

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

* * *

ESEC. IMM. n. 122/2024 R.G. Esec.

La sottoscritta avv. Elena PERINI, con studio in Udine, Piazza XX Settembre 1870, n. 5, Professionista Delegato (delegato A della presente procedura) 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 del tecnico incaricato in atti ing. Raniero Battista Brosolo ed alla quale si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento e per tutto quanto in questa sede non richiamato e precisamente:

LOTTO n. 1

Diritto reale posto in vendita:
piena proprietà (1/1);

Tipologia, ed indirizzo in cui è ubicato l'immobile (A, B, C, D):

A

Ampio locale MAGAZZINO/DEPOSITO in corpo di fabbrica indipendente, sito a Reana del Rojale (UD), fraz. Qualso, via Bernardo Fanzio, 29, della superficie commerciale di 61,50 mq.

Dati catastali:

- Catasto fabbricati, foglio 6, particella 275, **sub 3**, categoria C/2, classe 1, consistenza 52 mq., rendita 96,68 euro, indirizzo catastale: via B. Fanzio, piano T.

Descrizione:

Trattasi di manufatto a destinazione accessoria (magazzino) che fa parte del complesso compendio immobiliare costituito da un fabbricato principale, dal deposito e da un ampio scoperto comune, il tutto sito in Comune di Reana del Rojale (UD) e più precisamente nella frazione di Qualso in vVia Fanzio, ovvero la strada comunale che conduce ad ovest, verso l'abitato di Tricesimo.

Questo magazzino posto in corpo di fabbrica autonomo rispetto al fabbricato principale, si sviluppa al piano terra, con struttura principale in muratura portante e pilastri, copertura in legno, manto in coppi e lattoneria in rame. Gli esterni sono intonacati e tinteggiati, con portone di accesso basculante e con portico chiuso con serramenti fissi. All'interno vi sono due stanze, wc e anti wc con impianto elettrico e di riscaldamento.

B

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE sita a Reana del Rojale (UD), fraz. Qualso, via Bernardo Fanzio, 29, della superficie commerciale di 128,25 mq.

Dati catastali:

- Catasto fabbricati, foglio 6, particella 275, **sub 4**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 278,89 euro, indirizzo catastale: via B. Fanzio, 29, piano S1-T-1.

Descrizione:

Trattasi di alloggio sviluppato ai piani: terra, primo ed interrato con ingresso da portico prospettante lo scoperto comune dal quale ci si immette in una piccola zona disimpegnata di ingresso, con accesso diretto al sub 5 (bar-ristorante) dal corridoio al piano terra.

Il fabbricato principale è stato oggetto di vari interventi di ristrutturazione. Gli interni sono costituiti da vano cantina, ingresso, corridoio, cucina, bagno e camera al piano terra e da locale soffitta e bagno al primo piano, con accesso ad



Avv. ELENA PERINI

Piazza XX Settembre 1870, 5

33100 UDINE

tel. 0432-511823

e-mail: studio@avvocatoperini.it

pec: elena.perini@avvocatiudine.it

un vano privo di altezze abitabili, ma completo di finiture ed impianti. L'alloggio è completo di impianto elettrico e riscaldamento con caldaia.

C

LOCALE COMMERCIALE (bar-ristorante) sito a Reana del Rojale (UD), fraz. Qualso, Via Bernardo Fanzio, 29, della superficie commerciale di 239,00 mq.

Dati catastali:

- Catasto fabbricati, foglio 6, particella 275, **sub 5**, categoria C/1, classe 2, consistenza 125 mq., rendita 1542,92 euro, indirizzo catastale: via B. Fanzio, 29, piano T.
- Catasto fabbricati, foglio 6, particella 275, **sub 7**, categoria C/1, classe 2, consistenza 83 mq., rendita 1.024,50 euro, indirizzo catastale: via B. Fanzio, 29, piano T.

Descrizione:

Trattasi di unità immobiliare a destinazione bar-ristorante, sita al piano terra nella porzione sud del fabbricato principale; vi si accede dallo scoperto comune dal quale ci si immette in un piccolo portico e quindi, direttamente, nella sala ristorante. La suddivisione interna comprende un portico, due sale ristorante, una zona bar, un bagno con antibagno e un ampio portico per la ristorazione estiva. Pavimenti in piastrelle ed intonaco e tinteggiatura per le pareti ad eccezione delle parti con mattoni faccia a vista; piastrelle in bagno e cucina. Impianto elettrico del tipo sottotraccia, idrico e termine comune con il sub 4.

In comune ai tre subalterni di cui sopra (A, B e C) vi è un ampio scoperto comune (sub 8) a destinazione giardino e camminamenti; quivi si trova un manufatto in blocchi di cls e lamiera per il quale era stata richiesta e rilasciata una concessione edilizia per il suo recupero ed utilizzo come deposito/tettoia. Vi sono due accessi carrai dalla pubblica via Fanzio (uno a N-E e uno in prossimità del fabbricato).

D

TERRENO AGRICOLO sito a Reana del Rojale (UD), fraz. Qualso, via Bernardo Fanzio, 29, della superficie commerciale di 4.154,00 mq.

Dati catastali:

- Catasto terreni, foglio 6, particella 511, qualità/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 4154, reddito agrario 22,53 euro, reddito dominicale 47,20 euro.

