

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

n. 90/2021 R.G. Es.

Il sottoscritto dott. Stefano Lodolo, con studio in Udine, Viale Giovanni Paolo II n. 3, 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 consulenza estimativa giudiziaria in atti:

LOTTO 1

diritto di piena proprietà riferito:

1) ad abitazione rurale con adiacente stalla e fienile sita a Torreano, in frazione Canalutto n. 6.

L'abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra e comprende i seguenti vani:

- piano terra: ingresso, cucina, soggiorno, cantina, vano scale, deposito e corte;
- primo piano: tre camere, bagno, disimpegno, vano scale e terrazza;
- secondo piano: unico vano adibito a soffitta;

2) stalla e fienile sita a Torreano, frazione Canalutto n. 6. La stalla e fienile si sviluppa su due piani fuori terra e comprende la stalla e un piccolo ripostiglio al piano terra ed il fienile con terrazza in lato sud ed ovest al primo piano.

Diritto di proprietà riferito ad un mezzo del cortile per ingresso sito in Torreano, sita in frazione Canalutto n. 6. Trattasi di cortile, in comproprietà con terzi, destinato a ingresso dalla strada comunale.

Identificazione catastale dell'abitazione rurale:

- foglio 16 particella 278 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 270,62 Euro, indirizzo catastale: frazione Canalutto n. 6, piano: terra, primo e secondo, Proprietà per 1/1.

Identificazione catastale della stalla fienile:

- foglio 16 particella 278 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 444,00 Euro, indirizzo catastale: frazione Canalutto n. 6, piano: terra e primo, Proprietà per 1/1.

Identificazione catastale del cortile per ingresso:

- foglio 16 particella 328 (catasto terreni), qualita/classe incolt ster, superficie 70, indirizzo catastale: frazione Canalutto n. 6, piano: terra, Proprietà per 1/2.

L'immobile di cui al Lotto 1 costituisce abitazione principale del debitore. 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. Si precisa a riguardo che sarà facoltà dell'aggiudicatario chiedere (entro dieci giorni dal saldo prezzo) che l'attuazione dell'ordine di liberazione (contenuto nel futuro decreto di trasferimento) sia curata direttamente dal custode; in mancanza di richiesta in detto termine, l'aggiudicatario dovrà far eseguire a sua cura e spese il rilascio, dopo l'emissione del decreto di trasferimento, ai sensi degli artt. 605 e s. c.p.c. e tramite UNEP.

Per completezza di informazione e valutazione, si precisa che è disponibile agli atti la consulenza estimativa giudiziaria del 16 novembre 2022 nella quale il tecnico incaricato ha, tra l'altro, precisato quanto segue:

1) PRATICHE EDILIZIE

- Nulla osta per esecuzione lavori edili N. 0000, intestata a *omissis*, per lavori di costruzione fabbricato ad uso civile abitaz. e stalla, rilasciata il 10/10/1966;



- Concessione edilizia N. 101/1985, intestata a *omissis*, per lavori di sistemazione stalla e costruzione di una concimaia a tenuta, presentata il 05/06/1985, rilasciata il 20/08/1985 con il n. 3298 di protocollo;
- Autorizzazione N. 138/1988, intestata a *omissis* per lavori di installazione di un silos per mangime, rilasciata il 31/01/1988 con il n. 1139 di protocollo;
- Autorizzazione edilizia N. A0093007, intestata a *omissis*, per lavori di posa serbatoio G.P.L., presentata il 08/02/1993, rilasciata il 18/05/1993 con il n. 139 di protocollo;
- Autorizzazione edilizia N. A0093008, intestata a *omissis*, per lavori di costruzione tettoia uso ricovero attrezzature agricole, presentata il 08/02/1993, rilasciata il 18/05/1993 con il n. 140 di protocollo; opere non realizzate
- Opere non realizzate Autorizzazione edilizia N. A0093007, intestata a *omissis*, per lavori di costruzione tettoia uso ricovero attrezzature agricole, presentata il 08/02/1993, rilasciata il 18/05/1993 con il n. 142 di protocollo, opere non realizzate

2) GIUDIZI DI CONFORMITA'

a) Conformità edilizia

Rilevate le seguenti difformità.

