

**TRIBUNALE DI UDINE****AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA****III ESPERIMENTO DI VENDITA****N° 32/2022 R.G. Es.**

La sottoscritta avv. Barbara Simona Dolso, nominata quale delegato "A" al compimento delle operazioni di vendita nell'esecuzione in epigrafe dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 *bis* c.p.c., giusta delega di data 11/11/2022 notificata via pec dalla Cancelleria in data 22/11/2022 modificata come da provvedimento del GE del 19/11/2023

**AVVISA**

che in data **2 ottobre 2024 alle ore 15.30** 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 Geom. Marco Romanello, alla quale ci si riporta integralmente per tutto quanto non esposto nel presente avviso.

**LOTTO UNICO**

Diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare urbana a destinazione commerciale (bar, ristorante ed albergo) della superficie commerciale di 1.666,80 mq: fabbricato composto da un unico corpo di fabbrica sviluppato su due piani fuori terra, eretto su un appezzamento di terreno di mq. 28.580 posto a ridosso della via pubblica denominata via Latisana - (SP 353) nella parte periferica del centro abitato di Castions di Strada, così catastalmente identificato al Comune di Castions di Strada:

**foglio 16 particella 212 (catasto terreni)**, qualità/classe ENTE URBANO, superficie 28.580 e **foglio 16 particella 212 (catasto fabbricati)**, categoria D/2, rendita 8.174,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LATISANA N. 80, piano: T-1.

\* \* \*

Trattasi di un fabbricato ad uso commerciale destinato a trattenimento, pubblico spettacolo e discoteca, costituito da bar ristorante, albergo e sala da ballo, che si presenta in mediocri condizioni generali. Al suo interno troviamo al piano terra un porticato, che corre lungo la facciata principale, la sala da pranzo bar, da cui si accede ai servizi igienici, la saletta bar con affaccio sulla sala da ballo e l'atrio d'accesso ed al corridoio di collegamento per la cucina. Collegati alla sala da ballo troviamo i locali relativi ai servizi igienici; dal corridoio di accesso alla cantina si accede ai locali di servizio. Con accesso dall'esterno troviamo la centrale termica. Con accesso sia dall'esterno che dall'interno troviamo il vano scale di collegamento al piano primo dove, disposti lungo due corridoi speculari, sono posizionati gli accessi alle 15 camere con bagno. L'intero fabbricato non versa in buone condizioni di manutenzione, così come gli impianti e le finiture (si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale a pag. 9). L'area esterna parte è adibita a parcheggio viabilità e pista da ballo, la rimanente a giardino piantumato. I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

**Allo stato l'immobile risulta libero** (nessun occupante, di fatto disabitato, ad eccezione dell'utilizzo dell'area ove è sito il laghetto per l'esercizio di pesca sportiva sino all'aggiudicazione del bene).

CONFORMITA' EDILIZIA: l'immobile risulta conforme segnalando alcune difformità rilevate a pag. 6 dell'elaborato peritale.

CONFORMITA' CATASTALE: l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile (si rimanda alla lettura delle difformità catastali nell'elaborato peritale a pag. 6).

CONFORMITA' URBANISTICA: l'immobile risulta conforme.

Si segnala che non vi sono spese condominiali riferite all'ultimo biennio (esercizio in corso ed esercizio precedente) dovute in solido tra esecutato ed acquirente, atteso che il compendio pignorato non si trova in regime condominiale.

\* \* \*

La vendita del Lotto Unico è soggetta al regime dell'IVA ovvero 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 DELL'IMMOBILE: Euro 181.687,50**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (Euro 136.265,62)**

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

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

\*\*\*\*

## **PRESENTAZIONE OFFERTE**

### **Cartacee**

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate **entro le ore 12.30 del giorno 1 ottobre 2024 presso la sede della 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 (avv. Barbara Simona Dolso); la data fissata per l'esame delle offerte, il numero del 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](mailto: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: “Notartel S.p.A. Cauzioni Aste”) IBAN IT2410333203201000002610810 - SWIFT/BIC: PASBITGG); **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine; Procedura n° 32/2022 Lotto n°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), la cauzione deve essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Udine - R. G. Es. 32/2022"; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

\*\*\*

### **ESAME OFFERTE E GARA**

Il giorno **2 ottobre 2024 alle ore 15.30** presso la stessa Coveg Srl – IVG si procederà all'esame delle offerte regolarmente pervenute ed a deliberare sulle stesse.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte nello stesso giorno, alle **ore 15.20**; 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 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 o presso il proprio studio sito in Udine, via Brenari n. 10.

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 tel. 0432/566081 o rivolgendosi presso lo studio del Delegato tel. 0432/287063 – fax 0432/287063 – email: [barbaradolso@libero.it](mailto:barbaradolso@libero.it), pec: [barbarasimona.dolso@avvocatiudine.it](mailto:barbarasimona.dolso@avvocatiudine.it).

Udine, 5 giugno 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Barbara Simona Dolso

Coveg S.r.l. - [www.ivgudine.it](http://www.ivgudine.it)