

TRIBUNALE DI UDINE AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 205/2020 R.G.Es.

Il sottoscritto dottor Mauro Vidrigh

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 UNICO

La proprietà immobiliare del lotto unico risulta così identificabile:

- a) immobile residenziale di tipo popolare con annessa area scoperta, facente parte d'un fabbricato unifamiliare, in linea con altro corpo di fabbrica, a due piani fuori terra, il tutto ubicato nella zona Nord della sede municipale del Comune di Pulfero (UD), presso la frazione di Stupizza, in via Stupizza n. 15/A

Identificazione catastale:

foglio 13 mappale 317 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 103,29 €, via Stupizza n. 15/A piano T-1;

foglio 13 mappale 316 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 1, superficie 50 mq, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,35 €.

- b) terreno a giacitura piana con destinazione d'uso agricola, sito nei pressi del fabbricato staggito con annessa corte di cui al corpo A, ove si rinvie qualche piantumazione a basso fusto

Identificazione catastale:

foglio 13 mappale 83 (catasto terreni), qualità prato, classe 2, superficie 650 mq, reddito agrario 1,17 €, reddito dominicale 1,51 €

- c) due terreni contigui di bosco ceduo a formare un unico corpo insistente su terreno impervio e declive ubicato nella zona Nord della sede municipale del Comune di Pulfero (UD) avente accesso diretto dalla Strada Statale 54 "via Stupizza"

Identificazione catastale:

foglio 13 mappale 74 (catasto terreni), qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 9.800 mq, reddito agrario 2,53 €, reddito dominicale 7,59 €

foglio 13 mappale 277 (catasto terreni), qualità incolto produttivo, classe 2, superficie 7.110 mq, reddito agrario 4,41 €, reddito dominicale 5,14 €

- d) bosco ceduo insistente su terreno impervio e declive ubicato nella zona Nord della sede municipale del Comune di Pulfero (UD) non direttamente accessibile da pubblica via.

Identificazione catastale:

foglio 5 mappale 5 (catasto terreni), qualità incolto produttivo 1, superficie 6.900 mq, reddito agrario
8,91 €, reddito dominicale 8,91 €

STATO IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'immobile residenziale di tipo popolare con annessa area scoperta, risulta essere occupato dal proprietario esecutato quale abitazione principale

CONFORMITÀ EDILIZIA

La perizia del geom. Luca Vuerich rileva quanto segue:

- il fabbricato è sicuramente costruito ante 1° settembre 1967 nel centro abitato del Comune in quanto è presente nella mappa storica napoleonica. A tal uopo, per meri fini di legittimità edilizio urbanistica dell'edificato, si precisa che il primo strumento urbanistico del Comune, quale il Programma di Fabbricazione, è stato approvato con D.P.G.R. n. 114/urb. del 27/08/1969;
- la domanda di concessione edilizia relativa ad un ampliamento per sistemazione igienico-sanitaria presentata in data 10/05/1983 a cui ha fatto seguito il suo mancato accoglimento con n. prot. 36/83 d.d. 16/05/1983, pertanto detta pratica risulta priva di qualsivoglia efficacia;
- la concessione n. 54/83 prot. 2846 presentata in data 28/06/1983 e rilasciata in data 19/07/1983 per ampliamento fabbricato esistente a cui ha fatto seguito debito inizio lavori in data 30/08/1983. Al riguardo precisa inoltre che:
 1. la relazione tecnica esaminata dalla commissione igienico-edilizia nella seduta del 30/06/1983, a firma del tecnico p. ind. ed. Adriano CENCIG, incaricato dall'allora proprietà, allegata alla domanda prot. 2846 d.d. 28/06/1983, per mezzo della quale è stata chiesta la concessione al fine di poter eseguire i lavori di ampliamento al fabbricato ad uso abitativo, all'oggetto riporta "*3° Variante al progetto di ristrutturazione di fabbricato ad uso abitativo*";
 2. non sono state rinvenute presso l'archivio dello scrivente pubblico ufficio preposto alcun'altra concessione e/o variante afferente e/o pertinente alla concessione n. 54/83 prot. 2846 presentata in data 28/06/1983 per ampliamento fabbricato esistente;
 3. non risulta pervenuta per la concessione n. 54/83 prot. 2846 presentata in data 28/06/1983 al fine dell'ampliamento fabbricato esistente, alcuna fine lavori nè richiesta d'abitabilità/agibilità unitamente alla documentazione dovuta ex lege a corredo della stessa (certificato di collaudo con annesso intervenuto deposito presso il Ministero delle Infrastrutture Provveditorato Interregionale Opere Pubbliche Friuli Venezia Giulia Trentino Alto Adige Veneto sede di Udine, denuncia di accatastamento, ecc.);
 4. la suddetta pratica, concessione n. 54/83 prot. 2846 presentata in data 28/06/1983 per ampliamento fabbricato esistente, è da ritenersi decaduta in quanto il titolo abilitativo edilizio rilasciato in data 19/07/1983 prescrive in forma inequivocabile ed espressa la decadenza per il decorso del termine di tre (3) anni dall'inizio dei lavori;
 5. i lavori di cui alla concessione n. 54/83 d.d. 19/07/1983 potranno pertanto essere completati in seguito al rilascio di un nuovo idoneo atto autorizzativo e al deposito dei calcoli delle opere strutturali presso i pubblici uffici preposti, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti.
- per l'immobile staggito di cui al fg. 13 map. 317 non sono adottati e non sono in corso i provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della legge 28/02/1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;
- per quanto di mera competenza dello scrivente pubblico ufficio preposto, visti e disaminati gli atti d'archivio, ed in particolare le pratiche edilizie sopra descritte e specificate, non risultano esistere convenzioni, vincoli, oneri e/o gravami o quant'altro, anche se nella presente non espressamente specificato, gravanti sugli immobili oggetto della presente unificata certificazione; se si eludono le

