

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

**N° 149/2024 R.G.Es.**

La sottoscritta avv. Vanessa Zanette del Foro di Udine, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.*, giusta ordinanza di vendita delegata dd. 24.04.2025 comunicata a mezzo pec in data 29.04.2025 e successivo provvedimento di correzione del G.E. dott. Venier dd. 25.05.2025,

**AVVISA**

che il giorno **22.10.2025** alle ore **10.00** 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 geom. Ugolina Toma dd. 19.05.2025:

**LOTTO 1**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

*a. terreno residenziale siti a Reana del Roiale (UD), via IV maggio, della superficie catastale di 1.330,20 mq, ricadente in zona edificabile, e così individuato:*

Catasto Terreni del Comune di Reana del Roiale:

- fg. 11, p.c. 944, qualità semin. arb., cl. 01, superficie 1478, reddito agrario euro 8,01, reddito dominicale euro 16,79;

*b. terreno residenziale siti a Reana del Roiale (UD), via IV maggio, della superficie catastale di 3.502,50 mq, ricadente parte in zona residenziale B0 e parte in zona di verde privato,, e così individuato:*

Catasto Terreni del Comune di Reana del Roiale:

- fg. 12, p.c. 610, porzione AA, qualità seminativo, cl. 1, superficie 3400, reddito agrario euro 17,56, reddito dominicale euro 38,63;

- fg. 12, p.c. 610, porzione AB, qualità semin. arb., cl. 1, superficie 410, reddito agrario euro 2,22, reddito dominicale euro 4,66.

Caratteristiche

Il terreno di cui al punto a. presenta forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente argillosa e la sistemazione agraria a campo (cfr. pag. 2 della perizia).

Il terreno di cui al punto b. presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante ed una tessitura prevalente mista (cfr. pag. 2 della perizia).

L'immobile non risulta in regime condominiale.

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero. Il perito stimatore geom. Toma ha rilevato che il terreno sembra essere stato coltivato come se fosse una continuazione dei fondi confinanti e che mancano i cippi di confine (cfr. pag. 3 della perizia).

Secondo quanto verificato dal Custode in data 29.05.2025, i terreni paiono nella disponibilità di parte esecutata ed il fondo risulta parzialmente coltivato.

#### Regolarità edilizia, urbanistica e giuridica

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal Comune di Reana del Roiale in data 03.12.2024, il terreno di cui al punto a. ricade interamente in zona omogenea B0.b (aree insediative storiche trasformate), mentre il terreno di cui al punto b. ricade parzialmente in zona omogenea B0.b (aree insediative storiche trasformate) e parzialmente in zona omogenea VP (verde privato).

Sulla base da quanto indicato dal perito stimatore (cfr. pag. 5 della perizia), l'immobile risulta oggetto di difformità, come individuate nella perizia di stima a cui espressamente si rimanda (cfr. pagg. 5-6), le quali risultano regolarizzabili nei modi e con i limiti indicati dalla stessa geom. Toma, che ha prudenzialmente quantificato i costi per la regolarizzazione in complessivi euro 4.000,00.

Tra le difformità rilevate dal perito stimatore vi è la mancanza della continuità delle trascrizioni, che risulta sanata con nota di trascrizione dd. 16.04.2025, nn. 9889/7542, come attestato dal professionista delegato B notaio Riccardo Petrosso. Pertanto, devono intendersi ridotti ad euro 3.000,00 i costi stimati per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

La vendita sarà soggetta alle Imposte come per legge e potrebbe essere soggetta ad IVA.

\*\*\*

**VALORE DELL'IMMOBILE Euro 59.600,00 =.**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 44.700,00)**

**Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00**

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

### **LOTTO 2**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

*a. terreno agricolo sito a Tavagnacco, strada Longaris, frazione Colugna, della superficie commerciale di 4.600,00 mq, ricadente in zona soggetta a vincolo paesaggistico, e così individuato:*

Catasto Terreni del Comune di Tavagnacco:

- fg. 26, p.c. 115, qualità seminativo, cl. 03, superficie 4600, reddito agrario euro 20,19, reddito dominicale euro 35,64;

*b. terreno agricolo sito a Tavagnacco, strada Longaris, frazione Colugna, della superficie commerciale di 520,00 mq, ricadente in area di verde paesaggistico, e così individuato:*

Catasto Terreni del Comune di Tavagnacco:

- fg. 27, p.c. 12, qualità seminativo, cl. 02, superficie 520, reddito agrario euro 2,55, reddito dominicale euro 4,83;

*c. terreno agricolo sito a Tavagnacco, strada Longaris, frazione Colugna, della superficie commerciale di 2060,00 mq, ricadente in zona soggetta a vincolo paesaggistico, e così individuato:*

Catasto Terreni del Comune di Tavagnacco:

- fg. 27, p.c. 13, qualità seminativo, cl. 02, superficie 2060, reddito agrario euro 10,11, reddito dominicale euro 19,15;

*d. terreno agricolo sito a Tavagnacco, strada Longaris, frazione Colugna, della superficie commerciale di 2.830,00 mq, ricadente in area di rispetto paesaggistico, e così individuato:*

Catasto Terreni del Comune di Tavagnacco:

- fg. 27, p.c. 230, qualità seminativo, cl. 02, superficie 2870, reddito agrario euro 14,08, reddito dominicale euro 26,68;

*Piena Proprietà per la quota di 1/16 di:*

*e. reliquato stradale sito a Tavagnacco, strada Longaris, frazione Colugna, della superficie commerciale di 150,00 mq, ricadente in area residenziale non edificabile utilizzato a verde privato e priva di cippi identificativi, e così individuato:*

Catasto Terreni del Comune di Tavagnacco:

- fg. 37, p.c. 679, qualità seminativo, cl. 02, superficie 150, reddito agrario euro 0,74, reddito dominicale euro 1,39.

