

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 183/2022 R.G.Es.

La sottoscritta avv. Cristina SIMEONI, con studio in Udine in via Palladio n. 15, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.* con ordinanza comunicata il 30 maggio 2023,

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 di stima in atti:

LOTTO 1

TERRENI EDIFICABILI con una superficie complessiva di 720 mq **E TERRENO AGRICOLO** con una superficie di 816 mq, tutti siti in TARVISIO (UD), per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di terreni circostanti il "Condominio Bosco", facenti parte di un ampio progetto di realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale, mai terminato.

Identificazione catastale e tavolare:

Catasto Terreni del Comune di Tarvisio

- sez. A, foglio 3 mapp. 1102/1, Prati 5[^] mq 300 R.D. € 0,39, R.A. € 0,39 (edificabile);
- sez. A, foglio 3 mapp. 1104/6, Prati 5[^] mq 420 R.D. € 0,54, R.A. € 0,54 (edificabile);

corrispondenti a Ufficio Tavolare di Pontebba-Comune Censuario di Tarvisio

- P.T. 4534 c.t. 2 foglio A p.c. 1102/1 e 1104/6;
- P.T. 4534 c.t. 3 foglio A p.c. 1104/25.

Catasto Terreni del Comune di Tarvisio, sez. A, foglio 3 mapp. 1104/25, Prati 5[^] mq 816, R.D. € 1,05, R.A. € 1,05 corrispondente a Ufficio Tavolare di Pontebba-Comune Censuario di Tarvisio P.T. 4534 c.t. 3 foglio A p.c. 1104/25 (terreno agricolo).

Gli immobili risultano liberi; tuttavia i mappali non sono recintati e sono di fatto di libero accesso da parte di chiunque.

Sussistono i seguenti oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente:

- **Convenzione del 20 Luglio 1999 rep. 116081/5533** notaio M. Mauro, pres. 15 Settembre 1999 **G.N. 301/99** a peso della P. T. 4534 c. t. 1 e c. t. 2 e a favore del Comune di Tarvisio, parzialmente modificata dalla **Convenzione aggiuntiva del 11 Gennaio 2002 rep. 133696/7334** notaio M. Mauro pres. 31 Gennaio 2002 **G. N. 43/02**;
- **Convenzione del 10 Aprile 2006 rep. 1993/935** pres. 21 Aprile 2006 **G. N. 254/06**; relativamente alla P. T. 4534 c. t. 1 e c. t. 2 per i vincoli di lottizzazione a favore del Comune di Tarvisio.

Sulla base della documentazione reperita presso gli uffici del Comune di Tarvisio, indicata alle pagine 5 e 6 della perizia di stima, era stata prevista ed autorizzata la creazione di una unità condominiale sull'area in oggetto, poi mai realizzata.

Le aree catastalmente distinte al foglio A3 mappali n. 1102/1 e n. 1104/6 ricadono in Zona C3 - Destinazioni previste per i piani attuativi; il mappale n. 1104/25 ricade in Zona E3b - Agricola con esclusione della residenza agricola.

Si precisa che la vendita è soggetta ad IVA per la parte edificabile del lotto posto in vendita.

LOTTO 3

AUTORIMESSA con una superficie di 20 mq sita in TARVISIO (UD), per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di autorimessa che fa parte del "Condominio bosco", inserita nel piano seminterrato e con accesso dall'area di manovra condominiale, coperta e chiusa da un cancello automatico, accessibile anche direttamente dalle pertinenze condominiali.

Identificazione catastale e tavolare:

Catasto Fabbricati del Comune di Tarvisio

- sez. A, foglio 3 part. 1278, sub. 9, via Romana s.n.c., Piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq 20, R.C. € 50,20

corrispondenti a Ufficio Tavolare di Pontebba-Comune Censuario di Tarvisio

- P.T. 4672 c.t. 1 E.I. sub. 9 con 18,021/1000 del c.t. 1 in P.T. 4663.

L'immobile risulta libero; tuttavia l'autorimessa non possiede propria chiusura risultando di fatto accessibile dai condomini.

