

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N.219/2022 (riunita la n.232/2022) R.G.Es.

La sottoscritta Dott.ssa Donatella Lorenzini, dottore commercialista, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art.591 bis c.p.c.,

AVVISA

che in data **19 FEBBRAIO 2025** 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 redatta dal tecnico incaricato Fabrizio Copetti in data 07/08/2023 alle quali si rimanda per ogni ulteriore approfondimento e per tutto quanto non precisato in questa sede:

LOTTO DUE

Diritto di proprietà **1/1** per l'area (del solo suolo) di una superficie complessiva commerciale di 1.566 mq situata in Comune di Pozzuolo del Friuli in Viale Europa n.28 identificato al catasto fabbricati come di seguito:

- C.F. Foglio 13 particella 442 sub 9 scheda JC cat D/1 consistenza 1.151 mq - rendita euro 156,00
- C.F. Foglio 13 particella 442 sub 8 scheda JB cat.D/1 consistenza 413 mq – rendita euro 172,00

Su questi immobili è stato costituito il diritto di superficie a favore di terzi per la durata di 16 anni (atto notarile del 08/02/2011 – registrato a Udine il 01/03/2011).

Le aree urbane costituiscono porzione della particella identificata al C.T. al foglio 13 numero 442 ente urbano di ha.11.52.55 e sono censite al NCEU al foglio 13 particella 442 sub 8 e sub 9 (area urbana di mq 1.151).

Descrizione immobile

Sull'area è stato costruito un impianto di cogenerazione per la produzione combinata di energia elettrica e termica e la nuova cabina elettrica.

Il diritto di superficie è stato concesso per la durata di 16 anni, allo scadere del termine il diritto di superficie si estinguerà e la proprietà dell'impianto di cogenerazione e della nuova cabina elettrica passerà gratuitamente alla società concedente, o chi per essa, in qualità di proprietaria del suolo. A quella data la parte concessionaria cederà gratuitamente anche la linea interrata MT.

Il diritto di superficie è convenuto per il corrispettivo annuo di euro 8.000,00, in rate annue anticipate.

Al momento l'impianto non è in funzione (così dichiarato dal titolare del diritto di superficie).

Le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Traffico in zona locale. Parcheggi sufficienti. Presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Pratiche edilizie

Denuncia di inizio attività n.51/2010 per lavori di realizzazione di sistema di cogenerazione termo - elettrica alimentato ad olio vegetale da 400 kw elettrici e 430 kw termici. Presentata il 28/05/2010 con il numero di protocollo 8447, rilasciata il 28/05/2010 con il numero 51/2010 di protocollo. Il titolo è riferito unicamente al foglio 13 particella 442 sub 5.

DIA NEGATA per mancanza delle condizioni autorizzative. Diffida a non iniziare i lavori di data 28/06/2010.

Denuncia di inizio attività n.71/2010 per lavori di realizzazione di cabina elettrica di connessione Enel e creazione di nuovo accesso carraio da Via del Molino, presentata il 21/09/2010 con il numero di protocollo 14130, rilasciata il 21/09/2010 con il numero 71/2010, agibilità del 15/06/2010 con il numero di protocollo 23/11.

Denuncia di inizio attività n.79/2010 per lavori di realizzazione di sistema di cogenerazione termo – elettrica alimentato a olio vegetale da 400 kw elettrici e 430 kw termici, presentata il 28/10/2010 con il numero di protocollo 16084, rilasciata il 28/10/2010 con il numero di protocollo 79/2010. Il titolo è riferito solamente al foglio 13 particella 442 sub 5.

Situazione urbanistica: PRG vigente. L'immobile ricade parte in zona omogenea E5 (di preminente interesse agricolo) parzialmente ricadente in zona soggetta a D.Lgs. 42 del 22/01/2004 e parzialmente ricadente in fascia di rispetto stradale. Parte in zona omogenea V11 (area di rilevante interesse ambientale) totalmente ricadente in zona soggetta al D.Lgs.n.42 del 22/01/2004, parzialmente ricadente in fascia di rispetto stradale. Parte zona omogenea E4/1 (agricola a ridosso di grandi infrastrutture) totalmente ricadente in zona soggetta a D.Lgs.n.42 del 22/01/2004, parzialmente ricadente in fascia di rispetto stradale. Parte viabilità extraurbana di primo livello di progetto (tangenziale sud) totalmente ricadente in zona soggetta al D.Lgs.n.42 del 22/01/2004. Parte in zona omogenea B1 (residenziale estensiva) – parte zona PAIR P1 (pericolosità idraulica bassa) – parte zona PAIR 2 (pericolosità idraulica media) – parte zona PAIR 3 (pericolosità idraulica elevata).

Conformità edilizia: nessuna difformità.

Conformità catastale: immobile conforme.

Conformità urbanistica: immobile conforme.

Corrispondenza dati catastali / atto: nessuna difformità.

Si raccomanda la lettura della perizia (depositata il 07/08/2023).

Non risultano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, salvo quanto precisato con riferimento al diritto di superficie e alle servitù costituite con atto notarile del 08/02/2011 meglio precisate a pag.7 (lotto 1).

La vendita è soggetta ad 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):

- euro 500,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad euro 100.000,00);
- euro 750,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad euro 100.000,00 e pari od inferiore ad euro 500.000,00);
- euro 1.000,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad euro 500.000,00);
- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

LOTTO 2

VALORE DELL'IMMOBILE EURO 32.800,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (euro 24.600,00)

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

Cauzione. Assieme all'offerta deve essere prestata cauzione (pari al 10% del prezzo offerto; 30% del prezzo offerto in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione; 30% del prezzo offerto 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; 50% del prezzo offerto per chiunque, in caso di vendita disposta dopo due inadempienze ex art.587 c.p.c.).

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate **entro le ore 12.30** del giorno **18 FEBBRAIO 2025** presso COVEG S.r.l. - IVG di Udine – Via Liguria n.96 in busta chiusa con annotato all'esterno della busta stessa solo: **il nome di chi provvede materialmente 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 quanto 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 viene allegata copia 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 seguenti del 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.

All'offerta telematica occorre allegare (a pena di inammissibilità **solo** quanto 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 25MB.

Le scansioni NON devono essere allegate alla successiva PEC di spedizione dell'offerta al Ministero.

Il portale ministeriale distingue tra 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 IT 24 I 03332 03201 000 002 610 810 – SWIFT/BIC: PASBITGG;

causale invariabile ed obbligatoria: Tribunale di Udine Procedura n.219/2022 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 **19 FEBBRAIO 2025** alle ore 15.30 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 15.20 (10 minuti prima). 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 D.M. 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 n.96 o presso il proprio studio sito in Udine – Via Sant'Oswaldo n.30.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl – IVG con sede in Udine – Via Liguria n.96, telefono 0432 566081- 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 telefono 0432 512693 – email lorenzini@studiolorenzini.com

Udine, 27 novembre 2024

La Professionista Delegata
Dott.ssa Donatella Lorenzini