

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

n. 109/2023 R.G. Es.

Il sottoscritto dott. Stefano Lodolo, con studio in Udine, Viale Giovanni Paolo II n. 3, 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 consulenza estimativa giudiziaria in atti:

LOTTO UNICO

diritto di piena proprietà riferito villa singola a Codroipo, via della Stazione n. 41, frazione Goricizza e terreno residenziale.

Trattasi di una villa con corte ubicata sul fronte est di Via della Stazione n.41 in frazione di Goricizza del Comune di Codroipo.

L'abitazione si sviluppa su tre piani, terra, primo e secondo.

Il piano terra è composto da: ingresso, soggiorno con caminetto, pranzo, servizio, cucina, lavanderia e due ripostigli. L'accesso alla centrale termica avviene dall'esterno o quanto meno dalla veranda non presente negli atti autorizzativi trasmessi dal Comune di Codroipo.

Il piano primo è composto da: tre camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio a servizio della camera e terrazza.

Il secondo piano è adibito a soffitta e lo spazio della rampa di scale è delimitato da delle pareti vetrate, non presenti negli atti autorizzativi comunali.

I piani sono collegati dalle scale poste nella zona centrale dell'edificio.

Identificazione catastale:



- foglio 26 particella 413 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita 613,29 €, indirizzo catastale: VIA CODROIPO N. 35, piano: T-1-2.

Identificazione catastale del terreno residenziale:

- foglio 26 particella 412 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 310, reddito agrario 1,60 €, reddito dominicale 2,96 €.

L'immobile risulta libero.

Per completezza di informazione e valutazione, si precisa che è disponibile agli atti la consulenza estimativa giudiziaria del 25 gennaio 2024 nella quale risulta, tra l'altro, precisato quanto segue:

1) PRATICHE EDILIZIE

- N. Concessione Edilizia 1984/113, per lavori di per “ristrutturazione fabbricato uso abitazione”, rilasciata il 31/05/1984;
- N. Concessione Edilizia 1984/113V, per lavori di per “opere di variante”, rilasciata il 21/03/1986;
- N. Certificato di agibilità n. 1986/014, rilasciata il 25/07/1986, agibilità del 25/07/1986.

2) GIUDIZI DI CONFORMITA'

a) *Conformità edilizia*

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di una veranda che ingloba la ct al piano terra e vetrata interna al 2 piano; si dovrebbe demolire e ripristinare lo stato autorizzativo o se possibile sanare.

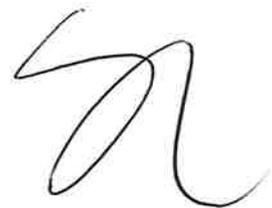
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: sanare le opere difformi dalla planimetria catastale, € 5.000,00.

b) *Conformità catastale*

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza della veranda al piano terra e pareti vetrate al 2 piano.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.



Costi di regolarizzazione: regolarizzazione catastale difformità, € 5.000,00.

Per ogni altro elemento e/o informazione di dettaglio si rinvia necessariamente all'analisi della citata della consulenza estimativa giudiziaria sopra richiamata e ciò anche per quanto attiene le iscrizioni e/o trascrizioni e/o pignoramenti.

REGIME FISCALE

Si ricorda che il tecnico incaricato, in data 22 ottobre 2024, ha depositato specifica istanza di scorporo dei valori immobiliari esclusivamente ai fini fiscali. Sulla base di detta istanza il valore di vendita giudiziaria indicato nella consulenza estimativa giudiziaria sopra richiamata (pari a complessivi euro 320.000,00) è stato suddiviso in due componenti:

- 1) la prima riferita al fabbricato con area scoperta di cui alla particella 413 valorizzato, ai fini fiscali, in € 315.000,00;
- 2) la seconda riferita al terreno residenziale di cui alla particella 412 valorizzato, ai fini fiscali, in € 5.000,00,

con quindi un'incidenza, arrotondata, dell'1,56% ($5.000/320.000$) del valore del terreno residenziale (predetta particella 412) rispetto al valore totale di vendita giudiziaria stabilito dal perito estimatore.