Sussistono i seguenti oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente, salva la precisazione di cui a pagina 31 della perizia di stima:

- **Convenzione del 20 Luglio 1999 rep. 116081/5533** notaio M. Mauro, pres. 15 Settembre 1999 **G.N. 301/99** a peso della P. T. 4534 c. t. 1 e c. t. 2 e a favore del Comune di Tarvisio, parzialmente modificata dalla **Convenzione aggiuntiva del 11 Gennaio 2002 rep. 133696/7334** notaio M. Mauro pres. 31 Gennaio 2002 **G. N. 43/02**;
- **Convenzione del 10 Aprile 2006 rep. 1993/935** pres. 21 Aprile 2006 **G. N. 254/06**; relativamente alla P. T. 4534 c. t. 1 e c. t. 2 per i vincoli di lottizzazione a favore del Comune di Tarvisio.

Per la realizzazione dell'immobile sono state concesse:

- **Permesso di Costruire n. 162/07 prot. n. 8780** rilasciato in data 15 Maggio 2008 per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale plurifamiliare nell'ambito del P.R.P.C. denominato Monte Borgo - Lotto 7. Con autorizzazione paesaggistica n. 162/07/01 prot. 2180 del 28 Novembre 2007. Sull'area in oggetto non è stata realizzata alcuna opera.
- **Permesso di Costruire n. 162/07/02 prot. n. 20101** rilasciata in data 18 Novembre 2009 per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale plurifamiliare nell'ambito del P.R.P.C. denominato Monte Borgo - Lotto 7. Con autorizzazione paesaggistica n. 162/07/02 prot. n. 13412 del 25 Luglio 2008. Sull'area in oggetto non è stata realizzata alcuna opera.
- **Permesso di Costruire n. 162/07/4 prot. 6809 per Variante** rilasciata in data 13 Aprile 2011 per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale plurifamiliare nell'ambito del P.R.P.C. denominato Monte Borgo - Lotto 7. Autorizzazione paesaggistica n. 162/07/03 prot. n. 21832. Sull'area in oggetto non è stata realizzata alcuna opera.
- **Certificato di Agibilità n. 162/07 prot. 6221** rilasciato in data 12 Aprile 2012 per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale plurifamiliare nell'ambito del P.R.P.C. denominato Monte Borgo - Lotto 7; relativamente al fabbricato costruito sul mappale foglio A3 n. 1278 (ex n. 1100/5, n. 1101/4 e n. 1104/1). Il certificato di collaudo è stato redatto in data 16 Dicembre 2011 e presentato nella stessa data al prot. n. 1339/08. In data 28 Dicembre 2009 è stato presentato con il n. UD0463907 il piano di scomposizione condominiale.
- **Autorizzazione paesaggistica semplificata n. 118/11 prot. n. 19728** rilasciata in data 03 Novembre 2011 per lavori di costruzione di una tettoia in legno.

- **Denuncia di Inizio Attività n. prot. 6294** presentata in data 12 Aprile 2012 per lavori di opere di manutenzione straordinaria su una delle unità residenziali.

Il bene risulta corrispondente al progetto approvato e alla planimetria catastale reperita. Non sono state rilevate difformità dal punto di vista edilizio, catastale e urbanistico.

Si precisa che trattasi di fabbricato edificato da ditta costruttrice da più di cinque anni; il regime fiscale della vendita dipenderà dall'esercizio da parte del debitore esecutato dell'opzione IVA.

LOTTO 4

TERRENI EDIFICABILI con una superficie complessiva di 1518 mq **E TERRENO AGRICOLO** con una superficie di 912 mq, tutti siti in TARVISIO (UD), per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di terreni circostanti il "Condominio Bosco", facenti parte di un ampio progetto di realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale, mai terminato.

Identificazione catastale e tavolare:

Catasto Terreni del Comune di Tarvisio

- sez. A, foglio 3 mapp. 1099/1, Prati 5[^] mq 446 R.D. € 0,58, R.A. € 0,58 (edificabile);
- sez. A, foglio 3 mapp. 1101/1, Prati 5[^] mq 575 R.D. € 0,74, R.A. € 0,74 (edificabile);
- sez. A, foglio 3 mapp. 1101/5, Prati 5[^] mq 10 R.D. € 0,01, R.A. € 0,01 (edificabile);
- sez. A, foglio 3 mapp. 1104/5, Prati 5[^] mq 446 R.D. € 0,58, R.A. € 0,58 (edificabile);
- sez. A, foglio 3 mapp. 1104/17, Prati 5[^] mq 41 R.D. € 0,05, R.A. € 0,05 (edificabile);

corrispondenti a Ufficio Tavolare di Pontebba-Comune Censuario di Tarvisio

- P.T. 4534 c.t. 1 foglio A p.c. 1099/1, 1101/1, 1101/5, 1104/5 e 1104/17.

