

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

N° 260/2015 R.G.Es.

La sottoscritta avv. Federica Cella 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 3:**

**Piena proprietà di:**

**Villino bifamiliare con autorimessa e pertinenza scoperta sito a Udine, via Pio Vittorio Ferrari n. 136 e 138, così composto ed identificato:**

- **Alloggio: foglio 19, pc. 1110, sub 4, via Pio Vittorio Ferrari n. 136 –(Piano T-1) – cat. A/7, Cl. 3<sup>^</sup>, vani 11,5, rendita catastale € 1.306,64;**
- **Autorimessa: foglio 19, pc. 1110, sub 1, via pio Vittorio Ferrari n. 136 –(Piano T) – cat. C/6, Cl. 8<sup>^</sup>, mq. 17, rendita catastale € 73,60.**

Le suddette unità immobiliari trovano corrispondenza nel catasto terreni al foglio 19, pc. 1110 – Ente Urbano di are 05.60.

Trattasi di una villetta bifamiliare sviluppata per due complessivi piani fuori terra ciascuno dei quali è occupato da un alloggio indipendente, oltre a pertinenze coperte (autorimessa) e scoperte in comune fra i due alloggi.

La realizzazione del fabbricato risale alla fine degli anni sessanta; le facciate sono intonacate e tinteggiate; i solai di interpiano, le scale ed il tetto sono in laterocemento; i serramenti esterni -di più recente fattura con vetri tipo termopan quelli dell'alloggio del primo piano- sono dotati di avvolgibili; al piano terra sono protetti da inferriate mentre al primo piano presentano un doppio serramento in alluminio.

L'alloggio al piano terra gode di due distinti accessi: dal prospetto principale e dalla facciata est. All'interno, l'unità risulta composta da un ingresso principale che immette in un corridoio sul quale

si affacciano uno studiolo, due piccoli ripostigli, il vano scala per l'accesso al piano superiore ed un disimpegno attraverso cui si entra nella cucina, nel soggiorno, nel bagno e nella camera da letto. Le finiture interne includono pavimentazioni sia in piastrelle che in quadrotti di parchetti; le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione delle usuali porzioni piastrellate del bagno e della cucina.

L'alloggio al primo piano si compone di un bagno adiacente alle scale, un disimpegno su cui affacciano cucina e soggiorno, entrambe con accesso alla terrazza, ed un disimpegno notte che consente l'accesso alle tre camere da letto e al bagno. Anche tale unità gode di due distinti accessi: dalla scala interna e da una esterna che giunge in un piccolo ballatoio verandato che immette nel disimpegno della zona giorno. La scala esterna è completa di servoscala. L'appartamento è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria ed evidenzia pavimentazioni in parte in piastrelle di ceramica e in parte in parchetti; le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, ad eccezione per quelle porzioni di pareti afferenti alla cucina e ai bagni.

Entrambi gli appartamenti sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo con caldaie poste nel locale centrale termica che si colloca al piano terra, accessibile unicamente dall'esterno della casa. L'alloggio al primo piano è inoltre dotato di impianto di raffrescamento con unità motore esterna e split interni.

\*\*\*

L'immobile risulta abitato dalle debentrici esegutate; la sua liberazione non potrà essere disposta (salvo casi particolari) prima dell'emissione del decreto di trasferimento, solo su richiesta dell'aggiudicatario, e sarà eseguita nei 4/6 mesi successivi.

Si precisa che una delle due debentrici esegutate è attualmente titolare del diritto di abitazione ex art. 540 c.c. sull'intero immobile, come accertato dalla sentenza della Corte d'Appello di Trieste n. 79/2022 del 4.3.2022, avverso la quale è stato proposto ricorso per cassazione e che la opponibilità all'aggiudicatario di tale diritto di abitazione, negata dalla sentenza del Tribunale di Udine n. 1174/2023 del 13 dicembre 2023, sarà oggetto di decisione da parte della Corte di Cassazione, investita del ricorso avverso la menzionata sentenza.

Ancora, si precisa che gli immobili di cui al presente lotto sono stati ceduti a titolo oneroso ad un terzo, con atto trascritto successivamente alla trascrizione del pignoramento: detta cessione, pertanto, non ha effetto in pregiudizio dei creditori e non è opponibile alla Procedura stessa.