La percentuale di incidenza sopra indicata (1,56%) sarà utilizzata dallo scrivente per determinare la componente del prezzo di aggiudicazione riferita al terreno residenziale di cui alla ridetta particella 412. La differenza tra il prezzo di aggiudicazione complessivo e l'importo calcolato per la particella 412 sarà interamente attribuita alla particella 413; tale ripartizione verrà effettuata ai soli fini dell'applicazione del regime fiscale appresso indicato.

Anche sulla base di quanto sopra precisato, alla vendita del Lotto Unico sarà quindi applicato il seguente regime fiscale:



- a) regime I.V.A. con l'applicazione dell'esenzione ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, comma 1, n. 8 bis del D.P.R. 633/72 per ciò che attiene la quota parte del prezzo di aggiudicazione riferita alla particella 413;
- b) regime I.V.A. con applicazione dell'imposta sul valore aggiunto del 22% da aggiungere alla quota parte del prezzo di aggiudicazione riferito alla particella 412.

○○○§○○○

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, e sempre salva la liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

Valore dell'immobile: € 320.000,00.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 240.000,00).

Aumento minimo in caso di gara: € 3.000,00.

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.

Si rinvia per ogni dettaglio al contenuto dell'allegato 3 della delega conferita dal Giudice dell'Esecuzione.

○○○§○○○

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee



Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 18 marzo 2025 presso Coveg S.r.l. – 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 (a pena di inammissibilità solo quando *infra* precisato):

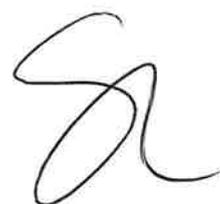
- cognome e nome della persona fisica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. Iva, sottoscrizione autografa (*tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale o la P. Iva se vengono allegati copie del relativo documento ufficiale*);

- 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

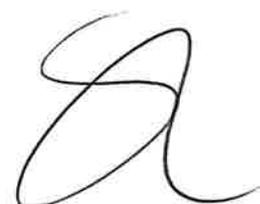
La presentazione dell'offerta potrà anche avvenire in via telematica, secondo le disposizioni del D.M. n° 32/2015.

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 risulterà inviata entro le ore 12.30 del giorno 18 marzo 2025. Sebbene ai sensi dell'art. 14 comma 1 D.M. n° 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 (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.

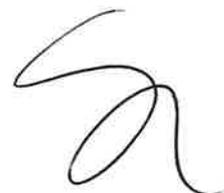
Pertanto, il Presentatore potrà essere diverso dall’Offerente solo se il Presentatore è un avvocato.

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” - IBAN IT2410333203201000002610810 - SWIFT/BIC: PASBITGG; causale



invariabile ed obbligatoria: Tribunale di Udine; **Procedura n° 109/2023 -**

Lotto Unico; 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 marzo 2025, alle ore 11.30 presso la stessa Coveg S.r.l. – IVG si procederà all'esame delle offerte regolarmente pervenute ed a deliberare sulle stesse.

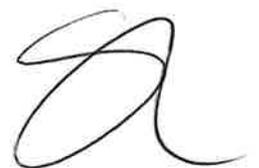
Le buste contenenti le offerte analogiche saranno aperte nello stesso giorno, alle ore 11.20; tutti gli offerenti possono assistere all'attività.

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.

ooosooo

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 della società Coveg S.r.l.- IVG siti in Udine, via Liguria n. 96 o presso il proprio studio sito in Udine, Viale Giovanni Paolo II, n. 3.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, IVG - Coveg S.r.l., con sede in Udine, via Liguria n. 96, tel. 0432-566081, www.ivgudine.it.

Ulteriori informazioni, anche sulla modalità di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara, possono essere ottenute o dal Custode (tel. 0432-566081) o rivolgendosi presso lo studio del sottoscritto delegato, sito in Udine, Viale Giovanni Paolo II, n. 3, tel. 0432-506461, fax 0432-506517, PEC: stefano.lodolo@odce cud.legalmail.it, email: s.lodolo@studione c.it.

Udine, 6 dicembre 2024

Il Professionista Delegato
dott. Stefano Lodolo



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