

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 276/2022 R.G.Es.

La sottoscritta avv. Federica Cella 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:

Piena proprietà di

- **villa singola** a Udine, via Pola n. 42, della superficie commerciale di 346,97 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1 ed ha un'altezza interna di 2.50.

Identificazione catastale:

- foglio 42, particella 1061 sub 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, cat. A/2, classe 4, consistenza 11,5 vani, rendita € 1.603,60, piano S1-T-1, derivante da variazione 21/02/2014 n. UD0032596 per fusione-ampliamento-demolizione parziale-ristrutturazione ecc; coerenze: Fg 42 a nord p.lla 551, a est p.lle 1063-557-74, a sud via Pola, a ovest p.lla 608.
- Foglio 42, particella 1061 sub 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 80 mq, rendita 194,19, piano S1, derivante da variazione 21/02/2014 n. UD0032596 per fusione-ampliamento-demolizione parziale-ristrutturazione ecc.; coerenza: Fg 42 a nord p.lla 551, a est p.lle 1063-557-74, a sud via Pola, a Ovest p.lla 608.

-**box doppio**. Identificazione catastale:

- Foglio 42, particella 1061, sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, cat. C/6, classe 5, consistenza 80 mq, rendita 194,19, piano S1.

Trattasi di un pregevole fabbricato di civile abitazione, tipologia villa singola, recentemente realizzato con moderno aspetto architettonico e con sviluppo su due livelli fuori terra ed uno interrato oltre ad un'area scoperta circostante adibita a giardino. L'edificio è stato costruito nel 2014.

La villa unifamiliare è stata realizzata in ristrutturazione di un vecchio fabbricato demolito, con

moderno e pregevole aspetto architettonico, con finiture di elevata qualità sia nella scelta dei materiali sia nella rete impiantistica di tipo domotico. L'immobile risulta così composto:

- piano terra: ingresso, soggiorno, rampa scale, sala pranzo con angolo cottura, servizio igienico, lavanderia e rampa scale per il piano interrato;
- primo piano: tre camere da letto, doppi servizi, guardaroba, corridoio di disimpegno e terrazzo;
- piano interrato: deposito, centrale termica e autorimessa;
- area scoperta: piccolo giardino recintato con scivolo per accesso all'autorimessa.

L'immobile è ubicato, in zona semicentrale, in un'area residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale; i parcheggi sono sufficienti. Presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'immobile risulta abitato dal 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.

Quanto alle pratiche edilizie, risulta:

- nulla osta lavori n. 1316 per lavori di sistemazione fabbricato esistente, presentata il 30/12/1955;
- autorizzazione edilizia n. 589 per lavori di costruzione fabbricato autorimessa, presentata il 05/06/1961, rilasciata il 16/06/1961 con il n. 20792/589 di protocollo;
- autorizzazione edilizia n. 272 per lavori di costruzione di una legnaia, presentata il 15/03/1961, rilasciata il 17/03/1961 con il n. 10227/272 di protocollo;
- autorizzazione edilizia n. 297 per lavori di sistemazione fabbricato di abitazione, presentata il 13/04/1971, rilasciata il 12/05/1961 con il n. 9672/297 di protocollo;
- autorizzazione edilizia n. 661.1.1971 per lavori di sistemazione fabbricato residenziale; per le ulteriori precisazioni si rimanda alla consulenza estimativa giudiziaria;
- permesso di costruire n. 222.4.2008 per lavori di ristrutturazione ed ampliamento fabbricato di civile abitazione, presentata il 01/12/2008, rilasciata il 09/03/2009 con il n. 0143381/2008 di protocollo, agibilità del 26/01/2015 con il n. 0004535/2015 di protocollo.

In base al Piano Regolatore Generale, l'immobile ricade in zona BO, sottozona Boe. Norme tecniche

di attuazione ed indici: IF 1,20 mc/mq e QF 0,30.

L'immobile risulta conforme da un punto di vista edilizio, catastale, urbanistico e tecnico impiantistico; vi è corrispondenza dati catastali/atto.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza estimativa giudiziaria cui si rimanda.

La vendita è soggetta a imposta di registro.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B", Notaio Giulio Tremonti, 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 liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 675.000,00.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 506.250,00).

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00

Cauzione pari al 10% (30%-50% in casi particolari) del prezzo offerto.

LOTTO N. 2:

Diritto di superficie per la quota di 1/1 per anni 99, di cui restanti 60 su:

- **villetta a schiera laterale** a Marano Lagunare, via Gerolamo Raddi n. 2, della superficie commerciale di 169,43 mq. Identificazione catastale:

- foglio 4, particella 84 sub 3 (catasto fabbricati), cat. A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita € 289,22, piano T-1, derivante da variazione del 15/02/2005 n. UD0039100 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione. L'esecutato risulta proprietario per 1000/1000 del fabbricato mentre il Comune di Marano Lagunare risulta proprietario per 1000/1000 del terreno;

- foglio 4, particella 84 sub 4 (catasto fabbricati), cat. A/7, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita € 343,44, piano T-1, derivante da variazione del 15/02/2005 n. UD0039100 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione. L'esecutato risulta proprietario per 1000/1000 del fabbricato mentre il Comune di Marano Lagunare risulta proprietario per 1000/1000 del terreno;
- foglio 4, particella 84 sub 2 (catasto fabbricati), cat. C/6, classe U, consistenza 14 mq, rendita € 33,98, piano T, derivante da variazione del 15/02/2005 n. UD0039100 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione. L'esecutato risulta proprietario per 1000/1000 del fabbricato mentre il Comune di Marano Lagunare risulta proprietario per 1000/1000 del terreno.

