

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

n. 250/2021 R.G. Es.

Il sottoscritto avv. Giulia Gabassi, con studio in Udine, Viale Giacomo Leopardi n. 43/c, 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 2

A) deposito attrezzi agricoli a SANTA MARIA LA LONGA Via San Floreano 3, frazione Ronchietti, della superficie commerciale di 267,95 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,95.

Identificazione catastale:

* foglio 15 particella 238 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 267 mq, rendita 165,47 Euro, indirizzo catastale: Via San Floreano n. 3, piano: T-1

Coerenze: all'unità immobiliare sopraccitata compete la relativa proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui all'articolo 1117 del codice civile dell'area coperta e scoperta di pertinenza individuata nel CT del comune di Santa Maria la Longa (UD) con il mappale foglio 15 n. 238 E.U. di m² 360 (annotazione di immobile: comprende il fg 15 n. 237) e sulla corte comune individuata nel CF del comune di Santa Maria la Longa al foglio 15 n. 238 sub. 1, BCNC ai sub 2 e 3. L'unità confina partendo da nord in senso orario con il mappale n. 55, strada comunale, mappale n. 264 e autorimessa sub. 3, salvo altri.

Dati di superficie: Totale: 315 m².

B) autorimessa doppia a SANTA MARIA LA LONGA Via San Floreano 3, frazione Ronchietti, della superficie commerciale di 32,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,95.

Identificazione catastale:

* foglio 15 particella 238 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, rendita 53,50 Euro, indirizzo catastale: Via San Floreano, piano: T

Coerenze: all'unità immobiliare sopraccitata compete la relativa proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui all'articolo 1117 del codice civile dell'area coperta e scoperta di pertinenza individuata nel CT del comune di Santa Maria la Longa (UD) con il mappale foglio 15 n. 238 E.U. di m² 360 (annotazione di immobile: comprende il fg 15 n. 237) e sulla corte comune individuata nel CF del comune di Santa Maria la Longa al foglio 15 n. 238 sub. 1, BCNC ai sub 2 e 3. L'unità confina partendo da nord in senso orario con il mappale n. 55, deposito sub. 2 e mappale n. 264, salvo altri.

Dati di superficie: Totale: 32 m².

Stato di occupazione: libero. Si rende noto che, con relazione di aggiornamento dd. 18.10.2024, il Custode nominato IVG – Coveg s.r.l. ha segnalato tra le altre cose che: "Nonostante l'intimazione consegnata a mano in data 28/06/2024 al Sig. ***, vicino - terzo non eseguito, in sede di accesso si è riscontrato che lo stesso continua a occupare sine titolo i locali con beni di sua proprietà. In particolare è stata rilevata nel deposito la presenza di un muletto e nell'autorimessa il ricovero di una autovettura. Il custode ha intimato verbalmente



al Sig. *** – presente al momento dell'accesso - la necessità di liberare immediatamente i locali.”.

Per completezza di informazione e valutazione, si precisa che è disponibile agli atti la consulenza estimativa giudiziaria del 30 giugno 2022, nella quale risulta quanto segue:

Fabbricato ex rurale che comprende oltre all'unità descritta nel presente punto A, l'autorimessa descritta al successivo punto B e un piccolo cortile di pertinenza alle due unità. Alla data del sopralluogo non si è potuto accedere all'interno del compendio in quanto la Sig.ra () riferisce di non disporre delle chiavi del cancello carraio presente sulla particella n. 264 (di altra proprietà); tale cancello è al momento è l'unica via d'accesso al compendio. La proprietà della particella n. 264, a detta dell'esecutata, dovrebbe essere in capo agli eredi del defunto Sig. (*); alcuni soggetti non meglio definiti, utilizzerebbero l'immobile parcheggiandoci occasionalmente le proprie autovetture..*

Quindi per quanto è stato possibile verificare dall'esterno con il confronto della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Santa Maria la Longa (elaborati grafici stato di fatto allegati alla concessione edilizia n. 26/2007) l'edificio, costruito anteriormente al 01/09/1967, si presenta in cattivo stato di conservazione, anche dal punto di vista strutturale (meritevole di un radicale intervento di restauro e risanamento conservativo).

