

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N. 61/2025 R.G. ESECUZIONI IMMOBILIARI

La sottoscritta avv. Gina Mauro, con studio sito in 33100 Udine, via Dante n. 16, e-mail studiolegale@ginamauro.it, pec gina.mauro@avvocatiudine.it, delegata alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.*, giusta delega d.d. 6.02.2026, notificata in data 9.02.2026,

AVVISA

Che, **in data 1.07.2026, ad ore 14.30**, 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

Terreno residenziale con villetta in Tarvisio (UD), via Lussari, frazione Camporosso in Valcanale, della superficie commerciale di 1.667,18 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

I beni sono ubicati in zona periferica, in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Tarvisio, Camporosso, Valbruna). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, servizi ad alta tecnologia (polo sciistico), attrazioni storico paesaggistiche (telecabina del Lussari).

Identificazione catastale:

- C.C. Tarvisio B - Camporosso in Val Canale particella edificiale 743 foglio 13 partita tavolare 423, zona censuaria B, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita Euro 469,98, indirizzo catastale: via Lussari, piano: T-1, Coerenze: circoscritta dal terreno fg. 13, n. 852/3
- C.C. Tarvisio - Camporosso in Valcanale particella fondiaria 852/3 foglio 13 partita tavolare 423, qualità classe Pascoli 3, superficie 1607, reddito dominicale 1,0000, reddito agrario 0,5000, Coerenze: fg. 13: Nord: 1965/4 (strada pubblica) e 840/2; Est: 795 e 851/2; Sud: 726, 852/4, 725/1; Ovest: 839/13
- C.C. Tarvisio B - Camporosso in Val Canale particella fondiaria 840/2 foglio 13 partita tavolare 423, qualità classe Prati 6, superficie 62, reddito dominicale 0,0600, reddito agrario 0,0600, Coerenze: Fg. 13; NordOvest: 1965/4 (strada pubblica); NordEst: 840/1; Sud: 852/3
- C.C. Tarvisio - Camporosso in Val Canale particella fondiaria 851/2 foglio 13 partita tavolare 423, qualità classe Semin. 5, superficie 320, reddito dominicale 0,2600, reddito agrario 0,2600, Coerenze: Fg. 13: NordEst: n. 795; Sud: n. 872/3 e 726; Ovest: n. 852/3
- C.C. Tarvisio B - Camporosso in Val Canale particella fondiaria 725/1 foglio 13 partita tavolare 423, qualità classe Prati 6, superficie 17, reddito dominicale 0,0200, reddito agrario 0,0200, Coerenze: fg. 13, Nord: n. 852/3; Est: n. 852/3; Sud: n. 725.

Il terreno presenta una forma triangolare, un'orografia quasi piana.

L'immobile risulta libero.

Restano a carico dell'acquirente i seguenti **vincoli e oneri giuridici**:

- diritto di servitù di elettrodotto intavolato sub GT 3/72 a peso 851/2 e a favore particella ed. 123 di Tarvisio: lungo il tracciato e nei limiti risultanti dal contratto e planimetria allegata alla perizia.
- vincolo (amovibile ai sensi dell'art. 122, c. 4 TU Acque e Impianti elettrici n. 1775/33 e succ. modifiche) a favore di Idroelettrica Valcanale di M.G. Massarutto & C. Sas in forza dei quali l'originaria particella 852/2, ora 852/3, è soggetta all'attraversamento di una linea elettrica, costituita da conduttori aerei, e al posizionamento di una cabina di distribuzione a palo dell'energia elettrica; a favore del proprietario del fondo concedente è prevista un'indennità di Euro 200,00 annui.
- presenza interrata su porzione del terreno di pertinenza di condotta, con relativi pozzetti di ispezione, dell'impianto di illuminazione pubblica della confinante via Lussari.
- spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 500,00.

L'immobile risulta di "Classe energetica G".

Sotto il profilo della conformità edilizia, il CTU ha evidenziato le **seguenti difformità**:

al piano terra il vano destinato a cucina è ampliato a scapito del soggiorno rispetto a quanto previsto in progetto; anche il primo piano, per effetto di un lieve spostamento e allargamento della scala interna, presenta i vani con misure lievemente diverse dal progettato. Le difformità sono regolarizzabili mediante redazione e deposito di pratica municipale per riduzione a conformità ai sensi dell'art. 27 bis LR 19/09. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: a) spese tecniche per la produzione e deposito pratica di riduzione a conformità: Euro 1.200,00; b) sanzione da corrispondere al Comune: Euro 258,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Trattasi di difformità derivanti dalla realizzazione di opere interne, che possono incidere solo sulla condizione igienico sanitaria (rapporto superficie vani/superficie finestrata) e che nella fattispecie paiono possibili di riduzione a conformità.

Sotto il profilo della conformità catastale, il CTU ha evidenziato le seguenti difformità:

Le condizioni di difformità di cui sopra vanno riportate anche in catasto; quindi, è necessario procedere ad aggiornamento a mezzo procedura Docfa. Le difformità sono regolarizzabili mediante il deposito di planimetria catastale aggiornata. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: spese tecniche per aggiornamento catastale: Euro 700,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Sotto il profilo della conformità urbanistica, non ci sono difformità: l'immobile risulta conforme.