Descrizione:

Trattasi di un di appezzamento di terreno limitrofo al compendio edilizio descritto ai punti A, B e C, di forma trapezoidale irregolare e giacitura piana, risulta parzialmente recintato ed accessibile solamente transitando per il limitrofo mappale 275.

Stato di occupazione:

L'immobile, ubicato in zona periferica in un'area residenziale con traffico locale e servizi di urbanizzazione primaria, risulta chiuso da tempo, senza contratti di locazione in essere.

Pratiche edilizie e situazione urbanistica.

Si precisa che il fabbricato, nel suo nucleo originario, risulta eretto prima del 01.09.1967.

Si rimanda alla perizia dell'ing. Raniero Battista Brosolo per l'elenco delle pratiche edilizie reperite dal tecnico in sede di accesso all'Ufficio Tecnico Comunale e per le indicazioni sulla situazione urbanistica. Si precisa che la perizia ha tenuto conto delle necessarie regolarizzazioni urbanistiche/catastali e di agibilità ai fini della determinazione dell'importo di stima effettuando un deprezzamento forfettario a percentuale, in via prudenziale.

Da punto di vista della conformità edilizia sono state rilevate alcune criticità, di vari gradi, meglio specificate in perizia alle pagine 9, 10, 11 e 12, che determinano come **l'immobile sia non conforme, ma regolarizzabile** (ad eccezione del sub 7 NON conforme e NON regolarizzabile).

Conformità catastale.

Immobile non conforme, **ma regolarizzabile**.



Avv. ELENA PERINI

Piazza XX Settembre 1870, 5

33100 UDINE

tel. 0432-511823

e-mail: studio@avvocatoperini.it

pec: elena.perini@avvocatiudine.it

Conformità urbanistica e corrispondenza dati catasto/atto.

Da punto di vista urbanistico non vi sono difformità, vi è corrispondenza atti/conformità titolarità e quindi l'immobile risulta **conforme**.

Si precisa comunque che, nell'eventualità in cui fossero riscontrate difformità sanabili, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, 6 comma della L. 47/1985 o dell'art. 46, 5 comma del DPR n. 380/2001 presentando, a propria cura e spese, domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Vincoli ed oneri giuridici. Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

Si rimanda alla perizia del tecnico incaricato in punto vincoli ed oneri giuridici. Quelli di posa di contatori per l'erogazione del gas e dell'energia elettrica di cui a pagina 5 di perizia restano in carico all'acquirente, mentre le ipoteche iscritte ed il pignoramento trascritto saranno cancellati a cura della procedura.

La vendita del lotto di cui al presente avviso di vendita è soggetta a:
imposta di registro.

Spese a carico dell'aggiudicatario:

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del Notaio Nicolò LOVARIA, con studio in Udine, via Quintino Sella, 1/A (delegato B della presente procedura) le seguenti somme:

- € 500,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad € 100.000);
- € 750,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000 e pari od inferiore ad € 500.000);
- € 1.000,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000).
- gli importi necessari per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale quantificati dal Notaio delegato B, sempre salva diversa liquidazione finale dei compensi da parte del Giudice dell'Esecuzione.

* * *

VALORE DELL'INTERO IMMOBILE LOTTO UNICO:

Prezzo base d'asta: € 279.000,00.

Sono valide le offerte per un importo pari ad almeno il 75% di tale valore (€ 209.250,00).

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00.

Cauzione pari ad almeno il 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 cpc.).

* * *

PRESENTAZIONE OFFERTE.

Offerte cartacee.

Le offerte d'acquisto su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate entro e non oltre le **ore 12.30 del giorno 14 ottobre 2025** presso Coveg Srl – IVG sito in Udine, via Liguria 96, in busta chiusa con annotato all'esterno della busta stessa solamente:

- il nome di chi provvede al deposito;
- il nome del delegato (Elena Perini);
- 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):



Avv. ELENA PERINI

Piazza XX Settembre 1870, 5

33100 UDINE

tel. 0432-511823

e-mail: studio@avvocatoperini.it

pec: elena.perini@avvocatiudine.it

- 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



Avv. ELENA PERINI

Piazza XX Settembre 1870, 5

33100 UDINE

tel. 0432-511823

e-mail: studio@avvocatoperini.it

pec: elena.perini@avvocatiudine.it

contenente l'offerta" deve essere inviato SENZA APERTURA NE' MANOMISSIONI all'apposito indirizzo PEC del Ministero (attualmente offertaalpvp.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 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 "NOTARTEL S.p.A. Cauzioni Aste" IBAN IT2410333203201000002610810 - SWIFT/BIC: PASBITGG; **causale invariabile ed obbligatoria:** Tribunale di Udine; Procedura n° 122/2024 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;



Avv. ELENA PERINI

Piazza XX Settembre 1870, 5
33100 UDINE

tel. 0432-511823

e-mail: studio@avvocatoperini.it

pec: elena.perini@avvocatiudine.it

-(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 **15 ottobre 2025, alle ore 9.30** presso la Coveg Srl – IVG Udine, via Liguria, 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 9,20; 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 "Gestisci" o "Assisti" (: disponibile sulla *home page* del portale <https://astepubbliche.notariato.it>).

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, piazza XX Settembre 1870, n. 5.

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; email: ivgudine@coveg.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. 0432-511823; email: studio@avvocatoperini.it.

Udine, 16.04.2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Elena Perini.

