

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N. **94/2023** R.G. Es.

Il sottoscritto avv. Alessandro Pezzot, con studio in 33100 Udine, Via F. Asquini n. 11, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione, ex art. 591 *bis* c.p.c.,

AVVISA

che in data **19/03/2025** 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 del tecnico incaricato Michele Olivo di data 12/03/2023 e successive integrazioni:

LOTTO 1

Diritto di piena proprietà di un **capannone artigianale sito a Gonars, via Felettis snc, frazione Fauglis, della superficie commerciale di 900,00 mq.** così identificato:

- foglio 10, particella 602 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.686,00 Euro, indirizzo catastale: Via N. Sauro, 17, piano T-1.
Coerenze: in senso orario: mapp.795, 796, 797, 634, 632, 631, strada pubblica; salvo altri.

Descrizione: Il bene oggetto di stima riguarda fabbricati artigianali/industriali inseriti in un lotto recintato e posto a margine del nucleo abitato di Fauglis di Gonars (UD), posto di fronte al campo sportivo del paese. L'accesso al lotto avviene dalla strada pubblica via Felettis attraverso un accesso carraio e quindi si accede ai fabbricati dell'attività artigianale composti dal corpo uffici, officina, magazzini e tettoie perricovero mezzi, attrezzature e materiali vari. L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 2000.

1. L'immobile risulta occupato con titolo opponibile (locazione con contratto di natura commerciale tipo 6+6 anni, con scadenza il 01/03/2028, registrato a Cervignano del Friuli (UD) il 21/02/2022 ai nn. 251 serie 3 T al n. 8210 serie 3T).

2. Si segnala le non conformità edilizia (ma regolarizzabile) nonché la conformità catastale e urbanistica del bene immobile oggetto del presente lotto, per gli aspetti di cui al punto 8 della "Consulenza estimativa giudiziaria" in atti (pagg. 6-7). In tale punto sono indicati altresì i costi e tempi per la regolarizzazione delle non conformità individuate.

3. Si segnala:

- Nulla osta per opere edilizie **N. 49/1961**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di costruire un fabbricato urbano uso garage, uffici, ecc., rilasciata il 09/11/1961 con il n. 49 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Gonars F.10 mapp.97 (attuale mapp.602)
- Nulla osta per opere edilizie **N. 1/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO*** per lavori di costruire un capannone per ricovero attrezzi e macchine, rilasciata il 10/01/1969 con il n. 1 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Gonars Fg.10 mapp.602.
- Concessione edilizia **N. C2000/28**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di costruzione fabbricato uso ricovero attrezzi e materiali attività edile, rilasciata il

14/11/2000 con il n. C200028 di protocollo, agibilità del 27/12/2005 con il n. 2004/00043 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Gonars F.10 mapp.602

- DIA **N. 10763**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di manutenzione straordinaria per modifiche ai locali uso ufficio, presentata il 30/09/2004 con il n. 576/04 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Gonars F.10 mapp.602
- Autorizzazione edilizia **N. A2004043**, intestata a *** DATO OSCURATO*** per lavori di demolizione porzione tettoia uso deposito attrezzi attività produttiva, rilasciata il 03/11/2004 con il n. A2004043 di protocollo, agibilità del 27/12/2005 con il n. 2004/00043 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Gonars F.10 mapp.602.
- Autorizzazione CAFC allo scarico di acque reflue industriali in rete fognaria N. PRA-16909- W4F8TQ, intestata a *** DATO OSCURATO***, presentata il 06/07/2012 con il n. 19413/12 di protocollo, rilasciata il 07/01/2013 con il n. PRA-16909-W4F8TQ di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Gonars F.10 mapp.602. Validità 4 anni dal rilascio, non è dato sapere se è stato richiesto il rinnovo. Sarà cura dell'aggiudicatario interessarsi presso il CAFC SpA di Udine per la volturazione e rinnovo/nuova richiesta della presente autorizzazione

4. La vendita dell'immobile si intende comprensiva di eventuali servitù attive o passive, anche se non identificate nella relazione di stima denominata "Consulenza estimativa giudiziaria" in atti.

5. La vendita è soggetta a imposte di legge (Iva o 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):

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

Valore dell'immobile: € 146.000,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 109.500,00)

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto va versata a mezzo assegno circolare intestato a "Tribunale di Udine – R.G. Es. 94/2023"

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà di un **terreno residenziale sito a Gonars, via Felettis snc, frazione Fauglis, della superficie commerciale di 10.938,38 mq.** così identificato:

- foglio 10 particella 796 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor cl.2, superficie 155, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 1,32 €.
- Coerenze: in senso orario: mapp.795, 804, 769, 797, 602; salvo se altri.