Sotto il profilo della corrispondenza dati catastali/atto, non ci sono difformità: l'immobile risulta conforme.

Altri vincoli ed oneri giuridici relativi a domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli, saranno cancellati a cura della procedura.

La vendita è soggetta ad IVA al 22% per quanto concerne il valore dei fondi e ad imposta di Registro per quanto concerne il valore della villetta.

VALORE DELL'IMMOBILE LOTTO 1: Euro 234.000,00.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (ovvero, non inferiori a Euro 175.500,00).

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

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

LOTTO 2

terreno residenziale edificabile a Tarvisio, via Gorizia, della superficie commerciale di 2.121,66 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. I parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: attrezzato centro turistico estivo ed invernale.

Identificazione catastale:

- C.C. Tarvisio particella fondiaria 781/22 foglio 5 partita tavolare 459, qualità classe prati 3a, superficie 1195, reddito dominicale 2,4700, reddito agrario 1,8500, Coerenze: Fg. 5: Nord: n. 781/1 e 842/4; Est: 781/24; Sud: 781/23; Ovest: 608
- C.C. Tarvisio particella fondiaria 781/24 foglio 5 partita tavolare 460, qualità classe prati 3a, superficie 1035, reddito dominicale 2,1400, reddito agrario 1,6000, Coerenze: Fg. 5: Nord: 842/4; Est: 783/3; Sud: 781/26; Ovest: 781/25, 781/23 e 781/22
- C.C. Tarvisio particella fondiaria 781/23 foglio 5 partita tavolare 459, qualità classe strade fondiario, superficie 75, Coerenze: Tarvisio Fg. 5: Nord: .608 e 781/22; Est: 781/24 e 781/25; Sud: 781/28, 781/12 e 781/13; Ovest: 781/8;
- C.C. Tarvisio particella fondiaria 781/25 foglio 5 partita tavolare 460, qualità classe strade fondiario, superficie 15, Coerenze: Tarvisio Fg. 5: Nord: 781/22; Est: 781/24; Sud: 781/27; Ovest: 781/28, 781/12 e 781/23.

Il terreno presenta una forma poligonale, un'orografia piana.

L'immobile risulta libero.

Restano a carico dell'acquirente i seguenti **vincoli e oneri giuridici**:

- in base agli atti di vendita del 05/04/1963 rep. 6581 e rep. 6688 notaio Oscar Ghiretti da Cividale a peso delle particelle 781/23 e 781/25, grava servitù di transito a piedi e con veicoli di ogni genere, da

esercitarsi attraverso la costruenda strada della larghezza complessiva di mt 6, su una striscia di terreno della larghezza di mt 3, a favore di plurime particelle prossime.

Sotto il profilo della conformità edilizia, non ci sono difformità: l'immobile risulta conforme.

Sotto il profilo della conformità catastale, non ci sono difformità: l'immobile risulta conforme.

Sotto il profilo della conformità urbanistica, non ci sono difformità: l'immobile risulta conforme.

Sotto il profilo della corrispondenza dati catastali/atto, non ci sono difformità: l'immobile risulta conforme.

Altri vincoli ed oneri giuridici relativi a domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli, saranno cancellati a cura della procedura.

La vendita è soggetta ad IVA al 22%.

VALORE DELL'IMMOBILE LOTTO 2: Euro 143.000,00.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (ovvero, non inferiori a Euro 107.250,00).

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

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del Notaio delegato, dott. Alessandro Delfino, le seguenti somme (salva diversa liquidazione finale dei compensi da parte del Giudice):

- Euro 500,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad Euro 100.000,00);
- Euro 750,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad Euro 100.000,00 e pari o inferiore ad Euro 500.000,00);
- Euro 1.000,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad Euro 500.000,00);
- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (Euro 16,00) vanno depositate, **entro le ore 12.30 del giorno 30.06.2026, presso Coveg S.r.l. – IVG, sita in Udine, via Liguria n. 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 (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 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 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 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 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 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;

- *(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 IT75A0326822300052136399670; causale invariabile ed obbligatoria:** Tribunale di Udine; Procedura n. 61/2025, Lotto n. 1, ovvero Lotto n. 2, ovvero entrambi i lotti; 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;

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 1.07.2026, alle ore 14.30, 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 14.20; 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 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 ss. 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 presso il proprio studio, sito in 33100 Udine (UD), via Dante n. 16, ovvero presso i locali di Coveg S.r.l. IVG, siti in 33100 Udine, via Liguria n. 96.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg S.r.l.-IVG, con sede in 33100 Udine, 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 o rivolgendosi presso lo studio del Delegato avv. Gina Mauro, sito in 33100 Udine, via Dante n. 16, tel. 0432.295881, e-mail studiolegale@ginamauro.it, pec gina.mauro@avvocatiudine.it

Udine, lì 5.03.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Gina Mauro