Codroipo, Via Oreste Rosso n. 12, Udine.

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. 348/5155435 - email: romanzin.sandra@gmail.com

Data 01/10/2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Sandra Romanzin

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