

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
V ESPERIMENTO DI VENDITA

N° 237/2021 R.G.Es.

La sottoscritta avv. Michelle Grop delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.*, giusta delega dd. 14.04.2023, notificata dalla Cancelleria in data 17.04.2023,

AVVISA

Che in data **26 MARZO 2025 ad ore 15:00** si procederà alla vendita forzata senza incanto dei seguenti ben 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

A) Diritto di piena proprietà del capannone uso florivivaistica, sito in Pradamano (UD) Via dei Boschi n. 19, avente superficie commerciale di 2.017,76 mq. L'unità immobiliare è posta al piano T, ed è così identificata:

Catasto Fabbricati Foglio 7, Particella 433, sezione urbana A, categoria D/10, rendita € 5.820,00, indirizzo catastale: Via dei Boschi n. 19, piano T;

Catasto Fabbricati, Foglio 7, Particella 434, sezione urbana A, categoria F/1, consistenza 75, indirizzo catastale: Via Cussignacco, piano T.

Come indicato in perizia a pag. 2, l'unità immobiliare oggetto del lotto si presenta come una grande serra, adibita anche a vendita, servizi, uffici, magazzini e centrale termina. È presente una struttura temporanea esterna contigua e altri spazi esterni. Questi ultimi si dividono in una parte destinata a parcheggi per clienti, in altra parte a zona verde, e nella parte retrostante lungo la strada sterrata che collega i due accessi, è ubicata una zona deposito con cisterna per il pompaggio dell'acqua. Un angolo del lotto risulta, poi, occupato da parte di un traliccio dell'alta tensione, debitamente recintato e protetto.

Inoltre, come parimenti indicato in perizia, la serra temporanea esterna, fissata a terra e tenuta da blocchi di cemento, a livello catastale è in regola, mentre per quanto riguarda il piano urbanistico, a decorrere dal 2018 non sono state presentate in Comune le richieste per il rinnovo annuale. All'esterno della stessa sono presenti anche altre strutture in legno con vasiere e senza copertura e una piccola tettoia in legno, tutte totalmente smontabili e usate solo come stand per la vendita.

Alla data di sopralluogo per la redazione della perizia l'immobile risultava occupato dalla FLORICOLTURA TAMI DI TAMI ANDREA E C. S.s. con contratto di affitto di tipo agricolo ex Legge n. 203/82, stipulato in data 11.11.2018, con scadenza al 10.11.2033 per un importo dichiarato di euro 1.500,00 annuali (il contratto è stato sottoscritto antecedentemente al pignoramento). Il perito ha ritenuto che il contratto d'affitto possa dirsi congruo per quanto riguarda solamente i fondi agricoli, non essendo menzionato il fabbricato sopraedificato. L'importo congruo, comprensivo sia dei fondi che del sovraeretto fabbricato oggetto del Lotto 1, è stato stabilito in euro 3.230,00 mensili (si veda **pag. 3**).

INFORMAZIONI URBANISTICHE

Come specificato e dettagliato in perizia depositata agli atti risulta (vedasi specifiche a pag 6 e ss.):

CONFORMITA' EDILIZIA: l'immobile risulta conforme.

Come indicato nell'elaborato peritale a **pag. 6**. In particolare, l'esperto ha ravvisato che il fabbricato è completo in ogni sua parte e si presenta in ottime condizioni di manutenzione ed è stato dichiarato agibile con autorizzazione n. C/2007/6 prot. n. 0003511 del 03.03.2018 (si veda **pag. 2**).

CONFORMITA' CATASTALE: l'immobile risulta conforme.

Come indicato nell'elaborato peritale a **pag. 6**.

CONFORMITA' URBANISTICA: l'immobile risulta NON conforme, ma regolarizzabile.

Dalla perizia emerge che l'esperto stimatore ha evidenziato che manca il rinnovo della struttura temporanea. Il costo per la richiesta di autorizzazione temporanea è stato stimato in € 500,00, il tutto come indicato nell'elaborato peritale a **pag. 6**.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: non è stata riscontrata nessuna difformità, come indicato a **pag. 7**.

CORRISPONDENZA TECNICO IMPIANTISTICA

L'esperto, inoltre, ha evidenziato che gli impianti in generale sono completi e funzionanti in ogni loro parte (si veda **pag. 2**).

La vendita è soggetta a: *Imposta di Registro ed eventuale 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, e sempre salva liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

VALORE DELL'IMMOBILE AL V ESPERIMENTO Euro 161.789,07 (valore ribassato).

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 121.341,80).

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

Cauzione pari al 10% (30% in caso di proposta di pagamento del saldo del prezzo ad oltre 6 mesi) del valore offerto, con le modalità di seguito indicate.

