

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 287/2022 R.G. Es.

Il sottoscritto avv. MARCO PALMEGIANO, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza e delega d.d. 26.01.2024, comunicata in data 27.01.2024, e successiva ordinanza d.d. 13.12.2024, comunicata in data 18.12.2024, in sostituzione del precedente delegato "A", avv. Mariella Moschione, incaricata tale con ordinanza del 06.10.2023,

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 1

- **A) piena proprietà di un'abitazione singola**, sita in comune di San Daniele del Friuli (Ud) in via Gorizia n. 38, frazione Villanova, che si sviluppa su due piani fuori terra, della superficie commerciale di mq. 235,68, distinta al

Catasto Fabbricati del COMUNE DI SAN DANIELE DEL FRIULI:

foglio 33, particella 56, sezione urbana A, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 288,49, via Gorizia n. 30, piano T-1; confini a nord con mappale 569, a est con il mappale 59, a sud con i mappali 55, 57, 58 e ad ovest con il mappale 53.

L'intero immobile si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto, al piano terra, da vano cucina/soggiorno, deposito, una stanza, bagno e cantina, mentre, al primo piano, da tre camere e un ampio bagno.

Dall'esterno fronte la corte si accede ad un vano deposito (ex stalla) dal quale, a mezzo scala in legno, si può accedere al primo piano a destinazione fienile e deposito.

- **B) Piena proprietà** di una corte di pertinenza all'abitazione citata al precedente punto (Lotto 1 – A), costituita da tre appezzamenti di modesta dimensione, posizionati all'interno della corte in cui insiste il fabbricato su descritto, siti in comune di San Daniele del Friuli (Ud) in via Gorizia n. 38, frazione Villanova, rispettivamente della superficie commerciale di mq. 100, 260 e 21, distinti al

Catasto Terreni del COMUNE DI SAN DANIELE DEL FRIULI:

foglio 33, particella 58, sezione urbana A, qualità/classe semin. arbor. 1, superficie 100 mq, reddito agrario € 0,41, reddito dominicale € 0,80. Il terreno confina partendo da nord in senso orario con i mappali 56, 59, 66, 606 e 57;

foglio 33, particella 59, sezione urbana A, qualità/classe Area Fab DM, superficie 260 mq. Il terreno confina partendo da nord in senso orario con i mappali 61, 65, 66, 56 e 58, con diritto all'accessorio num. 71;

foglio 33, particella 66, sezione urbana A, qualità/classe semin. arbor. 1, superficie 21 mq, reddito agrario € 0,09, reddito dominicale € 0,17. Il terreno confina partendo da nord in senso orario con i mappali 59, 65, 606 e 58;

La porzione a nord del mappale 59 è annessa all'area di pertinenza recintata dell'abitazione di cui al mappale 56, la porzione centrale è libera per il passaggio e la restante superficie unitamente ai mappali 58 e 66 sono lasciati liberi e non recintati e utilizzati per posteggio auto e deposito materiali.

Sul mappale 58 è presente una struttura in lamiera ad uso deposito non autorizzata e per la quale è stata prescritta la rimozione.

I mappali 56 e 59 del foglio 33 sono gravati di diritto di passaggio a favore della particella distinta al mappale 53 di altra proprietà.

Si evidenzia che l'accesso all'unità immobiliare avviene da un portone di un immobile che si affaccia su via Gorizia (particella 72) e successivamente, mediante l'attraversamento di aree

di cui alle particelle 71, 65 e 59 (quest'ultima anch'essa oggetto di pignoramento). Il mappale 71, privo di intestatari, viene identificato in visura catastale come accessorio di 170 mq., con annotazione *comune* ai numeri 56, 59, 65 e 72, e altri mappali del foglio 33.

L'accesso al fabbricato e ai terreni su indicati avviene, pertanto, in base a una servitù puramente di fatto, in quanto non risultano trascritte servitù di diritto.

L'abitazione è priva dell'impianto di riscaldamento ed è riscaldata da stufe a legna; l'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrici.

