

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N. 225/2022 R.G. Es.

Il sottoscritto avv. Daniele Solidoro (c.f. SLDDNL91E06D862N; pec: daniele.solidoro@avvocatiudine.it), del foro di Udine, con studio legale sito in Cervignano del Friuli (UD), piazza Unità d'Italia, 12, nominato quale Delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.*, giusta ordinanza di vendita e delega di data 10.06.2024

AVVISA

che in data **12/03/2025 alle ore 11:30** 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 1

Piena proprietà di:

- un fabbricato residenziale a Pavia di Udine (UD), via della Ferrovia, frazione Cortello, della superficie commerciale di 204,71 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di un fabbricato di antica edificazione risalente ai primi del '900, adibito ai tempi a stalla con fienile. I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Al piano terra dell'unità è presente un locale deposito magazzino, un disimpegno, un bagno, una camera e una cucina. Al primo piano si trova la soffitta.
Identificazione catastale: Foglio 11 particella 48 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 132 mq, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: via della Ferrovia, piano T-1;
- un fabbricato residenziale a Pavia di Udine (UD), via della Ferrovia, frazione Cortello, della superficie commerciale di 271,10 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di un'unità residenziale con sviluppo su tre piani fuori terra e corte esterna, anch'essa di epoca di costruzione dei primi del '900. I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Al piano terra dell'unità è presente una veranda, c.t., una cucina, un soggiorno e una stanza adibita a lavanderia con wc. Al primo piano vi sono tre camere, tre bagni e un disimpegno. Al secondo piano è presente una soffitta con bagno. Completa l'unità una corte esterna pavimentata mediante mattonelle ed in minima parte adibita a giardino. All'interno della proprietà vi è anche un fabbricato a destinazione ripostiglio che dovrà essere demolito in quanto non autorizzato.
Identificazione catastale: Foglio 11 particella 546 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 662,36 Euro, indirizzo catastale: via della Ferrovia, piano T-1-2;
- un rustico a Pavia di Udine (UD), via della Ferrovia, frazione Cortello, della superficie commerciale di 109,25 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di un fabbricato in evidente stato di abbandono e precarie condizioni statiche, con sviluppo su tre piani fuori terra ad area scoperta di pertinenza. Dell'unità non vi è alcuna documentazione edilizia o catastale.

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

Identificazione catastale: Foglio 11 particella 443 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: via della Ferrovia, piano T-1-2.

Gli immobili risultano:

- occupati dall'esecutato (e della sua famiglia) e nella sua piena disponibilità. L'immobile costituisce abitazione principale del debitore esecutato e la sua liberazione non potrà essere disposta (salvo casi particolari) prima dell'emissione del decreto di trasferimento, solo su richiesta dell'aggiudicatario e sarà eseguita nei 4/6 mesi successivi.
- Conformità edilizia: non conforme.
Pratiche edilizie rilevate nella consulenza estimativa giudiziaria del 18.04.2023: concessione edilizia n. 87/81, intestata a Mistretta Gilda, per lavori di sistemazione del secondo piano e della copertura, rilasciata il 25/08/1981 con il n. 1242 di protocollo. Il titolo è riferito solamente al Bene in Comune di Pavia di Udine fg. 11 p.lla 48 (attuale p.lla 546).
Istanza di nulla osta n. 183/75, intestata a Mistretta Gilda, per lavori di restauro e sistemazione del fabbricato rurale, rilasciata il 14/10/1975 con il n. 1786 di protocollo. Il titolo è riferito solamente al Bene in Comune di Pavia di Udine fg. 11 p.lla 48 (ora p.lle 48 e 546).
Condono edilizio n. 1968, per lavori di costruzione di tettoia ad uso laboratorio, presentata il 27/03/1986. Pratica non definita in quanto mancante di documentazione.
Costi di regolarizzazione edilizia stimati in € 60.000,00.
- Conformità catastale: non conforme.
Nella consulenza estimativa giudiziaria del 18.04.2023 sono state rilevate le seguenti difformità: le planimetrie catastali e la mappa non risultano conformi.
Per la puntuale elencazione delle difformità si rimanda alla menzionata consulenza estimativa giudiziaria depositata dalla geom. Monticoli in data 18.04.2023.
Costi di regolarizzazione catastale stimati in € 4.000,00.
- Conformità urbanistica: conforme.
La conformità evidenziata dal perito estimatore nella consulenza estimativa giudiziaria del 18.04.2024 è confermata anche dal nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica ottenuto dallo scrivente in data 06.09.2024.
- Conformità tecnico impiantistica: conforme.
- Non attestata l'esistenza del certificato di agibilità dei fabbricati.

Destinazione urbanistica risultante dal certificato ex art. 30 DPR n. 380/2001: Foglio 11, mappali nn. 48-433-546, siti nel Comune di Pavia di Udine hanno la seguente Destinazione Urbanistica prevista dal P.R.G. vigente: tutti rientranti in Zona Omogenea A2.1 – Comprende immobili e aree scoperte di particolare pregio storico, architettonico e/o ambientale.

Si rimanda, in ogni caso, all'analisi integrale della consulenza estimativa giudiziaria del 18.04.2023 sopra richiamata per ogni informazione di dettaglio e ciò anche per quanto attiene le iscrizioni e/o trascrizioni e/o pignoramenti.

* * *

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

VALORE DELL'IMMOBILE: € 58.793,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 44.095,00)

Aumento minimo in caso di gara: € 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 inadempiente 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 12/03/2025 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 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 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 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 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 presentata:

- (*solo se si tratta di offerta telematica*) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a NOTARTEL: “Notartel S.p.A. Cauzioni Aste, IBAN IT24I0333203201000002610810 - SWIFT/BIC: PASBITGG; causale invariabile ed obbligatoria: Tribunale di Udine; Procedura n° 225/2022 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;

- (solo se si tratta di offerta cartacea), mediante assegno circolare non trasferibile intestato al “Tribunale di Udine”, con menzione della procedura “n. 225/2022 R.G. Esecuzioni Immobiliari”; assegno da inserirsi nella busta contenente l’offerta a pena di inammissibilità.

* * *

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **12/03/2025 alle ore 11:30** presso la stessa Coveg Srl – IVG, sita in Udine (UD), 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 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” 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 di Coveg Srl IVG siti in Udine, via Liguria 96 o presso il proprio studio sito in Cervignano del Friuli (UD), Piazza Unità d’Italia n. 12.

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. 0431-090400 – fax / 0431-090407 – email: avv.danielesolidoro@gmail.com, pec: daniele.solidoro@avvocatiudine.it.

Cervignano del Friuli, 16 dicembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Daniele Solidoro