Quanto alle pratiche edilizie, risulta:

- autorizzazione in Linea di Polizia Edile n. 879/68, rilasciata dal comune di Udine in data 16/01/1969 inerente la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione;
- autorizzazione in Linea di Polizia Edile n. 879/68, rilasciata dal comune di Udine in data 20/03/1970 relativa alla variante al progetto per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione;
- abilità rilasciata con provvedimento del Sindaco di data 07.01.1971, a decorrere dal 14/07/1970 n. 12668/18 SAN;
- Denuncia di Inizio Attività di data 21/12/2000 n. 1497.03.00 con la quale veniva denunciato l'intervento di manutenzione straordinaria al vecchio subalterno 3 -ora confluito, unitamente al subalterno 2, nel sub. 4.

Da un punto di vista catastale si evidenzia che l'intestazione catastale rispecchia quanto convenuto con l'atto notarile redatto in occasione della già citata cessione dell'immobile a terzi: ciò nonostante tale cessione non sia opponibile alla procedura.

La disposizione interna dei locali dei due alloggi corrisponde al progetto depositato e alle planimetrie catastali, ad eccezione della mancata segnalazione della veranda al primo piano: non è, infatti, stato reperito alcun atto autorizzativo riguardante la "bussola d'ingresso" (veranda), realizzata, al primo piano, in corrispondenza del pianerottolo di arrivo della scala esterna. La difformità è regolarizzabile mediante presentazione di "istanza di riduzione a conformità", corredata dalla necessaria documentazione, cui dovrà seguire anche l'aggiornamento delle planimetrie catastali; il tutto come meglio descritto nel rapporto di valutazione e nella successiva integrazione al rapporto di valutazione. Costo presumibile pari ad € 3.500,00 circa, oltre agli oneri di legge che includono la sanzione pecuniaria, i diritti catastali e gli onorari del professionista.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza estimativa giudiziaria e nella successiva integrazione cui si rimanda.

La vendita è soggetta a imposta di registro.

\*\*\*

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B", Notaio Giulio Tremonti, 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 liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

**VALORE DELL'IMMOBILE Euro 165.000,00.**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 123.750,00).**

**Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00**

**Cauzione pari al 10% (30%-50% in casi particolari) del prezzo offerto.**

\*\*\*\*\*

## **PRESENTAZIONE OFFERTE**

### Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 11/03/2025 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:**

- cognome e nome della persona fisica offerente (a pena di inammissibilità);
- luogo e data di nascita (a pena di inammissibilità);
- codice fiscale o P. Iva (a pena di inammissibilità salvo allegazione copia del relativo documento ufficiale);
- sottoscrizione autografa (a pena di inammissibilità);

Per enti o persone giuridiche:

- nome, denominazione o ragione sociale del soggetto offerente (a pena di inammissibilità);

- sede legale (*a pena di inammissibilità*);
- codice fiscale o P. Iva (*a pena di inammissibilità salvo allegazione 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, 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 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:

- 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.

\*\*\*

### 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](mailto: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 -11/03/2025-.

All'offerta telematica occorre allegare:

- 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:

- in caso di offerta **TELEMATICA**: mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a “Notartel S.p.A. Cauzioni Aste” IBAN IT24I0333203201000002610810 - SWIFT/BIC: ASBITGG) con indicazione di causale invariabile ed obbligatoria: Tribunale di Udine - Procedura n° 260/2015 Lotto n° \_\_\_ (da indicare a cura dell'offerente); in tal caso occorre che, a pena di inammissibilità (*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;

- in caso di offerta **CARTACEA**: mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Udine ES. IMM. 260/2015”; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

\*\*\*

## ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 12/03/2025 alle ore 10.30 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 10.20; 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” (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, via del Gelso n. 35.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl/IVG con sede in Udine, via Liguria, tel. 0432.566081 - [www.ivgudine.it](http://www.ivgudine.it).

Ulteriori informazioni possono essere ottenute o dal Custode o rivolgendosi presso lo studio del Delegato tel. 0433-2155 – fax 0433-44766 – email: [f.cella@studiocellaplazzotta.it](mailto:f.cella@studiocellaplazzotta.it).

21/11/2024

Il Professionista Delegato,  
Avv. Federica Cella