**TRIBUNALE DI UDINE**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA**

**N. 180/2025 R.G. Es. Imm.**

Il sottoscritto Avv. Federico Artico, con studio in Udine, Via Manin n.18, delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione, ex art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

che in **data 03 Febbraio 2027 ore 15.30** si procederà alla vendita forzata senza incanto dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche con riferimento alla L. 47/85, al D.P.R. n. 380/01, al D.M. 37/08 e successive modificazioni, come da relazione estimativa in atti:

**LOTTO UNO**

**Vendita dell'intera proprietà di una abitazione con annessi locali, terreni e di un ulteriore fabbricato abitativo** tutti siti in San Giovanni al Natisone (UD) alla Via Dolegnano di sotto, n. 2, e censiti catastalmente come segue:

**A – Abitazione con annessi locali**

**Comune di San Giovanni al Natisone**

**Catasto Fabbricati**

**Fg. 5, mapp. 15/112, sub. 1,** cat. A/5, cl. 3, consistenza 10 vani, rendita 314,01, sup. catastale 260 mq.

**B – terreni**

**Comune di San Giovanni al Natisone**

**Catasto Terreni**

**Fg. 2, mapp. 48,** seminativo 1, superficie 3170 mq, reddito agrario 14,73 Euro, reddito dominicale 29,47 Euro.

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

**Fg. 2, mapp. 63,** seminativo 3, superficie 4540 mq, reddito agrario 17,59 Euro, reddito dominicale 29,31 Euro.

**Fg. 5, mapp. 13,** seminativo 2, superficie 1790 mq, reddito agrario 7,86 Euro, reddito dominicale 14,33 Euro.

**Fg. 5, mapp. 109,** seminativo 2, superficie 1120 mq, reddito agrario 4,92 Euro, reddito dominicale 8,97 Euro.

**Fg. 5, mapp. 110,** seminativo 1, superficie 3200 mq, reddito agrario 14,87 Euro, reddito dominicale 29,75 Euro.

**C – Fabbricato abitativo**

**Comune di San Giovanni al Natisone**

**Catasto Fabbricati**

**Fg. 5, mapp. 15/113, sub. 2,** cat. A/5, cl. 3, consistenza 5,5 vani, rendita 172,70, sup. catastale 202 mq.

L'immobile A risulta occupato dalla esecutata.

L'immobile B risulta concesso in affitto dall'esecutata (affitto di fondo rustico, N. 428, serie 3T, privo dei dati catastali, data scadenza 31.12.2028, registrato il 15.3.2024. Il contratto risulta disdetto con richiesta di data 12/12/2025 come da documentazione fornita dall'esecutata)

L'immobile C risulta libero.

Gli immobili risultano non conformi alle risultanze dal punto di vista edilizio e catastale come da perizia di stima di cui si consiglia attenta lettura.

Situazione Urbanistica, Edilizia e catastale.

Pratiche edilizie:

N. 2209/126 SCIA, con domanda presentata in data 23/12/2020, prot 13700, Tipo dell'opera Risanamento conservativo per la riqualificazione

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

dell'Area - Risanamento degli edifici rustici esistenti. La pratica riguarda le abitazioni di cui ai corpi A) e C) e risulta ancora aperta e non definita.

Situazione urbanistica:

Tutti i terreni di cui al corpo B ricadono, in base al P.R.G.C. approvato con D.P.G.R. n. 0391/Pres del 06/11/1998, in Zona Omogenea E4.2 (ambiti fluviali). Si fa presente che nell'allegato certificato di destinazione urbanistica sono riportati anche i vincoli ambientali a cui sono soggetti.

Conformità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'abitazione di cui al corpo A) è stato realizzato nel sottoscala al piano terra un wc non previsto negli elaborati progettuali della SCIA e non rappresentato nelle planimetrie catastali. In sede di definizione della SCIA ancora in corso, come riferito dal tecnico comunale, dovrà essere accertata la regolarità edilizia del servizio igienico in base alle norme di settore.