Catasto Terreni del Comune di Tarvisio, sez. A, foglio 3 mapp. 1104/26, Prati 5[^] mq 912, R.D. € 1,18, R.A. € 1,18 corrispondente a Ufficio Tavolare di Pontebba-Comune Censuario di Tarvisio P.T. 4534 c.t. 3 foglio A p.c. 1104/26 (terreno agricolo).

Gli immobili risultano liberi; tuttavia i mappali non sono recintati e sono di fatto di libero accesso da parte di chiunque.

Sussistono i seguenti oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente:

- **Convenzione del 20 Luglio 1999 rep. 116081/5533** notaio M. Mauro, pres. 15 Settembre 1999 **G.N. 301/99** a peso della P. T. 4534 c. t. 1 e c. t. 2 e a favore del Comune di Tarvisio, parzialmente modificata dalla **Convenzione aggiuntiva del 11 Gennaio 2002 rep. 133696/7334** notaio M. Mauro pres. 31 Gennaio 2002 **G. N. 43/02**;
- **Convenzione del 10 Aprile 2006 rep. 1993/935** pres. 21 Aprile 2006 **G. N. 254/06**; relativamente alla P. T. 4534 c. t. 1 e c. t. 2 per i vincoli di lottizzazione a favore del Comune di Tarvisio.

Sulla base della documentazione reperita presso gli uffici del Comune di Tarvisio, indicata alla pagina 43 della perizia di stima e nella integrazione del 26/4/2023, era stata prevista ed autorizzata la creazione di una unità condominiale sull'area in oggetto, poi mai realizzata.

Le aree catastalmente distinte al foglio A3 mappali n. 1099/1, n. 1101/1, n. 1101/5, n. 1104/5 e n. 1104/17 ricadono in Zona C3 - Destinazioni previste per i piani attuativi; il mappale n. 1104/26 ricade in Zona E3b - Agricola con esclusione della residenza agricola.

Si precisa che la vendita è soggetta ad IVA per la parte edificabile del lotto posto in vendita.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B", notaio dott.ssa Giusi Rocco, le seguenti somme:

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

VALORE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO 1: € 40.000,00=

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (**Euro 30.000,00=**).

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

LOTTO 3: € 6.000,00=

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (**Euro 4.500,00=**).

Aumento minimo in caso di gara: Euro 1.000,00=

LOTTO 4: € 98.000,00=

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (**Euro 73.500,00=**).

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

Cauzione pari almeno 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.)

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate **entro le ore 12.30** del giorno **22/10/2024** presso Coveg Srl – IVG sita a 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 (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 un 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 NÉ MANOMISSIONI** all'apposito indirizzo PEC 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. (PEC) di cui all'art. 14 comma 1 D.M. N° 32/2015 viene generata **entro le ore 12.30 del giorno 22/10/2024.**

All'offerta telematica occorre allegare (*a pena di inammissibilità solo quando infra precisato*):

- scansione in formato .pdf di un documento di 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 di 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 IT2410333203201000002610810 - SWIFT/BIC: PASBITGG; **causale invariabile ed obbligatoria**: “Tribunale di Udine; Esecuzione Immobiliare n° 183/2022 Lotto n° [indicazione del numero del Lotto – da 1 a 4 - per il quale si intende presentare l'offerta]”; 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 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 a “Tribunale di Udine-Es. Imm. 183/2022”; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **23/10/2024** alle ore **11.30** presso la Coveg S.r.l. – I.V.G. si procederà all'esame delle offerte regolarmente pervenute ed a deliberare sulle stesse.

Le buste contenenti le offerte analogiche saranno aperte lo stesso giorno, alle ore **11.20**; 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 presso i locali di Coveg Srl IVG siti a Udine, in via Liguria n. 96 o presso il proprio studio, sito a Udine in via Andrea Palladio n. 15.

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

Ulteriori informazioni, anche sulle modalità di presentazione delle offerte di partecipazione alla gara, possono essere ottenute o dal Custode o rivolgendosi presso lo studio del Delegato (avv. Cristina Simeoni) ai seguenti recapiti: tel. 0432 504466 – fax 0432 504579 – *e-mail*: cristina@abmlegal.it

Udine, 3 luglio 2024

Il Professionista Delegato

(avv. Cristina Simeoni)

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