Lo stesso con pianta trapezoidale, si sviluppa su due piani, al piano terra sono posti due vani adibiti rispettivamente a portico (superficie netta circa 72 m²) e deposito attrezzi agricoli (ex stalla) (superficie netta circa 90 m²) mentre il primo piano comprende un unico vano ex fienile (superficie netta circa 90 m²). In continuazione del portico sul lato ovest è presente l'autorimessa descritta al successivo punto B (superficie netta circa 28 m²).

La struttura portante verticale è composta da muratura mista in ciottoli e mattoni pieni con solaio di piano e tetto a due falde in legno con manto in cotti. La struttura portante verticale dell'autorimessa (costruita più di recente) è mista in blocchi forati di calcestruzzo e mattoni pieni con tetto a falda unica.

Gli unici serramenti delle finestre sono quelli a nord che sono in calcestruzzo.

Il fabbricato sembrerebbe privo di impianti.

Con riferimento all'autorimessa il perito precisa che trattasi di *Autorimessa doppia con ingresso dall'area comune individuata nel CF del comune di Santa Maria la Longa (UD) con il mappale foglio 15 n. 238 sub 1.*

Nella predetta consulenza estimativa giudiziaria del 30 giugno 2022 risulta altresì quanto segue:

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 26/07, intestata a (), per lavori di ristrutturazione edilizia per il ricavo di un alloggio, presentata il 02/05/2007 con il n. 3825 del 09/05/2007 di protocollo, rilasciata il 12/07/2007 con il n. 26/07 pratica n. 07/4619 di protocollo.*

I lavori non sono mai stati iniziati di conseguenza il titolo edilizio risulta scaduto.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Sottozona B1, con caratteristiche tipologiche tradizionali art. 12.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ ATTO:

Conformità titolarità/ corrispondenza atti:



L'immobile risulta conforme.

ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta conforme..

NB conformità degli impianti all'epoca della loro realizzazione di conseguenza relativamente agli impianti (elettrico, termico, idro sanitario, canne fumarie e impianti in genere) di cui è dotata l'unità immobiliare oggetto di perizia, si dichiara che non è stato possibile verificare se e quali siano conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza. Conseguentemente eventuali futuri acquirenti dovranno provvedere, a proprie cura e spese, a far accertare la conformità degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza e, allorché fosse necessario, a far eseguire gli interventi al fine di ottenere detta conformità.

Si segnala che il Custode nominato, IVG - Coveg S.r.l. con la relazione aggiornamento stato dd. 1.7.2024 ha segnalato, tra le altre cose, con riferimento agli eventuali mutamenti nello stato di fatto rispetto a quanto risultante dalla redazione dell'esperto, che: "Nessun mutamento evidente rispetto a quanto periziato dal CTU; si segnala – in ogni caso – che proprio in ragione dello stato precario dell'edificio e della necessaria messa in sicurezza dei luoghi, in data 28/06/24 il Comune di Santa Maria la Longa ha provveduto a transennare l'area esterna prospiciente alla pubblica via per pericolo caduta e tutela dell'incolumità di terzi, il tutto a seguito di nostra debita segnalazione all'Ente territoriale."

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 del lotto è soggetta a imposta di registro.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B", Notaio Alberto Urbani, 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: € 6.476,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 4.857,00).

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 4 febbraio 2025** 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 (4 febbraio 2025).

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° 250/2021 - Lotto n° 2**; 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 **5 febbraio 2025, alle ore 10.00** presso la stessa Coveg S.r.l. – 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 9.50; 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 Giacomo Leopardi n. 43/c.

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.

Ulteriori informazioni, anche sulla modalità di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara, possono essere ottenute o dal Custode o rivolgendosi presso lo studio del sottoscritto delegato, tel. 0432-503645, PEC: giulia@pec.gabassi.it, *email*: giulia@gabassi.it.

Udine, 15 novembre 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Giulia Gabassi

Coveg S.r.l.

