

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

N° 116/2022 R.G.Es.

La sottoscritta avv. Giulia Gabassi

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**

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di:

- **Villa singola** a SAN VITO AL TORRE Via Udine 7, frazione Nogaredo, della superficie commerciale di **228,71 mq**

L'immobile in oggetto è ubicato in Comune di San Vito al Torre in frazione Nogaredo via Udine n.7. Trattasi di un fabbricato residenziale di tipo unifamiliare edificato nel 1960 (data dell'abitabilità), a due piani fuori terra con area scoperta di pertinenza. L'unità residenziale è costituita al piano terra da tre vani a uso ripostiglio, di cui uno utilizzabile come autorimessa, cantina, bagno, centrale termica e portico; al primo piano da terrazza, ingresso, soggiorno, studio, cucina, disimpegno, bagno e tre camere da letto. Quale pertinenza l'unità possiede un'area scoperta di circa mq 290. La struttura del fabbricato è stata realizzata in cemento armato, con solai di interpiano in laterocemento e soletta di copertura posata su travetti. L'unità è dotata della normale rete per gli impianti tecnologici, con impianto di riscaldamento a gas metano.

Identificazione catastale:

C.C. San Vito al Torre particella edificiale 197/12 foglio 4 P.M. 197/12 partita tavolare 346, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: Via Udine n.7, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1960.

Sull'immobile grava il diritto di abitazione a favore di donna di anni 92.

\*\*\*

L'immobile risulta:

- come da consulenza estimativa agli atti: abitato da due comproprietari, uno dei quali possiede il diritto di abitazione del coniuge superstite.

\*\*\*

Per completezza di informazione e valutazione, si precisa che è disponibile agli atti la consulenza estimativa giudiziaria del 18.1.2024 (ultimo aggiornamento) nella quale risulta altresì quanto segue:

**PRATICHE EDILIZIE:** Permesso di costruzione N. 1209/72, intestata a De Marco Leonildo, per lavori di costruzione fabbricato abitativo, rilasciata il 07/09/1959 con il n. 1209/72 di protocollo, agibilità del 14/04/1960. Nulla osta per esecuzione di lavori edili N. 506, intestata a De Marco Leonildo, per lavori di ampliamento fabbricato abitativo, rilasciata il 22/03/1972 con il n. 506 di protocollo.

**SITUAZIONE URBANISTICA:** PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B.2 residenziale di completamento a bassa densità.

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** L'immobile risulta conforme. Vi sono piccole difformità nelle pareti divisorie interne (oggi in edilizia libera) ma non influenti sul giudizio di conformità.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ.

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta conforme.

\*\*\*



Si rimanda, comunque, all'analisi integrale della consulenza estimativa giudiziaria sopra richiamata per ogni altra informazione di dettaglio e ciò anche per quanto attiene le iscrizioni e/o trascrizioni e/o pignoramenti.

\*\*\*

La vendita è soggetta a:

- Imposta di Registro

\*\*\*

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

- € 500 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad € 100.000);
- € 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.

\*\*\*

**ATTENZIONE: TRATTASI DI VENDITA DISPOSTA A SEGUITO DI DECADENZA DELL'AGGIUDICATARIO EX ART. 587 C.P.C. PER LA CAUZIONE V. INFRA.**

\*\*\*

**VALORE DELL'IMMOBILE Euro 87.000,00.=.**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 65.250,00.=).**

**Aumento minimo in caso di gara: 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.

Si rinvia per ogni dettaglio al contenuto dell'allegato 3 della delega conferita dal Giudice dell'Esecuzione.

\*\*\*

## LOTTO 2

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di:

- **Terreno residenziale** a SAN VITO AL TORRE Via Udine, frazione Nogaredo, della superficie commerciale di **2.250,00 mq**

Trattasi di terreno pianeggiante di forma trapezoidale, non recintato se non sul lato est, situato nella frazione di Nogaredo e posizionato alle spalle della striscia di abitazioni poste lungo la strada principale. E' accessibile mediante una stradina in parte bianca e in parte a erba facente parte del mapp. 146/16.

Identificazione catastale:

C.C. San Vito al Torre particella 146/14 foglio 3 partita tavolare 1099, qualità classe seminativi 5, superficie 2250, reddito dominicale 19,7500, reddito agrario 9,3000

L'immobile è oggetto di affitto agrario in forza di contratto di affitto stipulato in deroga, registrato il 18.8.2021 e scadente il 31.12.2025.

\*\*\*

L'immobile risulta:

- come da consulenza estimativa agli atti: occupato con contratto di affitto agrario stipulato il 11/11/2020, con scadenza il 31/12/2025, registrato il 18/08/2021 a Cervignano del Friuli ai nn. 1688 serie 3T, con



l'importo dichiarato di 380,00. Il terreno è stato locato per uso agricolo al prezzo di €/mq/anno 0,033 da ritenersi congruo;

- destinazione urbanistica risultante dal certificato ex art. 30 DPR n° 380/2001: - p.c. n. 146/14, foglio di mappa n.3 - Comune Catastale di San Vito al Torre sez.A: risulta in gran parte compresa in "Zona C – Zone residenziali, Sub-comparti unitari" (Art. 15 NTA) e parte compresa in "Viabilità di progetto".

\*\*\*

Per completezza di informazione e valutazione, si precisa che è disponibile agli atti la consulenza estimativa giudiziaria del 18.1.2024 (ultimo aggiornamento) nella quale risulta altresì quanto segue:

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C residenziale e in parte strada di progetto. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di fabbricabilità 0,80 mc/mq. Terreno soggetto ad approvazione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: L'immobile risulta conforme.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta conforme.

\*\*\*

Si rimanda, comunque, all'analisi integrale della consulenza estimativa giudiziaria sopra richiamata per ogni altra informazione di dettaglio e ciò anche per quanto attiene le iscrizioni e/o trascrizioni e/o pignoramenti.

\*\*\*

La vendita è soggetta a:

- Imposta di Registro

\*\*\*

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

- € 500 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad € 100.000);

- € 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.

**VALORE DELL'IMMOBILE Euro 16.876,00.=.**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 12.657,00.=).**

**Aumento minimo in caso di gara: 1.000,00.=**

**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.

Si rinvia per ogni dettaglio al contenuto dell'allegato 3 della delega conferita dal Giudice dell'Esecuzione.

\*\*\*

**PRESENTAZIONE OFFERTE**

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore **12.30 del giorno 17 dicembre 2024** 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 (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 giustificano 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).

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 sopra indicato (17 dicembre 2024).

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 giustificano 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 IT24I0333203201000002610810 - SWIFT/BIC: PASBITGG); **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine; Procedura n° 116/2022 Lotto n°---; 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, con menzione del numero della procedura; assegno da inserirsi nella busta contenente l’offerta a pena di inammissibilità.

\*\*\*

## ESAME OFFERTE E GARA





Il giorno **18 dicembre 2024 alle ore 14.00** 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 13.50; 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" (Se Notartel: 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, Viale Giacomo Leopardi n. 43/c.

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. 0432503645 – email: [giulia@gabassi.it](mailto:giulia@gabassi.it)

Udine, 24 settembre 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Giulia Gabassi

Coveg S.r.l. - [www.ivgudine.it](http://www.ivgudine.it)

