

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N. 127/2022 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 **16 aprile 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 "Consulenza estimativa giudiziaria" del tecnico incaricato Giovanni Battista De Prato di data 28/01/2023 e successive integrazioni in atti:

LOTTO 1

Diritto di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

- a) **Capannone artigianale** sito a Latisana, via Lignano Nord 14/C, così identificata: Catasto Fabbricati di Latisana (UD), Foglio 23, mappale 244, subalterno 1, rendita 1.274,10 Euro, indirizzo catastale: Via Lignano Nord n. SNC, piano T; *altresì censito al C.T. Latisana (UD) al Foglio 23, mappale 244, ente urbano di are 3.970 mq, senza redditi, derivante dalla fusione degli originari mappali 244, 284, 285 e 286;*
- b) **Terreno agricolo**, sito a Latisana, così identificato: Catasto Terreni di Latisana (UD), Foglio 23, particella 161, qualità/classe Sem. Arborato/1, superficie 3.000 mq, R.D. 28,20, R.A. 17,04;
- c) **Terreno**, sito a Latisana, così identificato: Catasto Terreni di Latisana (UD), Foglio 23, particella 150, qualità/classe Sem. Arborato/1, superficie 7.820 mq, R.D. 73,50, R.A. 44,43;

1. Descrizione: Insieme di fabbricati utilizzati a serre e relativi accessori nonché un capannone con adiacenti manufatti adibiti a negozio per la vendita delle piante e a magazzino deposito (come meglio descritti nella consulenza estimativa del tecnico incaricato Giovanni Battista De Prato). La struttura di tutti questi manufatti risulta costituita da elementi metallici con tamponamenti laterali costituiti da lastre di plexiglass ad eccezione una parte delle pareti del capannone realizzate invece in blocchi di c.l.s. La copertura del citato capannone risulta in lastre di eternit. Anche la copertura del tutto, in particolare a due falde per le due serre, unica per la serra minore e ad arco per il capannone, è costituita da elementi metallici con copertura in lastre di plexiglass. Il compendio comprende anche due terreni uno sul lato Sud e l'altro sul lato Nord diviso però dal

Lotto 2 costituente la vicina abitazione. Esiste un impianto di innaffiamento e di riscaldamento ma non è stato possibile verificarne l'efficienza. Si segnala in particolare che sul terreno in lato Nord esiste un capannone abusivo, con struttura metallica a forma semicircolare.

2. L'immobile di cui al lotto 1 in uso – non abitato – dall'esecutato, libero al decreto di trasferimento.

3. Si segnala la conformità urbanistica dei beni immobili oggetto del presente lotto nonché la non conformità edilizia e catastale (ma regolarizzabile) dei beni immobili per gli aspetti di cui al punto 8.1 della "Consulenza estimativa giudiziaria" in atti (pag. 6). In tale punto sono indicati altresì i costi e tempi per la regolarizzazione delle non conformità individuate. Si segnala altresì che in forza della variazione catastale presentata dal geom. De Prato Giovanni Battista in data 23 gennaio 2024 pratica n. UD0010431, i mappali 284, 285 e 286 del Foglio 23 - già censiti al Catasto Terreni come enti urbani - sono stati soppressi e uniti al mappale 244 del Foglio 23 che risulta attualmente allibrato al:

- Catasto Terreni al Foglio 23 mappale 244 ente urbano di mq 3.970, senza redditi;
- Catasto Fabbricati al Foglio 23 mappale 244 subalterno 1, categoria D/8, via Lignano Nord, piano T, Rendita Euro 1.274,10.2).

4. Destinazione urbanistica risultante dal certificato ex art. 30 DPR n. 380/2001.

5. Si segnala:

- nulla osta per opere edilizie n. 1775 per lavori di costruzione di 4 serre, rilasciata il 16/12/1976 con il n. 1775 di protocollo. Il titolo è riferito solamente alla costruzione delle serre. L'autorizzazione era subordinata alla autorizzazione dell'ANAS;
- Concessione edilizia n. 1363 per lavori di costruzione di un capannone-tettoia ad uso preparazione di piante in vaso e deposito per la floricoltura e la sostituzione di una serra, presentata il 31/03/1982 con il n. 3902 di protocollo, rilasciata il 23/06/1982 con il n. 1363 di protocollo, agibilità del 11/04/1983 con il n. 873 di protocollo.
- Viene prescritta l'autorizzazione da parte dell'ANAS che, con il rilascio dell'Autorizzazione dell'uso da parte del Comune si ritiene concessa o comunque superata
- Concessione edilizia n. 1495, per lavori di sostituzione di n. 4 esistenti e deteriorate da calamità atmosferiche, presentata il 04/05/1983, rilasciata il 23/05/1983 con il n. 1495 di protocollo, agibilità del 12/06/1984 con il n. 905 di protocollo;

- Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 n. 3944/189, presentata il 23/02/1986 con il n. 3944/189 di protocollo. Segue alla pratica la Concessione Edilizia successiva che richiama il presente condono edilizio per il quale risulta pagata per l'intero l'oblazione dovuta in c/c postale, boll. n.12 del 26/03/1986 uff. Postale di Latisana, come riportato nell'atto di c/v del notaio Palmigiano Giovanni del 08/10/81991 rep.78563/21216 reg. a Latisana il 22/10/1991 al n.691 Mod. 2V.
 - Concessione edilizia n. 2609 per lavori di sistemazione capannone, demolizione e sostituzione di serre e demolizione di fabbricati esistenti, presentata il 30/11/1991 con il n. 15597 di protocollo, rilasciata il 12/02/1992 con il n. 2609 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Quest'ultima concessione dovrebbe riassorbire anche la precedente domanda di condono probabilmente definita come dalla richiesta del Comune del 15/07/1996 prot.3277 anche il pagamento dell'oblazione riportato alle note aggiuntive della stessa.
6. 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.
7. La vendita parrebbe soggetta ad Imposta di Registro.

* * *

Valore dell'immobile: € 197.025,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 147.768,75)

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. 127/2022"

* * *

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" le seguenti somme:

- € 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, intavolazione e voltura catastale, e sempre salva 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 15 aprile 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 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 del giorno sopra indicato.

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 giustificano 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° 127/2022, 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 a **"Tribunale di Udine – R.G. Es. 127/2022"**; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

Il giorno **16 aprile 2025**, alle **ore 16:00**, 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 15:50**; 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 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, 23 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandro Pezzot

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