LOTTO 2

A) Diritto di piena proprietà di n. 8 serre per la coltivazione site in Pradamano (UD), Via 11 settembre 2001 n. 7, aventi superficie commerciale di 6.225,43 mq. L'edificio si sviluppa 1 piano fuori terra, 0 piano interrato ed è così identificato:

- **Catasto Terreni Foglio 8, Particella 92, sezione urbana A, qualità/classe SEMINATIVO ARBOREO, superficie 10870, reddito agrario € 53,33, reddito dominicale € 95,44;**
- **Catasto Terreni Foglio 8, Particella 93, sezione urbana A, qualità/classe SEMINATIVO, superficie 2040, reddito agrario € 10,01, reddito dominicale € 17,91;**
- **Catasto Terreni Foglio 8, Particella 94, sezione urbana A, qualità/classe SERRA, superficie 19670, reddito agrario € 243,81, reddito dominicale € 416,51;**
- **Catasto Terreni Foglio 8, Particella 114, sezione urbana A, qualità/classe SEMINATIVO ARBOREO, superficie 1240, reddito agrario € 6,40, reddito dominicale € 13,13;**
- **Catasto Terreni Foglio 8, Particella 106, sezione urbana A, qualità/classe SEMINATIVO ARBOREO, superficie 2320, reddito agrario € 11,38, reddito dominicale € 20,37;**

Alla data di sopralluogo per la redazione della perizia l'immobile risultava occupato dalla FLORICOLTURA TAMI DI TAMI ANDREA E C. S.s. con contratto di affitto di tipo agricolo ex Legge n. 203/82, stipulato in data 11.11.2018, con scadenza al 10.11.2033 per un importo dichiarato di euro 1.500,00 annuali (il contratto è stato sottoscritto antecedentemente al pignoramento). Il perito ha ritenuto che il contratto d'affitto possa dirsi congruo per quanto riguarda solamente i fondi

agricoli, non essendo menzionato il fabbricato sopraedificato. L'importo congruo, comprensivo sia dei fondi che del sovraeretto fabbricato oggetto del Lotto 1, è stato stabilito in euro 3.200,00 mensili (si veda **pag. 14**).

INFORMAZIONI URBANISTICHE

Come specificato e dettagliato in perizia depositata agli atti risulta (vedasi specifiche a pag. 15 e ss.):

CONFORMITA' EDILIZIA: nessuna difformità.

Come indicato nell'elaborato peritale a **pag. 16**.

CONFORMITA' CATASTALE: l'immobile risulta NON conforme ma regolarizzabile.

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità: accatastamento di alcune serre stabilmente fissate al terreno con fondazioni e muri di contenimento. Il costo di regolarizzazione per l'accatastamento N.C.T. e N.C.E.U. è stato quantificato in euro 5.000,00, come indicato nell'elaborato peritale a **pag. 16**.

CONFORMITA' URBANISTICA: l'immobile risulta conforme.

Come indicato nell'elaborato peritale a **pag. 16**.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: non è stata riscontrata nessuna difformità.

Come indicato nell'elaborato peritale a **pag. 16**.

CORRISPONDENZA TECNICO IMPIANTISTICA:

l'impianto termico è alimentato a gasolio solo per alcune serre, le serre 3-6-7-8 non sono riscaldate. Vi è, inoltre, la presenza dell'impianto di illuminazione di servizio per parte delle serre, oltre ad un impianto di illuminazione notturna costituito da 4 pali di circa 8,00 m di altezza (si veda **pagg. 17-18**).

L'esperto, inoltre, ha ravvisato che nel suo complesso il lotto risulta operativo per gran parte delle serre ed uno stato di manutenzione medio. Inoltre, all'interno del lotto si trovano anche alcune strutture removibili che costituiscono un piccolo ufficio/archivio della documentazione fiscale, un box ad uso servizi igienici ed un struttura vetusta non utilizzabile in lego del tipo gazebo senza copertura.

La vendita è soggetta a: *Imposta di Registro ed eventuale 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, e sempre salva liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

VALORE DELL'IMMOBILE AL V ESPERIMENTO Euro 114.960,94 (valore ribassato).

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 86.220,71).

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

Cauzione pari al 10% (30% in caso di proposta di pagamento del saldo del prezzo ad oltre 6 mesi) del valore offerto, con le modalità di seguito indicate.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

- Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate **entro le ore 12.30 del giorno 25 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 (avv. Michelle Grop); 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 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 allegare 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 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 giorno sopra indicato (25 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” IBAN IT24I0333203201000002610810 – SWIFT/BIC: PASBITGG); **causale invariabile ed obbligatoria:** “Tribunale di Udine; Procedura n° 237/2021 Lotto 1”, oppure “Tribunale di Udine; Procedura n° 237/2021 Lotto 2”; 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 a “Tribunale di Udine – R.G.Es. 237/2021”; assegno da inserirsi nella busta contenente l’offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 26 marzo 2025 alle ore 15:00 presso la stessa Coveg Srl – IVG si procederà all’esame delle offerte regolarmente pervenute e a deliberare sulle stesse.

Le buste contenenti le offerte analogiche saranno aperte nello stesso giorno, alle ore 14:50; 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” (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.

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 presso i locali di Coveg Srl IVG siti in Udine, via Liguria n. 96.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl/IVG con sede in Udine, via Liguria n. 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 tel. 0432-566081 o rivolgendosi presso lo studio del Delegato, tel.: 0432/1901724 - fax: 0432/1843713 – email: grop.michelle@gmail.com, pec: michelle.grop@avvocatiudine.it.

Udine, 09 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Michelle Grop

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