

**TRIBUNALE DI UDINE**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA**  
**17 gennaio 2024, ore 11.30**

Es. N. 175/2022 R.G.E.

Il sottoscritto, avv. Valentina Migliorati, con studio in Udine, via Savorgnana n. 24, p.e.c. valentina.migliorati@avvocatiudine.it, delegato "A" alla vendita nella procedura espropriativa immobiliare N. 175/2022 R.G.E. del Tribunale di Udine con ordinanza comunicata il 17 aprile 2023,

**AVVISA**

che si procederà alla vendita forzata sincrona mista 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 UNICO:**

**A)** rustico a BASILIANO Piazza 3 Novembre 4/4, frazione Orgnano, della superficie commerciale di 216,43 mq, catastalmente identificato con due mappali distinti (482 e 483), si colloca in Piazza 3 Novembre n. 4 della frazione di Orgnano in Comune di Basiliano, all'interno di una corte composta da varie unità immobiliari.

Diritto di proprietà.

L'unità distinta al mapp. 482 a destinazione ex stalla-fienile si sviluppa su due piani oltre ad un accessorio costruito in aderenza a destinazione porcile e legnaia.

Il fabbricato distinto al mapp. 483 a destinazione residenziale ex casa rurale si sviluppa su tre piani fuori terra con corte antistante di pertinenza.

L'accesso alle unità, sia pedonale che carraio, avviene dal portone che fronteggia la piazza attraversando un porticato di altra proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 45, particella 482-483 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 759,19 Euro, indirizzo catastale: Piazza 3 Novembre, piano: T-1-2.

Coerenze:

- il mapp. 482 confina: a Nord con il mapp. 485, ad Est con il mapp. 138, a Sud con il mapp. 481, ad ovest con il mapp. 481.

- Il mapp. 483 confina: a Nord con il mapp. 481, ad Est con i mapp.li 50 e 140, a Sud con i mapp.li 929 e 528, ad ovest con i mapp.li 755, 527 e 565.

**B)** rustico a BASILIANO Piazza 3 Novembre 4/4, frazione Orgnano, della superficie commerciale di 30,40 mq a destinazione residenziale si colloca in Piazza 3 Novembre n. 3 della frazione di Orgnano in Comune di Basiliano, è sita al piano terra di un fabbricato in linea di centro paese. L'accesso all'unità avviene sia direttamente dalla piazza che dal porticato, di altra proprietà, di accesso al cortile dei fabbricati adiacenti.

Diritto di proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 528 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 56,81 Euro, indirizzo catastale: Piazza 3 Novembre, piano: T-1-2.

Coerenze:

Il mapp. 528 confina: a Nord con il mapp. 483, ad Est con il mapp. 929, a Sud con la piazza comunale, ad ovest con il mapp. 527.

**C)** rustico a BASILIANO Piazza 3 Novembre 4/4, frazione Orgnano, della superficie commerciale di 45,45 mq, catastalmente suddiviso in due subalterni, si colloca in Piazza 3 Novembre n. 4 della frazione di Orgnano in Comune di Basiliano, all'interno di una corte composta da varie unità immobiliari.

L'unità distinta al sub. 1 a destinazione ex stalla-fienile si sviluppa su due piani fuori terra, adiacente a fabbricati simili (tra cui anche l'unità descritta al precedente punto A), oltre ad un accessorio a destinazione ex porcile e legnaia. Quest'ultimo è stato ampliato e reso a destinazione rimessa.

Adiacente a quest'ultima si trova l'unità distinta al sub. 2 a destinazione autorimessa e si sviluppa solo al piano terra ed è composta da un vano unico.

Le unità sono dotate di una porzione di corte esclusiva.

L'accesso alle unità, sia pedonale che carraio, avviene dal portone che fronteggia la piazza attraversando un porticato di altra proprietà.

Diritto di proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 481 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 81 mq, rendita 158,97 Euro, indirizzo catastale: Piazza 3 Novembre, piano: T-1.

Coerenze:

Il mapp. 481 confina: a Nord con i mapp.li 135 e 482, ad Est con i mapp.li 138, 139 e 50, a Sud con il mapp. 483, ad ovest con i mapp.li 128 e 755.

- foglio 45 particella 481 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 42,04 Euro, indirizzo catastale: Piazza 3 Novembre, piano: T.