Dalla documentazione reperita c/o l'ufficio tecnico del comune di Torreano (UD), dalla documentazione fornita dal committente e dalle verifiche effettuate in loco, è emerso che il fabbricato risulta costruito in difformità al nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato il 10/10/1966. Lavori iniziati il 21/04/1969 e terminati il 03/01/1970. Le modifiche risultanti tra la comparazione di quanto autorizzato e lo stato realizzato sono le seguenti:

- modifica dei prospetti di entrambe le unità: residenziale (abitazione) e non residenziale (stalla e fienile);



- modifica della sagoma, superfici e volumi della porzione non residenziale (stalla e fienile) 37 m² di superficie coperta circa e 74 m² di superficie lorda in pianta, circa, avendo la porzione di fabbricato due piani.

Il fabbricato, ai sensi della normativa vigente, ricade in zona di vincolo paesaggistico.

L'aggiudicatario dell'immobile potrà ottenere il permesso di costruire in sanatoria previo riduzione a conformità delle opere non conformi alla disciplina edilizia vigente ai sensi dell'art. 49 della LR 11/11/2009 e smei.

Nel particolare si segnala che l'edificio dovrà rispettare l'Abaco degli elementi tipologici, art. 31 delle norme di piano vigenti.

Sul nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato il 10/10/1966 (sopracitato) è riportato "*Visto che copia del progetto e relativi calcoli statici delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato è stato depositato presso la Prefettura per gli adempimenti di cui alla legge 16 novembre 1939, n. 2229*", "*Viste le norme di cui al R.D. 22 novembre 1937, n. 2015 sulla disciplina delle costruzioni in zone antisismiche di 1° e 2° categoria*".

Di ciò, effettuate le opportune ricerche, il tecnico incaricato riferisce inoltre che non è stato possibile reperire alcuna documentazione come risulta dalla comunicazione della Prefettura di Udine - Ufficio Gabinetto – Prot. Uscita N. 0062713 del 11/08/2022. Si ritiene quindi necessario provvedere al deposito presso il competente ufficio regionale della pratica statica in sanatoria completa di collaudo. (normativa di riferimento: LR 11/11/2009 e smei e PRGC).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- opere necessarie all'adeguamento dell'edificio alla disciplina urbanistica vigente con particolare riguardo all'Abaco degli elementi tipologici art.31 delle norme di piano: come ad esempio modifica delle dimensioni dei fori di finestre.: €.10.000,00;
- richiesta permesso di costruire in sanatoria.: €.4.500,00;

- deposito pratica statica in sanatoria completa di collaudo.: €10.000,00;
- richiesta autorizzazione paesaggistica: €4.500,00;
- oblazione: €1.000,00.

b) Conformità catastale

Rilevate le seguenti difformità.

Sul lato nord del sopracitato fabbricato risultano occupate, dalla costruzione di un muro di sostegno e da un cunicolo, due porzioni di terreno (circa 70 m) catastalmente facenti parte del terreno distinto nel CT al foglio 16 mappale n. 495 di proprietà di terzi.

Riferisce sempre il tecnico incaricato che, da colloqui intercorsi con l'attuale proprietario del terreno distinto nel CT al foglio 16 mappale n. 495 e con il suo tecnico di fiducia, è emersa la volontà da parte sua di regolarizzare la situazione in essere dal 1970 (data di ultimazioni di costruzione dell'edificio e dei muri su lato nord). Al fine di regolarizzare tale situazione è necessario provvedere all'individuazione mediante frazionamento al catasto terreni e successivo atto di compravendita delle aree sopracitate occupate a titolo di possesso (pacifico, incontestato, ultraventennale) dall'esecutato ora e prima dai suoi danti causa.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- frazionamento terreno: €1.500,00
- indennizzo forfettario porzioni di terreno al confinante: €1.000,00;
- atto di compravendita: €3.000,00.

c) Conformità Urbanistica

Il tecnico incaricato rinvia a quanto precisato al punto 8.1 del proprio elaborato.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Si precisa, nel contempo, che con atto di accettazione di eredità d.d. 16 marzo 2023 a rogito dott.ssa Elisabetta Bergamini, Notaio in Cividale del Friuli, rep.

