

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N. **107/2023** R.G. Es. Imm.

Il sottoscritto avv. Manlio Bianchini, con studio in Udine, Viale del Ledra n. 1, 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 del seguente bene immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 peritale di stima in atti:

LOTTO UNICO

Diritto reale posto in vendita:

Proprietà (100%);

Tipologia:

villa bifamiliare su tre piani;

Comune ed indirizzo in cui è ubicato l'immobile:

Comune di Castions di Strada, località Molino Di Sopra, civico 2/4;

Dati catastali:

- catasto fabbricati foglio 16 particella 215 sub. 2, categoria A/7, classe U, consistenza 10 vani, rendita 1.032,91 Euro, indirizzo catastale: località Molino di Sopra n°2, piano: S1-T-1, derivante da Costruzione.

Coerenze: Nord-Sud ed Ovest, area scoperta comune Sub. 1; Est Sub. 3; il fabbricato pc. 215 (ex 14) a Nord con la pc. 479 Fg. 10; ad Est con strada Vicinale Molino Di Sopra; a Sud con il mappale 11; ad Est con il mappale 174;

l'edificazione è stata autorizzata come fabbricato ad uso rurale; è comune con il Sub. 2, il Sub. 1 - B.C.N.C. - (la corte comune e l'intera area scoperta, lo spazioso ingresso dal portico; la scala interna di accesso al solo piano seminterrato);

- catasto fabbricati foglio 16 particella 215 sub. 3, categoria A/7, classe U, consistenza 6 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: località Molino Di Sopra n°4, piano: S1 - T, derivante da Costruzione.

Coerenze: Ovest Sub. 2 e Sub. 4; Est area scoperta comune Sub. 1; Nord e Sud area scoperta comune Sub. 1;

l'edificazione è stata autorizzata come fabbricato ad uso rurale; è comune all'unità il Sub. 1 - B.C.N.C.- (la corte comune e l'intera area scoperta, lo spazioso ingresso dal portico; la scala interna di accesso al solo piano seminterrato);

- catasto fabbricati foglio 16 particella 215 sub. 4, categoria C/6, classe U, consistenza 40 mq., rendita 97,09 Euro, indirizzo catastale: località Molino Di Sopra, piano: T, derivante da Costruzione.

Coerenze: Nord ed Est, area scoperta Sub. 1; Sud Sub. 3; Ovest scala comune Sub. 1.

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno interrato.

Immobile costruito nel 2003.

Descrizione:

si tratta di una villa bifamiliare in Comune di Castions di Strada, località Molino Di Sopra n. 2/4, quartiere in piena campagna, contigua ad un complesso zootecnico in attività, della superficie commerciale di 412,16 mq.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani, due piani fuori terra, un piano interrato, ed in esso sono state ricavate due unità abitative con accesso comune dal portico esterno, ed a questo dall'area scoperta, ed un ampio garage con accesso dal retro da area scoperta comune.

Il sub. 4 consta di: ampio garage a tre posti, privo di porte, e con accesso alla scala interna;

Il sub. 3 consta di: piano primo ingresso, cucina, ampio soggiorno, due camere, ripostiglio e disimpegno, bagno, ampio portico; piano terra - S1: due ampie cantine prive di finestre, una cantina al di sotto del portico (abusiva);

Il sub. 2 consta di: piano primo ingresso, ampio soggiorno, studio, tre camere, ripostiglio, disimpegno, bagno, ampio portico antistante; piano secondo ampia, grande soffitta, attualmente come tale utilizzata; piano terra due grandi vani ad uso deposito (uno a parziale taverna); un corridoio, disimpegno; ripostiglio (nei luoghi cucina), un bagno, una lavanderia e centrale termica; ampia cantina sotto il portico (abusiva).

Stato di occupazione:

L'unità principale risulta abitata dal debitore, e potrà essere liberata di regola solo dopo quattro/sei mesi dall'emissione del decreto di trasferimento; l'unità contigua risulta abitata da terzi senza titolo opponibile e potrà essere liberata all'emissione del decreto di trasferimento;

ciò a cura diretta del custode solo su richiesta dell'aggiudicatario.

Regolarità Edilizia Catastale ed Urbanistica del bene:

L'accesso al fabbricato e garage avviene dalla strada consortile, attraverso altra contigua proprietà; l'acquirente, dovrà quindi spostare l'accesso all'interno della proprietà oggetto di acquisto.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante pompa di aspirazione dal suolo che insiste su altra proprietà, con il titolare della quale l'acquirente dovrà accordarsi od eseguire autonoma alimentazione; con la precisazione che la casa non è servita da acquedotto comunale e fognatura pubblica.

Lo smaltimento avviene previa depurazione primaria, con immissione nel suolo sul lato posteriore del fabbricato e su area di pertinenza del fabbricato, in due diversi collettori e dispersori.