Coerenze:

Il mapp. 481 confina: a Nord con i mapp.li 135 e 482, ad Est con i mapp.li 138, 139 e 50, a Sud con il mapp. 483, ad ovest con i mapp.li 128 e 755.

**D)** Corte di pertinenza a BASILIANO Piazza 3 Novembre 4/4, frazione Orgnano, della superficie commerciale di 860,00 mq.

Trattasi di due terreni accessibili esclusivamente dai fabbricati ad uso fienile descritti al corpo C.

Diritto di proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 132 (catasto terreni), qualità/classe Sem. Arbor 1, superficie 430, reddito agrario 2,00 €, reddito dominicale 4,66 €.

Coerenze:

Il mapp. 132 confina: a Nord con il mapp. 600, ad Est con il mapp. 485, a Sud con il mapp. 481, ad ovest con il mapp. 397.

- foglio 45 particella 485 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arbor. 1, superficie 430, reddito agrario 2,00 €, reddito dominicale 4,66 €.

Coerenze:

Il mapp. 485 confina: a Nord con i mapp.li 600 e 10, ad Est con i mapp.li 133,136,497,498,137,499,500 e 138, a Sud con il mapp. 482, ad ovest con il mapp. 132.

Gli immobili risultano occupati dai debitori; dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Udine non sono emersi contratti di locazione registrati relativi al compendio edilizio in oggetto.

L'immobile 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.

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Conformità edilizia:** L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Mapp. 482: fabbricato ante '67, non ci sono titoli abilitativi e progetti di riferimento;
- Mapp. 483: rispetto alla Licenza 2027/71 c'è difformità nella rappresentazione delle fonometrie, l'accessorio ad uso bagno per cui era prevista la demolizione non è poi avvenuta;
- Mapp. 528: rispetto all'ampliamento del 1983 c'è una diversa suddivisione interna e posizionamento del bagno oltre alla diversa rappresentazione delle fonometrie;
- Mapp. 481 sub. 1: fabbricato ante '67 - non ci sono titoli abilitativi e progetti di riferimento
- Mapp. 481 sub. 2: fabbricato ante '67 - non ci sono titoli abilitativi e progetti di riferimento

**Conformità catastale:** L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Mapp. 483: Diversa rappresentazione dei fori porte e finestre piano terra e primo, diversa distribuzione degli spazi interni e dislocazione del bagno al primo piano.
- Mapp. 528: Diversa rappresentazione dei fori porte e finestre, manca la rappresentazione in mappa del vano di servizio.
- Mapp. 481 sub. 1: manca rappresentazione dei divisori al piano terra dell'ex stalla, l'accessorio è stato ampliato e non esiste il primo piano.

Il compendio si presenta in scarse condizioni generali.

Le coperture dei corpi accessori (part. catastali n. 481 e 482) risultano fatiscenti e necessarie di un completo rifacimento.

Per ogni altro aspetto di natura tecnica si rinvia all'esame della perizia del geom. Elisa Tosone.

La vendita è soggetta alle imposte come per legge.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B", notaio Alberto Urbani, in Udine, via Gorgi n. 6 - Tel. 0432/504973, le seguenti somme:

- € 500,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad € 100.000);
- € 750,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000 e pari od inferiore ad € 500.000);

- € 1.000,00 + 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 45.329,20.-**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore e, quindi, pari ad almeno € 33.996,90.-**

**Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00.-**

**Cauzione pari al 10% (30%-50% in casi particolari come da ordinanza, da esporre con chiarezza) del prezzo offerto.**

## PRESENTAZIONE OFFERTE

### Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 16 gennaio 2024 presso Coveg Srl – IVG sita 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 20 del giorno sopra indicato 16 gennaio 2024.

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°175/2022 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**), 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.

L’intestazione dell’assegno deve essere la seguente: “TRIB. DI UDINE ES.IMM.175/2022”.

In caso di difformità, l’Ufficio non risponde dei disguidi che si dovessero verificare.

## ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 17 gennaio 2024 alle ore 11.30 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 11.20 (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.

## 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 Savorgnana n. 24.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl 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 o rivolgendosi presso lo studio del Delegato tel. 0432/289330 – p.e.c.: [valentina.migliorati@avvocatiudine.it](mailto:valentina.migliorati@avvocatiudine.it).

Udine, 13 ottobre 2023.

Il Professionista Delegato  
Avv. Valentina Migliorati