

## TRIBUNALE DI UDINE

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

n. 28/2023 R.G. Es.

Il sottoscritto dott. Stefano Lodolo, con studio in Udine, Viale Giovanni Paolo II n. 3, 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 consulenza estimativa giudiziaria in atti:

#### LOTTO UNICO

diritto di piena proprietà riferito terreno residenziale a Manzano (UD), Via Abbazia - Via Pola, Località Case, della superficie commerciale di 1.275 mq. L'immobile in oggetto ricadente in base al vigente PRGC in zona B3 "di completamento estensiva" della superficie di mq.1.275, posta all'interno della particella 641 (Ente Urbano di Mq. 3550) oggetto di una lottizzazione che comprende 10 abitazioni, 10 posti auto scoperti, e altre 4 aree urbane. L'accesso al terreno è prospiciente a viabilità interessata dalla presenza del Cammino Religioso (Vie delle Abbazie e Circuiti escursioni e sentieri locali - Rete mobilità lenta) e avviene da Via Pola e da Via Abbazia transitando sul Sub 1 "Bene Non Censibile" comune a tutti i Sub (34).

Identificazione catastale:

- Foglio 13 particella 641 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 1.275 mq, indirizzo catastale: Via Rovigno n.10, piano terra.

L'immobile risulta libero.

Per completezza di informazione e valutazione, si precisa che è disponibile agli atti la consulenza estimativa giudiziaria dell'11 ottobre 2023, nella quale risulta, tra l'altro, precisato quanto segue:



## 1) PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Sul fondo insiste una platea in cemento armato (mq. 86 circa) e un corpo edilizio in cemento armato al grezzo (mc.250 circa). I due manufatti sono urbanisticamente autorizzati (Concessione Edilizia in Sanatoria N.04/141 del 08/06/2004). Da quanto riferito dal progettista nella RELAZIONE TECNICO URBANISTICA allegata agli elaborati di progetto "*Strutturalmente, dette porzioni di costruzione sono state realizzate in osservanza alle relative opere strutturali e di progetto all'epoca definite*".

### PRATICHE EDILIZIE

- CONCESSIONE IN SANATORIA N. 04/141, intestata a *omissis*., per lavori di OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.92 DEL 03/03/1997, presentata il 03/06/2004 con il n. Prot.11075 di protocollo, rilasciata il 08/06/2004 con il n. 04/141 di protocollo.

- Concessione edilizia N. 92/1996, intestata a *omissis*, per lavori di REALIZZAZIONE COMPLESSO RESIDENZIALE COMPRENDENTE N.32 ALLOGGI, presentata il 13/09/1996 con il n. 13735 di protocollo, rilasciata il 03/03/1997 con il n. 92/1996 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 13 mappali 216 - 285 - 401.

Con Voltura N.4797/15086 Prot.15986 dell'11/11/1997 la Concessione viene intestata a *omissis*. Intervento realizzato parzialmente. Proroga dei termini di ultimazione dei lavori al 02/03/2002 n.01/031 Prot.6903 del 21/02/2001.

- Concessione Edilizia N. 1904, intestata a *omissis*, per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO USO CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI, rilasciata il 10/11/1978 con il n. Prot.7865 di protocollo.

Intervento non realizzato.



- Concessione Edilizia N. 04/142, intestata a *omissis*, per lavori di COSTRUZIONE DI DUE FABBRICATI A SCHIERA PER COMPLESSIVI DICHIOTTO ALLOGGI (completamento 2° lotto e realizzazione 3° lotto del complesso residenziale denominato "Residence Abbazia" rilasciata il 08/06/2004 con il n. Prot.12627 di protocollo.

Intervento non realizzato.

#### SITUAZIONE URBANISTICA

PRG - Piano Regolatore Generale vigente, in forza di delibera Variante n.27 approvata con Delibera Consiliare Comunale N. 21 del 06/08/2021, conferma esecutività con delibera della Giunta Regionale n.463 del 01/04/2022, pubblicata sul B.U.R. n.20 del 18/05/2022, l'immobile ricade in zona Omogenea B3 "Di completamento estensiva" prospiciente a viabilità interessata dalla presenza del Cammino religioso: Via delle Abbazie e Circuiti escursioni e sentieri locali (PPR - Rete mobilità lenta).

Per ogni altro elemento e/o informazione di dettaglio si rinvia necessariamente all'analisi della citata della consulenza estimativa giudiziaria sopra richiamata e ciò anche per quanto attiene le iscrizioni e/o trascrizioni e/o pignoramenti.

La vendita del lotto è soggetta ad I.V.A..

○○○§○○○

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" le seguenti somme:

- € 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, e sempre salva la liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

**Valore dell'immobile: € 43.036,00.**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 32.277,00).**

**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.

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 S.r.l. – 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 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; **Procedura n° 28/2023 - Lotto Unico**; 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 16.00 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 15.50; 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 della società Coveg S.r.l.- IVG siti in Udine, via Liguria n. 96 o presso il proprio studio sito in Udine, Viale Giovanni Paolo II, n. 3.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, IVG - Coveg S.r.l., con sede in Udine, via Liguria n. 96, tel. 0432-566081, [www.ivgudine.it](http://www.ivgudine.it).

Ulteriori informazioni, anche sulla modalità di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara, possono essere ottenute o dal Custode (tel. 0432-566081) o rivolgendosi presso lo studio del sottoscritto delegato, sito in Udine, Viale Giovanni Paolo II, n. 3, tel. 0432-506461, fax 0432-506517, PEC: [stefano.lodolo@odce cud.legalmail.it](mailto:stefano.lodolo@odce cud.legalmail.it), email: [s.lodolo@studione c.it](mailto:s.lodolo@studione c.it).

Udine, 23 settembre 2024

Il Professionista Delegato  
dott. Stefano Lodolo