Non vi sono dichiarazioni di conformità degli impianti.

Si evidenzia, altresì, che il fabbricato di cui al lotto 1 costituisce abitazione principale del debitore e dei suoi familiari conviventi, la sua liberazione non potrà essere disposta (salvo casi particolari) prima dell'emissione del decreto di trasferimento, solo su richiesta dell'aggiudicatario, e sarà eseguita nei 4/6 mesi successivi.

L'immobile abitativo risulta:

- occupato dai debitori e dai loro famigliari;
- circa la situazione catastale non vi è la conformità, pur essendo regolarizzabile, in merito alle modifiche interne dei divisori e di posizionamento delle porte limitatamente al piano terra del fabbricato;
- conforme quanto alla corrispondenza tra la titolarità e gli atti catastali;
- per quanto riguarda i terreni, di cui ai mappali 58 ,59 e 66, anch'essi occupati dai debitori, si evidenzia che l'intestazione catastale non corrisponde agli attuali esecutati; tale difformità risulta regolarizzabile.

Da un punto di vista edilizio, l'immobile abitativo è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- concessione per l'esecuzione di opere edili n. 397, per lavori di ristrutturazione di fabbricato di abitazione, rilasciato il 16.12.1980 con il numero 6.308 di protocollo;

- concessione per l'esecuzione di opere edili n. 352, per lavori di ristrutturazione di fabbricato, rilasciata il 29.10.1982, con il numero 9.256 di protocollo e successiva proroga rilasciata il 13.12.1985;
- concessione per l'esecuzione di opere edili n. 366, per lavori di variante in corso d'opera, rilasciata il 20.12.1985 con il numero 14.984 di protocollo;
- concessione per l'esecuzione di opere edili n. 373, per lavori di variante in corso d'opera, distribuzione interna primo piano, rilasciata il 24.10.1986 con il numero 12.339 di protocollo;
- denuncia di inizio attività n. DIA/2004/427 per lavori di manutenzione straordinaria presentata il 31.12.2004 con il n. 29866/511 di protocollo;
- da un punto di vista edilizio, l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile, mediante presentazione di CILA in sanatoria al fine di regolarizzare le difformità descritte in perizia rispetto alla DIA/2004/427, mai completata e conclusa.

Secondo il piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in Zone Bo, borghi rurali di antica formazione; limite di ambito normativo e vincolo rispetto dei corsi d'acqua di cui al D.L. 42/2004; il titolo è riferito solamente ai mappali 56-59-66;

Secondo il piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in Zone Eo, agricola intensiva di pertinenza dei borghi; limite di ambito normativo e vincolo rispetto dei corsi d'acqua di cui al D.L. 42/2004; il titolo è riferito solamente al mappale 58.

Si avvisa la parte aggiudicataria che, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, L. 47/85.

Il tutto meglio precisato nelle relazioni svolte dal perito in data 22.08.2023 e in data 11.11.2024.

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 o 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 DEGLI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO UNICO € 63.000,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 47.250,00).

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00

Cauzione pari al 10% (30%-50% in casi particolari come da ordinanza, e precisamente 30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo di oltre 6 mesi dall'aggiudicazione; 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; 50% per chiunque, in caso di vendita disposta dopo due inadempienze ex. art. 587 c.p.c.) del prezzo offerto.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 20 maggio 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 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 20 maggio 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** quanto *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° 287/2022 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 al “Tribunale di Udine n. 287/2022 R.G. Es.”; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 21 maggio 2025 alle ore 10.30 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 10.20 *(10 minuti prima dell'orario di cui sopra)*; 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.

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 Srl IVG siti in Udine, via Liguria 96 o presso il proprio studio sito a Latisana (Ud) in piazza Matteotti n. 6.

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. 0431 50186 - fax 0431 520726 - e-mail: info@palmegiano.it.

Latisana, lì 19 febbraio 2025.

Il Professionista Delegato
avv. Marco Palmegiano