

**TRIBUNALE DI UDINE**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA**

N° 3123/2024 R.G.Es.

Il sottoscritto Ivan Jogna Prat 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**

- **villa singola** a SAN DANIELE DEL FRIULI Via Nazionale, frazione VILLANOVA, della superficie commerciale di **524,50 mq**, catastalmente distinto a foglio 28 particella 434 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/7, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 955,45 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale 1, piano: S1-T-1. Coerenze: Nord: fm 28 nn. 12-13-26-27- 529; Est : fm 28 n. 28; Sud: fm 28 n. 30; Ovest: fm. 28 nn. 31-530.
- **fabbricato rurale strumentale** a SAN DANIELE DEL FRIULI Via Nazionale, frazione VILLANOVA, della superficie commerciale di **5.110,00 mq**, catastalmente distinto a foglio 28 particella 530 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria D/10, rendita 1.692,00 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale 1, piano: T, Coerenze: Nord: fm 28 n. 529; Est: fm 28 n. 434; Sud: fm. 28 n.31; Ovest: fm 28 n. 283 - 23
- **fabbricato rurale strumentale** a SAN DANIELE DEL FRIULI Via Nazionale, frazione VILLANOVA, della superficie commerciale di **4.063,90 mq**, catastalmente distinto a foglio 28 particella 529 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 3.908,00 Euro, indirizzo catastale Via Carlo da Corona 1, p.T. Coerenze: Nord: fm. 28 nn. 18 - 17 - 18 -15 -14; Est: fm. 28 n. 16 - 13; Sud: fm. 28 nn. 434 -530; Ovest: fm. 28 nn. 23 - strada
- **terreno vincolato a standard** a SAN DANIELE DEL FRIULI Via Nazionale, frazione VILLANOVA, della superficie commerciale di **1.600,00 mq** per la quota di 1/1, catastalmente distinto a foglio 28 particella 23 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie 1600, reddito agrario 5,78 €, reddito dominicale 11,16 €. Coerenze: Nord: fm.28 n. 529 Est: fm. 28 n. 529 -530; Sud: fm. 28 n. 31; Ovest: fm. 28 n. 283
- **terreno agricolo** a SAN DANIELE DEL FRIULI Via Nazionale, frazione VILLANOVA, della superficie commerciale di **5.620,00 mq**, catastalmente distinto a foglio 28 particella 30 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 1, superficie 5620, reddito agrario 21,77 €, reddito dominicale 44,99 €. Coerenze: Nord: fm. 28 nn. 530 - 434 - 26 - 29, fm. 22 n. 180 - 206; Est: fm. 22 n. 206; Sud: fm. 28 nn. 238 - 32; Ovest: fm. 28 n. 31
- **terreno agricolo** a SAN DANIELE DEL FRIULI Via Nazionale, frazione VILLANOVA, della superficie commerciale di **4.510,00 mq**, catastalmente distinto a foglio 28 particella 238 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARB 1, superficie 4510, reddito agrario 18,63 €, reddito dominicale 36,10 €, Coerenze: Nord: fm. 28 n. 30, fm. 22 n. 206; Est: fm. 22 n. 181; Sud: strada poderale; Ovest: fm. 28 n. 32 - 33.

## STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile abitativo risulta occupato, libero di regola solo dopo 4/6 mesi dal decreto di trasferimento.

**SERVITU'** : Atto Not. C. Cavallo dd. 12/12/2000 rep. 21915/2941 - E' costituita servitù di transito pedonale e carrabile lungo il confine nord per una larghezza di mt. 6,00 a carico della p.c. 422 (ora 529) ed a favore della p.c. 423 (ora 434). E' costituita servitù di transito pedonale e carraio per una larghezza di mt. 6,00 a favore della p.c. 431 (ora 434) a carico dell'pp.cc. 238 e 30. Tutte le particelle citate ricadono nel foglio 28 di San Daniele del Friuli.

**EROGAZIONE ACQUA POTABILE:** si precisa che l'esecutato ha segnalato che il compendio è privo di allaccio alla rete idrica. L'acqua potabile viene erogata da un pozzo artesiano, posto nell'area agricola/commerciale che fornisce anche l'abitazione sita sul mappale n. 434. Risulta necessaria la costituzione di una servitù specifica a favore dell'abitazione.

