

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 130/2015 R.G.Es. Imm.

La sottoscritta dott.ssa Graziella Ronchi,

delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.*,

AVVISA

che, in data **26.03.2025** alle 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 UNICO

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di un complesso immobiliare su quattro piani formato da un esercizio pubblico destinato a bar pizzeria, ristorante e due alloggi; il tutto sito nel Comune di Verzegnis (UD), Via Cella, frazione Chiaulis n. 12, e censito al NCEU di Verzegnis come segue:

Bar, ristorante, albergo

foglio 10 particella 432 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 3.000,00 Euro, indirizzo catastale: via San Francesco 12, piano: pT-1, derivante da fg. 10 n. 432 sub 1

Accessori

altro fabbricato, composto da u. i. collabente.

foglio 10 particella 433 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via San Francesco 12, piano: S1, derivante da fg. 10 n. 433 sub 2

Appartamento

foglio 10 particella 432 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 138,36 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco 12, piano: 2, derivante da fg. 10 n. 432 sub 1

Appartamento

foglio 10 particella 432 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 184,48 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco 12, piano: 2, derivante da fg. 10 n. 432 sub. 2.

Prezzo base d'asta lotto unico: € 87.000,00 (diconsi ottantasettemila/00).

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 65.250,00).

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

Cauzione

Assieme all'offerta deve essere prestata 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 dallo stesso soggetto dichiarato decaduto da precedenti aggiudicazioni; 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.

Alla vendita delle unità immobiliari di cui sopra si applica il regime IVA.

**** **

Si rappresenta quanto segue:

- gli immobili risultano liberi da persone ma occupati da beni mobili;
- sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:
 - concessione edilizia n. 26 e successive varianti, per lavori di Costruzione fabbricato ad uso albergo., presentata il 17/09/1988, rilasciata il 24/11/1988 con il n. 3436 P.G. di protocollo, agibilità del 19/07/1990 con il n. 2498 P.G di protocollo;
 - costruzione di fabbricato ad uso albergo n. Variante 26/1988, presentata il 20/11/1989, rilasciata il 10/01/1990 con il n. 4468 P.G. di protocollo
 - autorizzazione edilizia n. 134, per lavori di Realizzazione di sala ad uso comune (opere interne)., presentata il 01/02/1991, rilasciata il 27/03/1991 con il n. 493 P.G. di protocollo. Trattasi di opere non realizzate.
 - D.I.A. n. 20/2009, per lavori di Costruzione di una legnaia, presentata il 26/06/2009 con il n. prot. n° 19050 di protocollo. Manufatto realizzato in modo precario, difforme sia nella consistenza che nella tipologia rispetto agli elaborati di progetto depositati in comune;
 - D.I.A. n° 21/2012, per lavori di Demolizione completa di fabbricato in precarie condizioni statiche, presentata il 20/04/2023 con il n. prot. n° 30315 di protocollo. A seguito di inottemperanza all'ordinanza di demolizione n. 5 del 11/02/2016 emessa dal comune di Verzegnis alla quale seguiva delibera di Giunta n° 88/2016, il corpo di fabbrica veniva demolito a cura e spese dell'Amministrazione Comunale di Verzegnis;

- sono state rilevate difformità edilizie e catastali regolarizzabili riferibili rispettivamente a due vani ad uso alberghiero destinate ad alloggio residenziale e mancato accatastamento della legnaia di cui alla DIA prot. 19050 del 26/06/2009;
- certificazione APE N. 51358-2019-ud-ape-def registrata in data 20/07/2019 riferito all'appartamento censito al foglio 10 particella 432 sub. 5 (classe energetica F).

*** * ***

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" Notaio dott.ssa Anna Zaina, con studio in Mortegliano, via Tomba 3 (UD), tel. 0432 762481, le seguenti somme:

- € 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 eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, e sempre salva la liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

*** * ***

PRESENTAZIONE OFFERTE CARTACEE

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore **12.30** del giorno **25.03.2025** 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 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 allegare 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.

*** * ***

PRESENTAZIONE OFFERTE 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 sopra indicato (25.03.2025). 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: “Notartel S.p.A. Cauzioni Aste”, IBAN IT24I0333203201000002610810 - SWIFT/BIC: PASBITGG; causale invariabile ed obbligatoria: Tribunale di Udine; Procedura n. 130/2015 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 E.I. 130/2015; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

*** * ***

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **26.03.2025** 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 09:50; 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" 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 s.r.l. - IVG siti in Udine, via Liguria 96, o presso il proprio studio sito in Udine, via Mentana 10.

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

Ulteriori informazioni possono essere ottenute o dal Custode o rivolgendosi presso lo studio del Delegato in Udine, via Mentana 10, cell. 346 3258382, pec: graziella.ronchi@pec.commercialisti.it; email: g_ronchi@yahoo.com.

Udine, 07 gennaio 2025

Il delegato alla vendita A

dott. Graziella Ronchi

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