- foglio 10 particella 797 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 48 mq, indirizzo catastale: Via N. Sauro, sn, piano: T.
Coerenze: in senso orario: mapp.796, 769, 634, 602, 795; salvo se altri.
- foglio 10 particella 795 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor cl.2, superficie 10735, reddito agrario 52,67 €, reddito dominicale 91,48 €. Coerenze: in senso orario: mapp.875, 600, 929, 796, 602, strada pubblica; salvo se altri.

Descrizione: Il terreno edificabile, costituito da un lotto che comprende i mappali n.795, 796 e 797, è collocato nella frazione di Fauglis di Gonars e l'accesso avviene da Sud attraverso un cancello che immette su strada interna con sbocco su Via N.Sauro e corrispondente al mapp.769 sempre del F.10 di Gonars. L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 2000. Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente prato.

6. L'immobile risulta libero.

7. Si segnala le non conformità urbanistica (ma regolarizzabile) nonché la conformità edilizia e catastale del bene immobile oggetto del presente lotto, per gli aspetti di cui al punto 8 della "Consulenza estimativa giudiziaria" in atti (pagg. 19-20). In tale punto sono indicati altresì i costi e tempi per la regolarizzazione delle non conformità individuate.

8. destinazione urbanistica risultante dal certificato ex art. 30 DPR n° 380/2001 (e quella effettiva attuale, se intervenute variazioni).

9. La vendita dell'immobile si intende comprensiva di eventuali servitù attive o passive, anche se non identificate nella relazione di stima denominata "Consulenza estimativa giudiziaria" in atti.

10. La vendita è soggetta a imposte di legge (Iva o 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):

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

Valore dell'immobile: € 167.000,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 125.250,00)

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto va versata a mezzo assegno circolare intestato a "Tribunale di Udine – R.G. Es. 94/2023"

LOTTO 3

Diritto di piena proprietà di un **terreno industriale sito a Gonars, via I Maggio, frazione Stradalta, della superficie commerciale di 2.818,00 mq.** così identificato:

- foglio 4 particella 373 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl.1, superficie 2818, reddito agrario 14,55 €, reddito dominicale 29,11 €.

Coerenze: in senso orario: mapp.390, 375, 372, 371, 370, 385; salvo altri.

Descrizione: Si tratta del classico lotto industriale/artigianale posto all'interno di una zona dedicata creata con lottizzazione pubblica (P.I.P. STRADALTA 2 - lotto n.5), collocata ad Est dell'abitato di Gonars, il terreno ha accesso e regresso solo da Ovest, ovvero dalla strada pubblica Via I Maggio attraverso un transito di proprietà pubblica (mapp.370). Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente ghiaia e erba.

11. L'immobile risulta libero.

12. Si segnala le conformità urbanistica, edilizia e catastale del bene immobile oggetto del presente lotto, per gli aspetti di cui al punto 8 della "Consulenza estimativa giudiziaria" in atti (pag. 30).

13. Destinazione urbanistica risultante dal certificato ex art. 30 DPR n° 380/2001 (e quella effettiva attuale, se intervenute variazioni).

14. La vendita dell'immobile si intende comprensiva di eventuali servitù attive o passive, anche se non identificate nella relazione di stima denominata "Consulenza estimativa giudiziaria" in atti.

15. La vendita è soggetta a imposte di legge (Iva o 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):

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

Valore dell'immobile: € 63.000,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 47.250,00)

Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto va versata a mezzo assegno circolare intestato a "Tribunale di Udine – R.G. Es. 94/2023"

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate **entro le ore 12:30 del giorno 18/03/2025, presso la sede della società Coveg S.r.l. – IVG sita in Udine, via Liguria n. 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 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 NÈ 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. 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 allegare 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° 94/2023, Lotto [indicare il lotto per il quale si procede]; 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 DI GARA

Il giorno **19/03/2025**, alle **ore 12:30**, presso la sede della società Coveg S.r.l. – IVG, sita in Udine, Via Liguria n.96, 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 12:20**; 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.

L'aggiudicatario è tenuto a redigere la c.d. "dichiarazione antiriciclaggio" e a consegnarla al delegato alla vendita dopo la aggiudicazione o a depositarla nella cancelleria delle esecuzioni entro il termine assegnato per il versamento del saldo prezzo a pena di decadenza dalla aggiudicazione.

* * *

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 33100 Udine, Via F. Asquini n.11.

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, www.ivgudine.it, compilando l'apposito form.

Ulteriori informazioni possono essere ottenute o dal Custode tel. 0432-566081 o rivolgendosi presso lo studio del sottoscritto delegato, sito in Udine, Via F. Asquini n. 11, tel. 0432-237941, fax 0432.503125 pec: alessandro.pezzot@avvocatiudine.it, email alessandro.pezzot@atman.legal.

Udine, 12/12/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Alessandro Pezzot