

STUDIO LEGALE
Avvocato Serena Bellamio
Via dietro Chiesa 54
33053 Latisana (UD)
Tel 0431/517223- fax 0431/1985007
e-mail: studiolegalebellaio@email.it

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 215/2022 R.G.Es.

La sottoscritta avv.ta Serena Bellamio, con studio in Latisana (UD) Via dietro Chiesa 54, delegata "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione **ex art. 591 bis** c.p.c.,

AVVISA

che in data **05 MARZO 2025 ad ore 10.00** 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 UNO

Il lotto è costituito da tre unità immobiliari, una a destinazione residenziale (corpo "A"), una ludico sportiva (campi di calcetto coperti e scoperti , corpo "B"), ed una commerciale (bar-trattoria-birreria, corpo "C"), tutti siti in Torreano al confine con il Comune di Faedis.

- **Corpo "A"**: consiste nel diritto di piena proprietà di **un appartamento al grezzo** sito nel Comune di Torreano (UD), Via dei Laghi 37, così catastalmente censito al NCEU del Comune di Torreano:

- Foglio 30 particella 52, sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani , rendita € 256,81, piano T-1.

Trattasi di un alloggio costituito da un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere da letto ed un bagno e situato al primo piano di un fabbricato a destinazione mista.

L'appartamento è allo stato grezzo ed è raggiungibile da una scala posta sul retro dell'unità destinata a bar trattoria (corpo "C").



Nell'immobile risultano parzialmente completati i tramezzi interni, ma è privo di pavimenti, rivestimenti a parete e delle finiture, mentre vi sono le principali predisposizioni degli impianti tecnologici. I serramenti esterni sono in legno completi di oscuranti del medesimo materiale.

L'immobile ha una superficie commerciale complessiva di 125,20 mq.

La realizzazione del compendio risale agli anni '40, ma è stato oggetto di interventi di ristrutturazione nel tempo.

Al bene afferisce una corte comune con gli altri subalterni della medesima particella 52, non censibile.

Il valore di mercato di questo immobile è di € 50.080,00.

Questo immobile, composto dalle unità sopra descritte:

- alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal custode in data 26 novembre 2024, le condizioni dell'appartamento erano inalterate, ossia l'immobile si presentava sempre allo stato grezzo, senza impianti tecnologici ed al quale si può attualmente accedere solamente da disimpegno posto sul retro dell'unità destinata a ristorante-bar;
- nella disponibilità dell'esecutato e /o dei suoi familiari, seppur non abitato né abitabile;
- non si trova in regime condominiale;
- si trova nello stato di cui alla consulenza estimativa;
- ha una consistenza commerciale complessiva pari a 125,20 m²;
- quanto alla conformità edilizie e catastali si segnalano alcune difformità di bassa criticità, tutte regolarizzabili con i costi e le modalità indicate e meglio descritte nella consulenza estimativa giudiziaria cui si rimanda per i necessari approfondimenti (punto 8.1 e 8.2);
- conforme dal punto di vista urbanistico.



Si evidenzia che, dall'analisi del certificato notarile, è emerso che il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio risulta rispettato.

.....

- **Corpo "B"**: consiste nel diritto di piena proprietà di **campi da calcetto con spogliatoi** siti nel Comune di Torreano (UD), Via dei Laghi 37, così catastalmente censita al NCEU del Comune di Torreano:

- Foglio 30 particella 52, sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/6, rendita 3.070,00, piano T-1.

Trattasi di tre campi da calcetto, uno scoperto e due coperti, con minima area pertinenziale esclusiva circostante e tre locali spogliatoio compresi nel fabbricato già descritto al punto "A".

Il campo scoperto è completamente recintato e completo di illuminazione. I campi coperti sono protetti da un'unica struttura e dotati anch'essi di impianto di illuminazione.

Al bene afferisce una corte comune con gli altri subalterni della medesima particella 52, non censibile

Si segnala che il complesso sportivo non risulta affiliato alla Federazione Italiana Giuoco Calcio.