Trattasi di un modesto fabbricato, tipologia villetta a schiera, inserita in testa ad un complesso residenziale, all'angolo tra via G. Raddi e G. da Marano. L'immobile, costruito nel 1985, si sviluppa su due piani fuori terra.

La villetta a schiera comprende al suo interno tre unità immobiliari catastali, adibiti ad ufficio al piano terra, ad appartamento al primo piano oltre al posto auto al piano terra.

L'immobile risulta così composto:

-piano terra: open space, bagno, cucinino, vano scale oltre al portico e al giardino esterno e al posto auto coperto;

-primo piano: due vani, bagno e terrazza verandata;

Le condizioni conservative e manutentive sono carenti per l'elevata vetustà dell'edificio nonché per l'economicità dei materiali di costruzione.

L'immobile è ubicato, in zona periferica, in un'area residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale; i parcheggi sono sufficienti. Presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre ad attrazioni storico paesaggistiche (Laguna naturalistica di Marano).

L'immobile risulta in uso – non abitato- dall'esecutato, libero al decreto di trasferimento.

Si precisa che la presente vendita ha ad oggetto la cessione del solo diritto di superficie, della durata

di anni 99 di cui ne residuano 60, **insistente sul solo fabbricato** mentre la piena proprietà del terreno sottostante permarrà in capo all'amministrazione comunale di Marano Lagunare.

Si dà atto che giusta correzione disposta dal G.E., dott. Venier, d.d. 15/02/2024, è **esclusa** dalla vendita la seguente quota di diritto superficario:

- cantina, composta da un unico vano, identificata al foglio 4, particella 122 (catasto fabbricati), cat. C/2, classe 4, consistenza 59 mq, rendita € 103,60, piano T.

In base al Piano Regolatore Generale, in forza di delibera C.C. n. 6 del 12/04/2018 per Variante n. 8, l'immobile ricade in zona B2 – Di completamento estensiva oggi Zona B di completamento.

Da un punto di vista edilizio sono state riscontrate le seguenti difformità: aumento delle unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso. Le difformità sono regolarizzabili mediante ritorno in pristino allo stato di fatto autorizzato dal Comune. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile; i costi presumibili per la pratica comunale e quella catastale ammontano a circa € 2.000,00.

Da un punto di vista catastale sono state riscontrate le seguenti difformità: chiusura vano terrazza con vetrata ed errata suddivisione interna delle u.i.. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile mediante presentazione di una nuova variazione catastale e delle u.i.; i presumibili costi di regolarizzazione, per il nuovo DOCFA con planimetrie ed elaborato planimetrico, ammontano a circa € 1.000,00.

Da un punto di vista tecnico impiantistico sono state rilevate le seguenti difformità: mancata separazione di tutti gli impianti tra le diverse u.i.. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile mediante la realizzazione di opere edilizie ed autorizzazioni da parte degli enti fornitori e del Comune di Marano Lagunare; i presumibili costi di regolarizzazione, per la separazione degli impianti, le dichiarazioni di conformità e gli oneri professionali, ammontano a circa € 5.000,00.

L'immobile risulta conforme da un punto di vista urbanistico e vi è corrispondenza dati catastali/atto. Il tutto come meglio descritto nella consulenza estimativa giudiziaria cui si rimanda.

La vendita è soggetta a imposta di registro.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B", Notaio Giulio Tremonti, 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 liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 63.500,00.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 47.625,00).

Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00

Cauzione pari al 10% (30%-50% in casi particolari) del prezzo offerto.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 09/07/2024 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:

- cognome e nome della persona fisica offerente (a pena di inammissibilità);
- luogo e data di nascita (a pena di inammissibilità);
- codice fiscale o P. Iva (a pena di inammissibilità salvo allegazione copia del relativo documento ufficiale);
- sottoscrizione autografa (a pena di inammissibilità);

Per enti o persone giuridiche:

- nome, denominazione o ragione sociale del soggetto offerente (a pena di inammissibilità);
- sede legale (a pena di inammissibilità);
- codice fiscale o P. Iva (a pena di inammissibilità salvo allegazione 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, 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 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 -09/07/2024-.

All'offerta telematica occorre allegare:

- 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:

- in caso di offerta **TELEMATICA**: mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a “Notartel S.p.A. Cauzioni Aste” IBAN IT24I0333203201000002610810 - SWIFT/BIC: ASBITGG) con indicazione di causale invariabile ed obbligatoria: Tribunale di Udine - Procedura n°276/2022 Lotto n° ___ (da indicare a cura dell'offerente); in tal caso occorre che, a pena di inammissibilità (*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;

- in caso di offerta **CARTACEA**: mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Udine ES. IMM. 276/2022”; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 10/07/2024 alle ore 14.30 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 14.20; 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” (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 o presso i locali di Coveg Srl IVG siti in Udine, via Liguria 96 o presso il proprio studio sito in Udine, via del Gelso n. 35.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl/IVG con sede in Udine, via Liguria, tel. 0432.566081 - www.ivgudine.it.

Ulteriori informazioni possono essere ottenute o dal Custode o rivolgendosi presso lo studio del Delegato tel. 0433-2155 – fax 0433-44766 – email: f.cella@studiocellaplazzotta.it.

04/04/2024

Il Professionista Delegato,
Avv. Federica Cella

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