

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
IV ESPERIMENTO DI VENDITA

N° 299/2022 R. G. E.

Il sottoscritto avvocato Gabriele Venier con studio in Udine, Via Poscolle n. 54, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione *ex art. 591 bis. c. p. c.*, giusta ordinanza di vendita e delega notificata in data 4 novembre 2023

AVVISA

che in data **26 febbraio 2025 alle ore 16.00** si procederà alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di vendita e delega dd. 3 novembre 2023, 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, redatta dal tecnico incaricato Sergio Di Lenardo del 21 settembre 2023 ed alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento e per tutto quanto non precisato in questa sede.

In particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche.

LOTTO 1

- **Diritto di piena proprietà per la quota 1/1** di un **capannone artigianale** a Gonars, sito in Via Cormons n. 2, frazione Capoluogo, della superficie commerciale di **348,17=** mq, contraddistinto nell'elaborato peritale alla lettera **A**);

- **Diritto di piena proprietà per la quota 1/1** di un **appartamento** sito a Gonars in Via Cormons n. 2, frazione Capoluogo, della superficie commerciale di **112,60** mq= contraddistinto nell'elaborato peritale alla lettera **B**);

e così catastalmente identificati nel Comune di Gonars:

CATASTO FABBRICATI

- Foglio 9, particella n. 53, sub. 1, categoria D/7, rendita 1.210,00 Euro, indirizzo catastale: Via Cormons n. 2, piano: T - 1. Al subalterno compete la proporzionale quota del Sub. 4 B. C. N. C. (area di pertinenza - cortile);
- Foglio 9 particella 53 sub. 3, categoria A/2, classe 1[^], consistenza 4 vani, rendita 289,22= Euro, indirizzo catastale: Via Cormons 2, piano: 1° . Al subalterno compete la proporzionale quota del Sub. 4 B. C . N. C. (area di pertinenza - cortile);

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato, costruito nel 1961 ed oggetto di ristrutturazione nel 2001. Trattasi di fabbricato edificato in Comune di Gonars, "zona B2 Residenziale di completamento" del PRGC, ubicato in via Cormons al civico n. 2, servito da buona viabilità, in buono stato di manutenzione e conservazione, prospiciente la via pubblica con affaccio diretto sulla stessa. L'intera area è completamente recintata e vi si accede sia tramite accesso pedonale che tramite passo carraio. L'edificio comprendente il bene sottoposto ad esecuzione è suddiviso in due parti.

Il **capannone artigianale** contraddistinto in perizia alla lettera A) è così composto: al piano terra comprende la zona destinata a uffici e laboratori ed è composta da ingresso, disimpegno, sottoscala e vano scale in comunione con i beni posti al piano

primo, n. 2 servizi igienici/sanitari e dal laboratorio; al primo piano comprende la zona produttiva (composta da ufficio e laboratorio) e la zona residenziale che comprende l'alloggio del custode con il vano scale ed il disimpegno comune.

Si segnala che nel locale laboratorio, posto al piano primo dell'immobile, sulla pavimentazione sono presenti notevoli e importanti macchie dovute ad infiltrazioni dalla copertura. L'area esterna è totalmente recintata, avente come base un muretto in c. a. e soprastante rete metallica plastificata sorretta da paletti in ferro e alla stessa si accede tramite passo carraio e cancello pedonale in metallo, che affaccia direttamente sulla via Cormons. L'altezza interna dei vani, parte produttiva, indicata in PLN catastale varia dai ml. 3,50 al P. T. ai ml. 4,65 di media al P. 1°, mentre per la parte residenziale l'altezza è di ml. 2,70. La scala interna di accesso al piano primo, è a doppia rampa e realizzata in cemento armato e rivestita in gomma anti - sdrucchiolo. Nel laboratorio e uffici: i tramezzi sono realizzati in mattoni forati, in cartongesso ed in pareti metallo/vetrare. Il pavimento della zona direzionale/accettazione (ingresso, uffici, posta al P. T.), è realizzato in linoleum, mentre la zona laboratorio è in marmette. I servizi igienici, completi di sanitari (water e lavandino), hanno pavimento e parte di parete rivestiti in piastrelle come pure in piastrelle è la pavimentazione del disimpegno (anti w. c.). I serramenti sono muniti di ferramenta di sostegno e di chiusura. Il laboratorio ha finestre realizzate in cemento e vetro semplice. Le lattonerie (pluviali, canali di gronda, mantovane) sono in lamiera zincata. La zona ufficio e servizi risulta contro soffittata con muri intonacati e tinteggiati eccezion fatta per la parte piastrellata. L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, telefonico, idrico termo -sanitario autonomo, con caldaia funzionante a gas metano e di cui la maggior parte non funzionante per distacco utenza. Riscaldamento con termosifoni e ventilconvettori. Tutti i locali, servizi igienici compresi, sono a ventilazione naturale. Porte interne, ad anta unica, in legno tamburato cieche e a vetrate. L'isolamento termico dell'edificio è stato realizzato conformemente al progetto depositato in Comune in data 27.03.2001, con dichiarazione di rispondenza

al progetto a firma del progettista e datata 28.02.2001, rispettando quanto previsto dalla Legge n. 10 del 09.01.1991 e successive mm. e ii.