Il valore di mercato di questo immobile è di € 512.000,00

Questo immobile, composto dalle unità sopra descritte:

- alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal custode in data 26.11.2024, risulta nella disponibilità dell'esecutato che affitta i campi a tempo;
- si presenta in discrete condizioni generali;
- non si trova in regime condominiale;



- si trova nello stato di cui alla consulenza estimativa;
- ha una consistenza commerciale complessiva pari a 2.407,50 m²;
- quanto alla conformità edilizie e catastali si segnalano alcune difformità di bassa criticità, tutte regolarizzabili con i costi e le modalità indicate e meglio descritte nella consulenza estimativa giudiziaria cui si rimanda per i necessari approfondimenti (punto 8.1 e 8.2);
- conforme dal punto di vista urbanistico.

Si evidenzia che, dall'analisi del certificato notarile, è emerso che il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio risulta rispettato.

-
- **Corpo "C"** diritto di piena proprietà di **un bar trattoria** sito nel Comune di Torreano (UD), Via dei Laghi 37, così catastalmente censita al NCEU del Comune di Torreano:
 - Foglio 30 particella 52, sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 138 mq, rendita 1.632,11, piano T.

Trattasi di un immobile destinato a bar-trattoria-birreria posto al piano terra del corpo "A" ed avente le sue medesime caratteristiche costruttive. All'interno si trovano due ampie sale bar/ristorante di cui una con ampia vetrata che affaccia sul balcone, cucina, doppio w.c. con anti w.c., disimpegno, cantina, deposito e centrale termica.

L'accesso al locale avviene sia da fronte strada che dalla corte interna.

Al bene afferisce una corte comune con gli altri subalterni della medesima particella 52, non censibile

Il valore di mercato di questo immobile è di € 298.000,00

Questo immobile, composto dalle unità sopra descritte:



- alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal custode in data 26 novembre 2024, risulta nella disponibilità dell'esecutato che lo utilizza quale sede della propria attività commerciale;
- si presenta in ottime condizioni generali ed accogliente;
- non si trova in regime condominiale;
- si trova nello stato di cui alla consulenza estimativa;
- ha una consistenza commerciale complessiva pari a 178,00 m²
- quanto alla conformità edilizie e catastali si segnalano alcune difformità di bassa criticità, tutte regolarizzabili con i costi e le modalità indicate e meglio descritte nella consulenza estimativa giudiziaria cui si rimanda per i necessari approfondimenti (punto 8.1 e 8.2);
- conforme dal punto di vista urbanistico.

Si evidenzia che, dall'analisi del certificato notarile, è emerso che il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio risulta rispettato.

La vendita è soggetta a imposta di registro, salvo l'esercizio dell'opzione IVA.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" 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.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO UNO Euro 135.400,00 =.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore ossia € 101.566,88=.



Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00=.

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate **entro le ore 12.30 del giorno 04 marzo 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 del 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 04 marzo 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” alle seguenti coordinate IBAN IT24I0333203201000002610810 - SWIFT/BIC: PASBITGG. La **causale invariabile ed obbligatoria da inserire è:** “Tribunale di Udine, Procedura n°215/22 Lotto n°1”.

Nel caso di un’offerta telematica occorre che **(tutto a pena di inammissibilità):**

a) l’importo sia accreditato sul conto del 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 a “Tribunale di Udine – R.G.Es. 215/2022”, assegno da inserirsi nella busta contenente l’offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARE

Il giorno 05 marzo 2025 alle ore 10.00 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.



STUDIO LEGALE
Avvocato Serena Bellamio
Via dietro Chiesa 54
33053 Latisana (UD)
Tel 0431/517223- fax 0431/1985007
e-mail: studiolegalebellamio@email.it

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 33053 Latisana (UD) Via dietro Chiesa 54.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl/IVG con sede in Udine, via Liguria 96, tel. 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 tel. 0431 517223 –email: studiolegalebellamio@email.it – pec: serena.bellamio@avvocatiudine.it.

Latisana, 04 dicembre 2024

La Professionista Delegata
avv.ta Serena Bellamio