#### Caratteristiche

I terreni di cui ai punti a., b., c. e d. presentano forma regolare, un'orografia pianeggiante e una tessitura prevalente mista (cfr. pag. 15 della perizia).

Il terreno di cui al punto e. presenta forma irregolare, un'orografia pianeggiante e una tessitura prevalente mista (cfr. pag. 15 della perizia).

L'immobile non risulta in regime condominiale.

#### Stato di occupazione

Il compendio immobiliare risulta libero.

Secondo quanto verificato dal Custode in data 29.05.2025, i terreni agricoli paiono nella disponibilità di parte esecutata, mentre il reliquato stradale viene di fatto utilizzato come parcheggio.

#### Regolarità edilizia, urbanistica e giuridica

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal Comune di Tavagnacco in data 02.01.2025, il terreno di cui al punto a. ricade in zona E4.1 (aree di elevato interesse agricolo paesaggistico: ambiti di naturalità) ed è parzialmente interessato da "fascia di rispetto autostradale" e "visuali di pregio". I terreni di cui ai punti b. e c. ricadono in zona E4.1 (aree di elevato interesse agricolo paesaggistico: ambiti di naturalità) ed sono parzialmente interessati da "visuali di pregio".

Invece, il terreno di cui al punto d. ricade in zona E4.1 (aree di elevato interesse agricolo paesaggistico: ambiti di naturalità) ed è “prato stabile”. Infine, il terreno di cui al punto e. ricade in zona E4.1 (aree di elevato interesse agricolo paesaggistico: ambiti di naturalità) ed è parzialmente interessato da “fascia di rispetto stradale” e “fascia di rispetto cimiteriale”.

Sulla base da quanto indicato dal perito stimatore (cfr. pag. 19 della perizia), l’immobile risulterebbe difforme per la mancata continuità delle trascrizioni, che la geom. Toma riferisce essere regolarizzabile nei modi e con i limiti indicati in perizia, che ha prudenzialmente quantificato i costi per la regolarizzazione in complessivi euro 1.000,00.

Detta difformità risulta sanata con nota di trascrizione dd. 16.04.2025, nn. 9889/7542, come attestato dal professionista delegato B notaio Riccardo Petrosso. Pertanto, non vi sono più spese di regolarizzazione delle difformità previste.

La vendita sarà soggetta alle Imposte come per legge e potrebbe essere soggetta ad IVA.

\*\*\*

**VALORE DELL’IMMOBILE Euro 19.000,00 =.**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 14.250,00)**

**Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00**

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

\*\*\*

L’aggiudicatario deve versare all’ufficio del delegato “B” Notaio Riccardo Petrosso di Udine le seguenti somme (salva diversa liquidazione finale dei compensi da parte del giudice):

- € 500,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad € 100.000,00);
- € 750,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000,00 e pari od inferiore ad € 500.000,00);
- € 1.000,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000,00);
- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, e sempre salva liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

\*\*\*

## **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, sita in Udine, via Liguria 96, in busta chiusa con annotato all’esterno della busta stesso solo: il nome di chi provvede al deposito; il nome del delegato; la data fissata per l’esame delle offerte.

**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 o la P.Iva 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 cod. proc. civ. – 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 enti o incapaci);
  - prezzo offerto (*a pena di inammissibilità*); tempo del pagamento; motivi che giustificano la richiesta di dilazione o rateizzazione del saldo entro 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 cod. proc. civ.

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 APERTURE 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 25 MB.

Le scansioni NON devono essere allegate alla successiva PEC di spedizione dell'offerta al Ministero.

*Il portale ministeriale distingue tra 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 cod. proc. civ. – 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 presentata:

- (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. 149/2024 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 addebitata la somma;

- (solo se si tratta di offerta cartacea), mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Udine – R.G.Es. 149/2024”; assegno da inserirsi nella busta contenente l’offerta a pena di inammissibilità.

\*\*\*

## ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **22.10.2025** alle **ore 10.00** 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 09.50; tutti gli offerenti possono assistere all’attività.

Il gestore della vendita telematica invierà (via PEC e via SMS) agli offerenti telematici le credenziali ed 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 sincrona mista, ai sensi dell’art. 22 D.M. n. 32/2015.

L’aggiudicatario è tenuto a redigere la c.d. “dichiarazione antiriciclaggio” e 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 della 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, Via Roma n. 43.

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](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. 0432.504203 – fax 0432.506296 – pec: [vanessa.zanette@avvocatiudine.it](mailto:vanessa.zanette@avvocatiudine.it) – email: [udine@ddfavvocati.eu](mailto:udine@ddfavvocati.eu).

Udine, 20.06.2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Vanessa Zanette

