

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 258/2023 R.G.Es.

Il sottoscritto Ivan Jogna Prat 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

Il lotto si compone di un'unità immobiliare a **destinazione residenziale**, la comproprietà di un limitrofo **relitto stradale**, un **fabbricato accessorio con terreno** ed un ulteriore **terreno agricolo**.

Abitazione del tipo in linea a Gemona del Friuli Via Properzia, della superficie commerciale di **201,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà – immobile libero al momento dell'accesso.

L'unità immobiliare residenziale identificata e descritta al presente punto è costituita da un alloggio del tipo in linea compreso in un ampio complesso edilizio sviluppato a corte e prospettante su due lati le pubbliche vie denominate Via Properzia e Via Piovega in Comune di Gemona del Friuli.

L'edificio si colloca in una zona residenziale sviluppata nella parte "bassa" di Gemona del Friuli e più precisamente nella borgata Piovega, non distante dai principali servizi ed esercizi commerciali.

L'accesso all'alloggio di interesse avviene dalla corte interna, accessibile direttamente da Via Properzia. Si rileva che risulta formalmente costituito condominio ma l'esecutato ha riferito che non c'è un amministratore di condominio e che la corte interna al complesso è utilizzata senza specifico regolamento.

Identificazione catastale:

Foglio **23** particella **447** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: Via Properzia, piano: T-1 – 2. Diritto di:

Proprietà per 1000/1000 - Coerenze: da Nord in senso orario: Fg. 23 Mapp. 444, 1780, strada, Fg. 23 Mapp. 450, 449, 448, 446, salvo se altri.

Relitto stradale a Gemona del Friuli Via Properzia, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà. Trattasi di relitto stradale della superficie catastale di mq. 8, derivato dal frazionamento e bonifica ex fabbricati rurali.

Identificazione catastale:

Foglio **23** particella **1790** (catasto terreni), qualita/classe Area Rurale, superficie 8, Diritto di: Proprietà per 1/3 - Coerenze: da Nord in senso orario: strada, Fg. 23 Mapp. 1785, 1787, salvo se altri.

Magazzino a Gemona del Friuli Via Properzia, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di piena proprietà. Trattasi di modesto manufatto a destinazione deposito attrezzi e legnaia con ampia attinenza scoperta, sito anch'esso in Via Properzia, a sud rispetto all'abitazione.

L'accesso alla particella sulla quale risulta eretto il fabbricato accessorio avviene direttamente dalla pubblica via.

Identificazione catastale:

Foglio **23** particella **2373** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via Properzia, piano: T. Diritto di: Proprietà per 1/1.

Coerenze: da Nord in senso orario: Fg. 23 Map. 470, strada, Fg. 23 Mapp. 2706, 2705, 459 salvo se altri.

Terreno agricolo a Gemona del Friuli Via Properzia, della superficie commerciale di **577,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di appezzamento di terreno a destinazione verde privato e limitrofo al fabbricato accessorio identificato come magazzino.

Identificazione catastale:

Foglio **23** particella **2706** (catasto terreni), qualita/classe Sem Irr Arb 2, superficie 577, reddito agrario 3,58 €, reddito dominicale 6,26 €. Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Coerenze: da Nord in senso orario: Fg. 23 Mapp. 2705, 2373, strada, Fg. 23 Map. 458, salvo se altri.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO - ABITAZIONE:

L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato reperito il collaudo statico dell'abitazione nè l'autorizzazione di abitabilità. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione per la sanatoria strutturale:

Redazione pratica di riduzione in conformità strutturale, compresa di elaborati grafici e relazione tecnica e della documentazione necessaria alla conclusione dell'iter amministrativo e compresa assistenza prove con laboratorio specializzato : €4.800,00 - Prove di laboratorio: €4.000,00

Segnalazione Certificata di Agibilità completa di certificazioni ed asseverazioni: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a foglio 23 particella 447

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'area scoperta del magazzino vi sono manufatti non autorizzati che andranno rimossi. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Rimozione manufatti non autorizzati, compreso recupero dei materiali e/o loro smaltimento a discarica: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a foglio 23 particella 2373

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: minime modifiche tramezzature camere piano primo; mancata indicazione delle canne fumarie e dei lucernai. L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione: Redazione pratica di variazione catastale DOCFA compreso rilievo, planimetrie, diritti catastali, ecc.: €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **886,80 m²**

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE Euro 191.000,00=.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA Euro 143.500,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 107.625,00).

Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

La vendita è soggetta a:

- Imposta di Registro di Legge

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);
- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

LOTTO 2

Terreno agricolo a Gemona del Friuli Via dai Rondins, della superficie commerciale di **3.330,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà. Il bene è costituito da un terreno agricolo sito in prossimità della Strada Statale 13.

Il fondo si colloca in ottima posizione ed è facilmente raggiungibile dalla strada pubblica denominata Via dai Rondins, più precisamente dalla viabilità che conduce anche al parcheggio del limitrofo supermercato "Superone". L'accesso che prospetta tale area è chiuso da cancello.

Identificazione catastale:

Foglio **26** particella **4** (catasto terreni), qualità/classe Sem Irr Arb di classe 3, superficie 3330, reddito agrario 18,92 €, reddito dominicale 31,82

Coerenze: da Nord in senso orario: altro foglio di mappa, Fg. 26 Mapp. 5, 673, 525, 3, salvo se altri

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE Euro 16.650,00=.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA Euro 12.500,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 9.375,00).

Aumento minimo in caso di gara: Euro 1.000,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

La vendita è soggetta a:

- Imposta di Registro di Legge

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);
- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 11/02/2025 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, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. Iva, sottoscrizione autografa;
- per enti o persone giuridiche: nome, denominazione o ragione sociale del soggetto offerente, sede legale, codice fiscale o P. Iva;
- cognome e nome del legale rappresentante dell'incapace, dell'ente o persona giuridica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale; sua sottoscrizione;
- 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; tempo del pagamento; motivi che giustificano la richiesta di dilazione o rateazione del saldo prezzo oltre i 4 mesi; 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;
- 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”*;

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).

L'offerta sarà considerata tempestiva ed ammissibile solo se risulterà inviata entro le ore 12:30 del giorno sopra indicato. Sebbene ai sensi dell'art. 14 comma 1 D.M. 32/2015 "l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia, è onere dell'offerente verificare l'avvenuto rilascio della R.d.A.C., non visibile al gestore della vendita telematica, per accertarsi dell'avvenuta ricezione dell'offerta da parte di quest'ultimo.

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 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 _____ (idem se NOTARTEL IT2410333203201000002610810 - SWIFT/BIC: PASBITGG); **causale invariabile ed obbligatoria:** Tribunale di Udine; Procedura n° 258/2023 - Lotto n° ; in tal caso occorre che:

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 – Procedura n° 258/2023", assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **12 FEBBRAIO 2025** alle ore 11:00 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 10:50; 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" 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 Gorghi n. 6.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl/IVG con sede in Udine, via Liguria 96, tel. 0432566081 - 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. 0432508792 – email: ivanjogna@libero.it.

Data 25/11/2024

Il Professionista Delegato

Ivan Jogna Prat

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