

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 51/2023 R.G.Es.

Il sottoscritto Dott. Emanuele Cruder delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione 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:

LOTTO N° 1

Fabbricato di abitazione al rustico, a POCENIA VIA LEONARDO DA VINCI 12, frazione TORSIA, della superficie commerciale di 214,90 mq. Trattasi di fabbricato al rustico con annessi accessori ed area di pertinenza, ubicati in località Torsia in Comune di Pocenia, recintato con accesso carraio diretto dalla via Leonardo da Vinci.

Trattasi di un fabbricato di modeste dimensioni, allo stato grezzo, insistente su un appezzamento di terreno completamente invaso da una vegetazione spontanea che denota una mancata manutenzione da diverso tempo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1 e l'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 150 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: VIA LEONARDO DA VINCI n. 12 Piano T, piano: Terra, intestato a ROMANO Stefano nato a GORIZIA (GO) il 03/03/1983 RMNSFN83C03E098V, derivante da AMPLIAMENTO del 04/02/2020 Pratica n. UD0012179 in atti dal 05/02/2020 Coerenze: Il mappale 150 confina sul lato ovest con la via Leonardo da Vinci e sul lato nord con strada sterrata priva di mappale, sul lato est con la p.c. 152 e lato sud con piccolo affluente del fiume torsa e p.c.172. Al Catasto terreni il mappale 150 è censito in Comune di Pocenia al fg.1 quale ente urbano di are 16.50.
- foglio 1 particella 150 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 105 mq, rendita 168,11 Euro, indirizzo catastale: VIA LEONARDO DA VINCI n. 12 , piano: Terra - primo., intestato a ROMANO Stefano nato a GORIZIA (GO) il 03/03/1983 RMNSFN83C03E098V, derivante da AMPLIAMENTO del 04/02/2020 Pratica n. UD0012179 in atti dal 05/02/2020 Coerenze: Il mappale 150 confina sul lato ovest con la via Leonardo da Vinci e sul lato nord con strada sterrata priva di mappale, sul lato est con la p.c. 152 e lato sud con piccolo affluente del fiume torsa e p.c.172. Al Catasto terreni il mappale 150 è censito in Comune di Pocenia al fg.1 quale ente urbano di are 16.50.

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Avvertenze:

L'immobile è compreso nella fascia di rispetto del vincolo ex legge Galasso e per tanto all'assoggettamento automatico per legge del vincolo ambientale (art. 1 L. 431/85, trasfuso nell'art. 142 D.Lgs. 42/2004) rimane esculsa la parte edificata e perimetrata nel PRGC variante 34.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

• **CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Immobile non praticabile in quanto allo stato grezzo, di cui i lavori sono stati iniziati in data ignota e ad oggi in stato di abbandono. 2) Stato di fatto non conforme con la pratica di ampliamento (ad oggi decaduta - C06-033). (normativa di riferimento: In ordine alla conformità edilizia si ritiene applicabile al caso in oggetto l'art.40-ter della L.R. 19/2009 - art.9 bis DPR 380/2001 - titoli abilitativi riferiti alla sua originaria edificazione. lr.19/2009 art.16 comma 1.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per la regolarizzazione della pratica decaduta (C06-033) e diverso ampliamento del deposito con e diversa forometria dovrà essere predisposta la pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria ai sensi dell'art. 50, co. 3, L.R. 19/2009 e s. m. e i., con il pagamento di oblazione oltre alla presentazione della S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità) ai sensi dell'art.27 L.R.19/2009 - Inoltre dovrà essere predisposta la pratica di sanatoria strutturale con eventuale considerazione

di abuso sotto il profilo antisismico. La sanatoria sotto l'aspetto di natura strutturale potrebbe comportare interventi di consolidamento non quantificabili in questa sede o la demolizione dell'abuso.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Completamento e rinnovo pratica decaduta, diversa forometria delle facciate, realizzazione di corpo accessorio ad uso deposito e diversa distribuzione interna si prevede una pratica SCIA in sanatoria e SCA finale. Pratica edilizia e sanzioni: € 6.500,00.

Pratica di sanatoria strutturale ed eventuale sanatoria dell'abuso sotto il profilo antisismico.

Pratiche ed a forfait opere di consolidamento incluse: € 12.000,00

- **CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Redazione di nuova pratica di accatastamento - Planimetria conforme allo stato di fatto ma non allo stato autorizzato: € 1.800,00.

- **CONFORMITÀ URBANISTICA:** nessuna difformità.
- **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** nessuna difformità.

Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti, nè quella energetica.

Il regime fiscale applicato al trasferimento è quello dell'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 DEL LOTTO euro 18.885,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (euro 14.163,75).

Aumento minimo in caso di gara: euro 1.000,00.

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto, ovvero, 30% del prezzo offerto, in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 06.05.2025 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** 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 allegate 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 allegate 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 allegate 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";
- (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:

- 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 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.

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° 51/2023 Lotto n° 1; in tal caso occorre che (tutto a pena di inammissibilità):

- l'importo sia accreditato sul conto destinatario entro il giorno precedente la data fissata per la gara;
- 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 come segue: "Tribunale di Udine, RGE 51/2023"; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 07.05.2025 alle ore 16:00 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 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 presso i locali di Coveg Srl IVG siti in Udine, via Liguria 96.

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. 0432/295992 – email: emanuele.cruder@cisilinoepartners.it.

Udine, 05 febbraio 2025

Il Professionista Delegato
(Dott. Emanuele Cruder)

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