Tenuto conto che la normativa urbanistica è in continua evoluzione quanto riportato viene indicato a titolo meramente orientativo e non esaustivo/definitivo. Si consiglia il futuro potenziale acquirente di recarsi presso il competente ufficio tecnico comunale per avere certezza in merito ai criteri da adottare per la regolarizzazione dei luoghi sotto il profilo tecnico-amministrativo e dei relativi costi.

Conformità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale, al piano terra del locale accessorio non sono stati indicati due fori finestra sul lato nord e il wc al piano terra dell'abitazione corpo A.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

**Si segnala inoltre, come da perizia di stima: che sul posto è stata riscontrata servitù di transito a favore dei mappali limitrofi lungo il lato Sud del mappale 15; che gli immobili di cui ai corpi A) e C)**

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

**ricadono nella corte comune della particella 15; che non risultano trascritte le accettazioni di eredità relative a una successione apertasi nel 1987 a favore di precedenti proprietari; che l'abitazione di cui al corpo A) è priva di impianto di riscaldamento e non è stato esibito l'attestato di prestazione energetica; che il fabbricato di cui al corpo C) risulta fatiscente e non abitabile, con opere di ristrutturazione in corso; che i terreni di cui al corpo B) sono stati interessati dall'alluvione del novembre 2025 e risultano incolti.**

**Si invita a consultare attentamente la perizia di stima con particolare riguardo alle criticità segnalate dal perito stimatore.**

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato B le seguenti somme:

- € 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, e sempre salva liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

Valore dell'immobile: Euro 178.000,00

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 133.500,00).**

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (30%-50% in casi particolari come da ordinanza, da esporre con chiarezza).

La vendita del lotto è soggetta ad imposta di registro

°°°°°°

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

**LOTTO DUE**

**Vendita dell'intera proprietà di una tettoia con cabina di trasformazione**, con corte di pertinenza esclusiva, sita in San Giovanni al Natisone (UD) Via Dolegnano di sotto n. 32, censite catastalmente come segue:

**Comune di San Giovanni al Natisone**

**Catasto Fabbricati**

**Fg. 5, mapp. 111, sub. 4,** cat. D/7, rendita 1.872,00.

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata come da perizia di stima. Non risultano contratti di locazione in essere.

Situazione Urbanistica, Edilizia e catastale.

Pratiche edilizie.

Licenza edilizia N. 114/1973, per lavori di costruzione di una tettoia prefabbricata metallica uso magazzino, rilasciata il 30/08/1973 con il n. 114 di protocollo. **Si fa presente che non è stato possibile prendere visione degli elaborati grafici in quanto l'archivio del Comune di San Giovanni al N. è stato oggetto di allagamento**. In base alla richiesta effettuata al servizio sistemi informativi FVG è risultato che presso il loro archivio un fotogramma del 1974, riferimenti Lotto 9, Gorizia, Anno 1974, strisciata 6, fotogramma 211, dalla quale si evince la porzione oggetto della sagoma della tettoia. Per quanto sopra si ritiene di poter applicare l'art. 40 ter della L.r. 19/09 (stato legittimo degli immobili) che prevede di desumere tali informazioni anche dalle riprese fotografiche. **Si fa inoltre presente che in mancanza di dati tecnici desumibili da elaborati grafici non si è in grado di dichiarare la conformità edilizia e urbanistica dell'immobile in esecuzione** fatta eccezione per il fatto che è stato realizzato un muro di mattoni sul lato ovest della tettoia, in contrasto con le prescrizioni previste dalla licenza

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

n. 114. In merito alla cabina di trasformazione sub. 4 ~~a~~e ai due locali accessori non accatastati insistenti sul lotto non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia. Si fa presente che se realizzati dopo il 2009 con l'entrata in vigore della L.R. 19/09 tali manufatti risultano rientranti fra quelli previsti dall'art. 16 comma 2 lett. a) della L.R. 19/09.

C.I.L.A. N. 2017/026, per lavori di frazionamento unità immobiliari senza opere, presentata il 29/03/2017.