10753/8401 l'esecutato ha espressamente accettato l'eredità della di lui madre. L'atto è stato trascritto dal Notaio rogante.

Per ogni altro elemento e/o informazione di dettaglio si rinvia necessariamente all'analisi della citata della consulenza estimativa giudiziaria sopra richiamata e ciò anche per quanto attiene le iscrizioni e/o trascrizioni e/o pignoramenti.

La vendita del lotto è soggetta ad imposta di registro.

ooo§ooo

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 la liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

Valore dell'immobile: € 62.600,00.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 46.950,00).

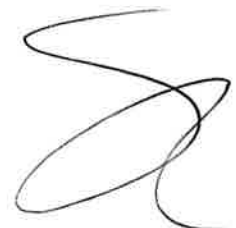
Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00.

Cauzione pari al:

- 10% del prezzo offerto;
- 30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione.

Si rinvia per ogni dettaglio al contenuto dell'allegato 3 della delega conferita dal Giudice dell'Esecuzione.

ooo§ooo



LOTTO 2

diritto di piena proprietà riferito ad abitazione in linea sita a Torreano, località Casali Laurini 14.

Abitazione in linea con tre piani fuori terra composta da cucina, ripostiglio e vano scale al piano terra, camera, bagno e vano scale al primo piano e soffitta al secondo piano.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 382 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 101,41 Euro, indirizzo catastale: località Casali Laurini n. 14, Proprietà per 1/1.

L'immobile di cui al Lotto 2 è attualmente occupato da persona fisica senza titolo opponibile. Libero ragionevolmente entro 120 gg dall'aggiudicazione.

Per completezza di informazione e valutazione, si precisa che è disponibile agli atti la consulenza estimativa giudiziaria del 16 novembre 2022 nella quale il tecnico incaricato ha, tra l'altro, precisato quanto segue:

1) PRATICHE EDILIZIE

- Nessuna pratica edilizia è stata rintracciata presso l'ufficio tecnico comunale del comune di Torreano (UD). L'esecutato ha dichiarato al tecnico incaricato che l'immobile è stato edificato ante 01/09/1967.

Si precisa, nel contempo, che con trascrizione d.d. 14 marzo 2023 del Notaio Elisabetta Bergamini, registro generale n. 6025, registro particolare 4686, è stata data evidenza nei pubblici registri dell'accettazione tacita dell'eredità del di lui padre da parte dell'esecutato.

Per ogni altro elemento e/o informazione di dettaglio si rinvia necessariamente all'analisi della citata della consulenza estimativa giudiziaria sopra richiamata e ciò anche per quanto attiene le iscrizioni e/o trascrizioni e/o pignoramenti.

La vendita del lotto è soggetta ad imposta di registro.

○○○§○○○

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 la liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

Valore dell'immobile: € 11.900,00.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 8.925,00).

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

Cauzione pari al:

- 10% del prezzo offerto;
- 30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione.

Si rinvia per ogni dettaglio al contenuto dell'allegato 3 della delega conferita dal Giudice dell'Esecuzione.

○○○§○○○

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 S.r.l. – 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 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 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 risulterà inviata 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 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° 90/2021 - Lotto n. < > (precisare il numero del Lotto)**; 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 procedura; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 21 maggio 2025, alle ore 16.00 presso la stessa Coveg S.r.l. – 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.

ooosooo

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 Udine, Viale Giovanni Paolo II, n. 3.

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, tel. 0432-566081, www.ivgudine.it.

Ulteriori informazioni, anche sulla 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 sottoscritto delegato, sito in Udine, Viale Giovanni Paolo II, n. 3, tel. 0432-506461, fax 0432-506517, PEC: stefano.lodolo@odce cud.legalmail.it, email: s.lodolo@studione c.it.

Udine, 20 febbraio 2025

Il Professionista Delegato
dott. Stefano Lodolo



Coveg S.r.l.