L'**appartamento** contraddistinto in perizia alla lettera **B**), unità immobiliare residenziale, è composto da: ingresso, disimpegno, cucina/pranzo, bagno (con doccia e vasca), 2 camere da letto, scala di accesso al piano, comune ad altro Sub., balcone (al grezzo e privo di pavimentazione e parapetto). La costruzione evidenzia struttura portante in muratura e cemento armato, solai di interpiano in latero - cemento, copertura in travi curve in c. a. e laterizio (tipo Varese), con copertura in lastre di eternit. Le facciate sono intonacate con serramenti esterni completi di vetrocamera e senza protezione e/o corpi oscuranti. Le finiture interne, di ordinaria qualità, sono con pavimentazioni in piastrelle per il servizio igienico- sanitario e in materiale plastico - linoleum - per i restanti vani. Intonaco e tinteggiatura per i soffitti e le pareti ad eccezione delle usuali porzioni piastrelate del bagno e della cucina. L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato a gas metano (attualmente fuori servizio) la cui caldaia si trova posta al piano terra. La fornitura di acqua calda è garantita da boiler elettrico. Le porte interne sono in legno tamburato di semplice fattura. Il portoncino di ingresso all' appartamento è blindato. Le finestre e porta finestra son in metallo munite di vetro doppio tipo termopan e sprovviste di protezione esterna tipo persiane avvolgibili o scuretti. L' impianto elettrico del tipo sottotraccia ha un voltaggio di 220V. C' è da segnalare che su alcune pareti c' è una forte presenza di umidità che causa sfogliamento della tinteggiatura e della finitura dell'intonaco. Nel complesso l' unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'immobile risulta libero.

Pratiche edilizie:

- NULLA OSTA per esecuzione lavori edili n. Pratica 33 - 1961 e successive varianti, per lavori di Costruzione fabbricato uso laboratorio di calzoleria, presentata il 20/01/1961 con il n. Prot. 33 di protocollo, rilasciata il 30/08/1961 con il n. Pratica 33 - 1961 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata;
- AUTORIZZAZIONE ad eseguire attività edilizia N. Pratica A90043, per lavori di Straordinaria manutenzione (Tinteggiatura) esterna del fabbricato, presentata il 24/04/1990 con il n. Prot n. 2450 di protocollo, rilasciata il 12/05/1990 con il n. Prat. Ed. A90043 di protocollo;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. C200037, per lavori di Ristrutturazione parziale con cambio di destinazione per ricavo alloggio custode, presentata il 31/10/2000 con il n. Prot. n. 11780/2000, rilasciata il 13/02/2001 con il n. C200037 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata;
- in data 22.08.2005 è stata depositata in Comune richiesta di permesso di abitabilità per la pratica 2005/00030. Il permesso non è stato rilasciato. In data 06.09.2005 Prot. n. 9668 è stata richiesta l' integrazione della documentazione alla pratica. Successivamente, in data 14.10.2009 Prot. n. 10478, è stato inviato sollecito per deposito documentazione già precedentemente richiesta. La richiesta del Permesso di Abitabilità n. 2005/00030 risulta, pertanto, sospesa per i motivi indicati nelle richieste di integrazione;
- D. I. A. di Variante in corso d' opera n. D. I. A. n. C200037/VI - Prot. n. 3322 e successive varianti, per lavori di Variante alla Concessione Edilizia originaria n. C200037 del 13.02.2001, presentata il 20/03/2002 con il n. Prot. 3322 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata

- Fine lavori relativo alla Concessione Edilizia n. C200037 e Variante n. C200037/VI n. Fine Lavori prot. n. 9121, per lavori di Ristrutturazione e cambio di destinazione per ricavo alloggio custode, presentata il 22/08/2005 con il n. Prot. n. 9121 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata;

In punto conformità edilizia: nessuna criticità, l'immobile risulta conforme;

In punto conformità catastale: nessuna criticità, l'immobile risulta conforme;

In punto conformità urbanistica: nessuna criticità, l'immobile risulta conforme;

Per quanto attiene alla corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità.

La vendita è soggetta all'imposta di registro ovvero al Regime fiscale IVA.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B", notaio Fabiana Vinale, 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.

LOTTO 1

VALORE DELL'IMMOBILE: Euro 85.365,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore: Euro 64.025,00=.

Aumento minimo in caso di gara: Euro 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; 30% 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% 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 25 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 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 allegare 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 Avenuta 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 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: PASBITGG;

causale invariabile ed obbligatoria: Tribunale di Udine; Procedura n° 299/2022;

Lotto 1;

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;
- IN CASO DI OFFERTA CARTACEA: mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Udine – R. G. E. 299/2022", assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **26 febbraio 2025 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" (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 Poscolle n. 54.

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 0432/566.081 – sito: www.ivgudine.it).

Ulteriori informazioni, anche sulle modalità di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara, possono essere ottenute dal Custode o rivolgendosi presso lo studio del Delegato (mail: venier.gabriele@avvocati.ud.it – telefono: 0432/50.95.26 – fax 0432/28.70.63 – pec: gabriele.venier@avvocatiudine.it).

Udine, 26 novembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Gabriele Venier