Concessione Edilizia N. 99009/1999 e successive varianti, per lavori di costruzione fabbricato rurale ad uso abitazione bifamiliare, presentata il 08/03/1999 con il n. 1720 di protocollo, rilasciata il 03/06/1999 con il n. 99009/1999 di protocollo, agibilità del 19/12/2003 con il n. prat. 3552, Prot. 13516/2003.

Il titolo è riferito all'intero fabbricato.

Concessione Edilizia per opere di completamento N. 99009/C1 - 2003, per lavori di completamento opere di cui alla concessione edilizia n. 99009/1999 per la costruzione di edificio rurale bifamiliare ad uso abitazione, presentata il 31/03/2003 con il n. 3445 di protocollo, rilasciata il 09/05/2003 con il n. 99009/C1-2003 di protocollo, agibilità del 19/12/2003 con il n. prat. 3552, Prot. 13516/2003.

Il titolo è riferito all'intero fabbricato.

Il fabbricato è stato realizzato in zona agricola come fabbricato rurale, e pertanto ha beneficiato dell'esenzione dagli oneri concessori (ex Legge 10/77); qualora acquirente non sia un imprenditore agricolo, dovrà corrispondere detti oneri salva e riservata l'esenzione come per Legge.

Fermo che per tutto ciò che riguarda la regolarità edilizia, catastale ed urbanistica dell'immobile ogni interessato è tenuto a prendere visione di quanto esplicito alla pagina 6 e seguenti della consulenza estimativa giudiziaria dell'08/11/2023, e ciò anche per quel che concerne possibilità e costi dell'eventuale sanatoria, si evidenziano le seguenti difformità:

dal punto di vista edilizio, il calcolo strutturale (depositato c/o la RFVG), non contempla la realizzazione della cantina interrata al di sotto del portico, realizzata interamente in c.a. e con solaio non previsto;

dal punto di vista catastale nelle schede in atti catastali non compare l'ampia cantina sotto il portico; nella soffitta la delimitazione della parte bassa, in loco non compare;

dal punto di vista urbanistico nello scantinato è stata ricavata una cantina per tutta la lunghezza del fabbricato al di sotto del soprastante portico, opera non autorizzata e quindi difforme; la soffitta è stata realizzata più alta di cm. 30 circa e nella stessa non sono state realizzate le partizioni laterali come indicate nel progetto; nelle due cucine è stato realizzato un tramezzo divisorio interno verso il

soggiorno; nello scantinato vi è una porta in più, e le forometrie interne verso la cantina abusiva sono conseguentemente diverse; l'altezza dello scantinato è inferiore ai prescritti ml. 2,40, ma rientra comunque nella tolleranza del 3% prevista per Regolamento.

Prezzo base d'asta:

Euro 356.000,00#;

Sono valide le offerte per un importo pari ad almeno il 75% di tale valore (Euro 267.000,00);

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

Cauzione pari al 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 c.p.c.).

§

Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Le iscrizioni e le trascrizioni presenti sugli immobili saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Vendita soggetta a:

Imposta di registro.

Spese a carico dell'aggiudicatario:

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del notaio dr. Cosimo Cavallo di San Daniele del Friuli (delegato B della presente procedura) le seguenti somme:

- € 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);
- gli importi necessari per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, quantificati dal notaio delegato B, sempre salva la liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

§

PRESENTAZIONE OFFERTE

Offerte Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 15/10/2024 presso gli uffici dell'I.V.G. – Coveg S.r.l. siti 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 P.E.C. 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 esporre 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.

Offerte 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. del 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 P.E.C. 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. (P.E.C.) di cui all'art. 14 comma 1 del 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 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 P.E.C. 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 P.E.C. 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: IT24I0333203201000002610810 – SWIFT/BIC: PASBITGG); causale invariabile ed obbligatoria: “Tribunale di Udine; Procedura n°107/2023, 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;

- (solo se si tratta di offerta cartacea), mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Udine – R.G. Es. 107/2023; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

§

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 16/10/2024 alle ore 14:30 presso la stessa Coveg S.r.l. – I.V.G. Udine, Via Liguria n. 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 14:20; tutti gli offerenti possono assistere a tale attività.

Il gestore della vendita telematica invierà (via P.E.C. e via S.M.S.) 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 “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 della Coveg S.r.l. I.V.G.,

siti in Udine, Via Liguria n. 96, o presso il proprio studio sito in Udine, Viale Ledra n. 1.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg S.r.l. I.V.G. con sede in Udine, Via Liguria n. 96, tel. 0432/566081 - www.ivgudine.it.

Ulteriori informazioni possono essere ottenute o dal Custode o rivolgendosi presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato sito in Udine, viale Ledra n. 1 - tel.: 0432/21490 – email: manliobianchini@gmail.com – P.E.C: manlio.bianchini@avvocatiudine.it.

Udine, 26/06/2024

Il Professionista Delegato A
avv. Manlio Bianchini

Firmato digitalmente da: [Bianchini Manlio](#)
Data: 26/06/2024 18:33:20

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