Si segnala inoltre la presenza di una colonia felina censita e gestita dal Comune di San Daniele del Friuli, presente all'interno del compendio.

## GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Vista la vastità del compendio risulta impossibile in questa una verifica complessiva di quanto realmente eseguito sulla base dei provvedimenti edilizi rilasciati. Come certificato dal Comune di San Daniele del Friuli sono stati rilasciati numerosi provvedimenti che hanno dato riscontro in sede di sopralluogo. Il CTU ritiene comunque che siano presenti alcune situazioni di difformità. Le stesse sono state quantificate sommariamente. Risulterà necessario rimuovere le situazioni segnalate e risulta necessaria una pratica di riduzione a conformità per sanare alcune situazioni. Per tanto verrà considerata un costo per la stesura di una pratica di riduzione a conformità quantificando la spesa per la pratica presso il Comune, il costo di eventuali oneri di sanatoria, spese tecniche, variazioni catastali.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Abitazione mappale 430 : pergolato in legno lato nord.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: rimozione e trasporto a rifiuto: € 1.500,00.

Sono state rilevate le seguenti difformità: strutture in acciaio destinati a serre poste a cavallo tra il mappale n. 434 ed il 530. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: rimozione e trasporto a rifiuto: € 5.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di strutture a serra non autorizzate.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Rimozione e trasporto a rifiuto: € 4.000,00

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI VIA NAZIONALE, FRAZIONE VILLANOVA

### VILLA SINGOLA

Sono state rilevate le seguenti difformità: manufatti realizzati in struttura metallica e pavimentazione in calcestruzzo, box in lamiera del tipo mobile e fisso, ecc. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: Rimozione e trasporto a rifiuto: € 15.000,00

## CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche rispetto alla situazione esistente. Necessita di una verifica ed aggiornamento delle planimetrie riguardanti i mappali 529 e 530. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: Variazione catastale : € 2.500,00

## **CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Verifica complessiva e stesura di pratica di riduzione a conformità per sanare situazioni di dettaglio. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Oneri professionali, oneri per sanatorie, ecc.: € 10.000,00.

Si tratta di eseguire un rilievo e controllo del complessivo con stesura di apposita pratica.

**VALORE DI MERCATO** Euro 654.240,50=.

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA** Euro 492.133,75=.

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 369.100,31).**

**Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00**

**Cauzione pari al 10% del prezzo offerto**

\*\*\*

La vendita è soggetta a:

- Imposta di Registro di Legge

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" le seguenti somme (salva diversa liquidazione finale dei compensi da parte del giudice):

- € 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.

\*\*\*

### **PRESENTAZIONE OFFERTE**

#### Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 21/10/2025 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:**

- cognome e nome della persona fisica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. Iva, sottoscrizione autografa;

- per enti o persone giuridiche: nome, denominazione o ragione sociale del soggetto offerente, sede legale, codice fiscale o P. Iva;
- cognome e nome del legale rappresentante dell'incapace, dell'ente o persona giuridica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale; sua sottoscrizione;
- 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; tempo del pagamento; motivi che giustificano la richiesta di dilazione o rateazione del saldo prezzo oltre i 4 mesi; 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;
- 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”*;

All'offerta cartacea vanno uniti

- 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](mailto: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. 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:

- 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 a “*Notartel S.p.A. Cauzioni Aste*”) IBAN \_\_\_\_\_ (idem se NOTARTEL IT24I0333203201000002610810 - SWIFT/BIC: PASBITGG); **causale invariabile ed obbligatoria:** Tribunale di Udine; Procedura n° 3123/2024 - Lotto n° 1; in tal caso occorre che:

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 – Procedura n° 3123/2024", assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

\*\*\*

## ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **22 OTTOBRE 2025** alle ore 12:30 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 12:20; 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.

\*\*\*

## 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 Gorghi n. 6.

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](http://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. 0432508792 – email: [ivanjogna@libero.it](mailto:ivanjogna@libero.it).

Data 14/07/2025

Il Professionista Delegato

Ivan Jogna Prat