D.I.A. N. 229/2004 per lavori di manutenzione straordinaria accesso carraio da via Dolegnano di Sotto, presentata il 26/07/2004

D.I.A. N. 202/2005, per lavori di asfaltatura piazzale, presentata il 21/07/2005.

Situazione urbanistica.

PRG - L'intero mappale 111 ricade in base al PRGC approvato con D.P.G.R. n. 0391/Pres del 06.11.1998 in zona omogenea B2.

Si fa presente che nell'allegato certificato di destinazione urbanistica sono riportati i vincoli ambientali a cui è soggetto.

Conformità edilizia

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lungo il lato Ovest della tettoia è stato realizzato un muro in mattoni in contrasto con le prescrizioni previste dalla Licenza Edilizia n. 114. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Conformità catastale.

L'intestazione catastale deve essere rettificata in quanto l'immobile risulta intestato all'esecutata con indicazione del solo primo nome e con codice fiscale non corrispondente a quello anagrafico; la regolarizzazione richiede un atto notarile di rettifica dell'atto di provenienza e la conseguente voltura catastale.

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

Lungo il confine Sud risultano due vani tecnici posti l'uno in aderenza e l'altro in prossimità della cabina di trasformazione. Il proprietario ha riferito che detti manufatti sono al servizio dell'azienda medesima insistente sulla particella 111. Tali manufatti non risultano né inseriti in mappa né accatastati.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

**Si segnala inoltre, come da perizia di stima: che l'accesso dalla via pubblica all'unità avviene attraverso limitrofa proprietà di terzi (mappale 548, lato Nord) nonché attraverso il mappale 111 sub. 6 e il mappale 111 sub. 7; che la corte scoperta distinta al mappale 111 sub. 6 (bene comune non censibile) è comune a tutti i subalterni del fabbricato; che su una modesta porzione della copertura insiste parte di un impianto fotovoltaico al servizio del restante complesso artigianale, non oggetto di esecuzione; che i due manufatti tecnici posti in aderenza e in prossimità della cabina di trasformazione sono utilizzati da una società terza; che, secondo quanto riferito dall'esecutata, il materiale ligneo presente nell'unità è di proprietà di una società terza.**

**Si invita a consultare attentamente la perizia di stima con particolare riguardo alle criticità segnalate dal perito stimatore.**

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato B le seguenti somme:

- € 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);

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

- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, e sempre salva liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

Valore dell'immobile: Euro 44.400,00.

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 33.300,00).**

Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (30%-50% in casi particolari come da ordinanza, da esporre con chiarezza).

La vendita del lotto è soggetta a imposta di registro.

**PRESENTAZIONE OFFERTE**

**Cartacee**

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 02 Febbraio 2027 presso Coveg Srl – IVG, sita in Udine, via Liguria 96, in busta chiusa con annotato all'esterno della busta 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** quanto di seguito 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

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

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

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

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 ss. 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.

All'offerta telematica occorre allegare (a pena di inammissibilità **solo** quanto infra precisato):

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

- 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; 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

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

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**

**Per l'offerta telematica:** mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato ad Asta Legale S.p.a. acceso presso Banca Sella corrispondente all'IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670 - causale invariabile ed obbligatoria: **Tribunale di Udine Procedura n. 180/2025 – numero di lotto.**

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;

**Per l'offerta cartacea:** mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Udine Es. Imm. 180/2025", assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

**ESAME OFFERTE E GARA**

**Il giorno 03 Febbraio 2027 alle ore 15.30** presso la stessa Coveg Srl – IVG si procederà all'esame delle offerte regolarmente pervenute ed a deliberare sulle stesse.

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

Le buste contenenti le offerte analogiche saranno aperte nello stesso giorno, alle ore 15.20 (10 minuti prima dell'orario di cui sopra); 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. Per ogni informazione su tale adempimento rivolgersi direttamente al portale www.spazioaste.it

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 Udine, Via Manin n. 18, tel. 0432/503798 – 512353.

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. 0432.503798/512353 – fax 0432.295556 – e-mail: federico.artico@avv-persello.it

Udine, il 03 Novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Federico Artico.

2026.11.03 10:22:01
Avv. Federico Artico
F.to digitalmente

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