

## TRIBUNALE DI UDINE

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N. 3224/2023 R.G. C.C.

Il sottoscritto Avv. Fabio Luongo, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice ex art. 591 *bis* c.p.c.,

#### **AVVISA**

che 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 p.i. Carlo Sala:

#### **LOTTO UNICO**

Il compendio immobiliare posto in vendita consiste in un'abitazione unifamiliare (corpo "A") con autorimessa (corpo "B") e corte comune di pertinenza. Il diritto posto in vendita è quello della piena proprietà 1/1.

#### **CORPO A**

- a) **Diritto reale posto in vendita e relativa quota:** 1/1 piena proprietà
- b) **Tipologia:** Abitazione unifamiliare
- c) **Comune e indirizzo ove è situato l'immobile:** Tavagnacco (UD), via Enrico Fermi, 17
- d) **Dati catastali:** foglio 30, particella 277, sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 412,13 Euro, indirizzo catastale: VIA ENRICO FERMI n. 17 Piano T-1. Rispondente al Catasto Terreni al foglio 30 particella 277, ENTE URBANO della superficie di 690 m<sup>2</sup>.  
Coerenze della particella 277 desunti dalla mappa catastale: DA NORD IN SENSO ORARIO Fg. 30 Mappali 280, 53, 278, 810, 809 e 329.

#### **e) Caratteristiche:**

Il complesso immobiliare è rappresentato da una casa unifamiliare sviluppata su un piano fuori terra oltre a sottotetto e da un'autorimessa in corpo accessorio edificato per minima parte in aderenza a quello residenziale (identificato e descritto al Corpo B). Vi è inoltre attinenza scoperta comune alle due entità immobiliari (parzialmente gravata da servitù di transito). Il compendio edilizio si colloca in una zona residenziale con prevalenza di fabbricati unifamiliari su uno o due piani; l'area non è distante dai principali servizi (uffici comunali, posta, farmacia, scuole, ecc.) è presente la fermata del trasporto urbano a qualche centinaio di metri. I beni sono accessibili direttamente da Via E. Fermi dalla quale ci si immette in una strada

sterrata costituita da servitù di transito sulla particella di interesse e sulle limitrofe particelle 278 e 279.

- f) **Eventuali pertinenze:** vi è un'attinenza scoperta comune alle due entità immobiliari (parzialmente gravata da servitù di transito) catastalmente identificata al catasto fabbricati come segue: foglio 30, particella 277, sub. 3, bene comune non censibile (corte comune ai subalterni 1 e 2).

**CORPO B:**

- a) **Diritto reale posto in vendita e relativa quota:** 1/1 piena proprietà
- b) **Tipologia:** Autorimessa
- c) **Comune e indirizzo ove è situato l'immobile:** Tavagnacco (UD), via Enrico Fermi 17
- d) **Dati catastali:** foglio 30, particella 277, sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq., rendita 64,45 Euro, indirizzo catastale: VIA ENRICO FERMI n. 17 Piano T. Rispondente al Catasto Terreni al foglio 30 particella 277, ENTE URBANO della superficie di 690 m2.  
Coerenze della particella 277 desunti dalla mappa catastale: DA NORD IN SENSO ORARIO Fg. 30 Mappali 280, 53, 278, 810, 809 e 329.
- e) **Caratteristiche:** Trattasi di autorimessa al piano terra, edificata sullo spigolo nord-est dell'abitazione identificata e descritta al punto A
- g) **Eventuali pertinenze:** vi è un'attinenza scoperta comune alle due entità immobiliari (parzialmente gravata da servitù di transito) catastalmente identificata al catasto fabbricati come segue: foglio 30, particella 277, sub. 3, bene comune non censibile (corte comune ai subalterni 1 e 2).

\* \* \*

L'immobile risulta:

- sia abitato da un comproprietario, sia occupato da una persona senza titolo opponibile a terzi. Di regola l'immobile sarà libero solo dopo 4/6 mesi dal decreto di trasferimento, su richiesta dell'aggiudicatario;
- di fatto non conforme alle risultanze delle planimetrie catastali depositate.

Il compendio immobiliare risulta realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 811 del 23.02.1959** per la costruzione di un fabbricato di abitazione; **vi è autorizzazione di abitabilità di data 28/12/1959.**
- **Concessione Edilizia n. 139 di data 27.10.1978** relativa all'ampliamento di un fabbricato di civile abitazione; la pratica è completa di dichiarazione di inizio lavori,

relazione di calcolo per opere strutturali e inizio lavori comunicato al Genio Civile. Il Comune di Tavagnacco ha poi comunicato agli allora proprietari la scadenza dell'atto autorizzativo richiedendo il deposito della fine lavori e della richiesta di abitabilità, documentazione che non risulta depositata. Risulta mancante del certificato di agibilità.

- **Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria n. prot. 8064 del 22.06.1989** per la demolizione e ricostruzione del muro divisorio fra il portico ed il soggiorno; la pratica è completa di dichiarazione di fine lavori.
- **Autorizzazione edilizia n. prot. 9145 del 04.10.1991** per la costruzione di autorimessa adiacente al fabbricato di abitazione e modifiche interne e successiva Autorizzazione edilizia di variante n. prot. 3796 del 03.05.1994; la pratica è completa di fine lavori e collaudo statico. Risulta mancante del certificato di agibilità
- **Autorizzazione edilizia n. prot. 20219 del 06.11.1997** a eseguire lavori di manutenzione straordinaria: realizzazione di una veranda a chiusura del portico e bussola d'ingresso: Manca l'agibilità a seguito della fine dei lavori autorizzati per gli ampliamenti. la pratica è completa di fine lavori.

Considerato che sussistono alcune difformità edilizie meglio identificate nella relazione peritale del per. ind. ed. Carlo Maria Sala a cui si fa espresso rinvio, si informa che l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR n° 380/01 e all'art. 40, comma 6, L. 47/85.

Sull'immobile risultano le seguenti trascrizioni o iscrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento:

- Domanda giudiziale per divisione in forza di atto di citazione di data 23 dicembre 2023 Cron. 6138 Tribunale di Udine, trascritta a Udine in data 15 gennaio 2024 ai numeri 901/715.
- Servitù di transito della larghezza di mt 4. sul lato ovest del terreno iscritta sulla base dell'atto di compravendita di data 12/02/1959 rep. 25642 rogato dal Notaio Bruno Privilegio e trascritto in Udine in data 06.05.1959 ai nn° 4712/4385

\* \* \*

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 + 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.

**VALORE DELL'IMMOBILE Euro 180.000,00=.**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 135.000,00=).**

**Aumento minimo in caso di gara: 2.000,00**

**Cauzione pari al 10% del prezzo offerto**

**Cauzione pari al 30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione;**

**Cauzione pari al 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;**

**Cauzione pari al 50% per chiunque, in caso di vendita disposta dopo due inadempienze 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 **29.04.2025** presso gli uffici di 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** 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 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 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 20 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 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; Causa civile n° 3224/2023 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 causa civile; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

\*\*\*

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **30.04.2025** 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 9:50; 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" 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 o dal cancelliere o dal giudice, 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, 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](http://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 – email: [avv.luongofabio@gmail.com](mailto:avv.luongofabio@gmail.com).

30 gennaio 2025

Il Professionista Delegato  
avv. Fabio Luongo