prescrizioni dettate dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) ed unite Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.d'A.).

Pertanto l'acquisto dalla procedura esecutiva sarà sì esente da nullità, ma - per effetto delle norme richiamate dal Delegato B, notaio dott. Romano Lepre - l'acquirente avrà gravi difficoltà successivamente per rivendere o ipotecare l'immobile o comunque stipulare atti tra vivi che lo abbiano ad oggetto.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il perito geom. Luca Vuerich rinvia nel merito certificato rilasciato dal pubblico ufficio preposto del Comune di Pulfero (UD) in data 01/12/2021 prot. 5188 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo, nonché al successivo certificato d.d. 15/12/2021 (cfr. DOC. 4 perizia: Certificato di destinazione urbanistica e commerciabilità).

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

Criticità alta

Il perito geom. Luca Vuerich segnala che l'immobile residenziale di tipo popolare con annessa area scoperta, così come ad oggi si rinviene, non presenta idoneo stato di legittimità; un tanto per quanto attiene l'attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto.

CONFORMITÀ CATASTALE

La perizia rileva le seguenti difformità: non corretta rappresentazione grafica delle planimetrie in atti del catasto fabbricati per difformità interne riscontrate a sopralluogo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di denuncia di variazione per errata rappresentazione planimetrica presso il catasto fabbricati, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

CONFORMITÀ URBANISTICA

Il perito geom. Luca Vuerich rinvia espressamente al certificato rilasciato dal pubblico ufficio preposto del Comune di Pulfero in data 01/12/2021 prot. 5188 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo, nonché al successivo certificato d.d. 15/12/2021.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

Il perito geom. Luca Vuerich non rileva criticità.

ALTRE CONFORMITA'

Criticità alta

Il perito geom. Luca Vuerich prescrive una revisione e sanificazione degli impianti tutti, anche presso i pubblici uffici preposti, da parte di tecnici abilitati, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti.

Per ogni ulteriore informazione si rinvia alla perizia del ctu incaricato geom. Luca Vuerich ed alla relazione del notaio dott. Romano Lepre, con chiara evidenza del fatto che l'acquisto dalla procedura esecutiva sarà sì esente da nullità, ma parimenti l'acquirente avrà gravi difficoltà successivamente per rivendere o ipotecare l'immobile o comunque stipulare atti tra vivi che lo abbiano ad oggetto.

L'aggiudicatario potrà avvalersi in ogni caso - **ove consentito** - delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR n° 380/01 e all'art. 40, comma 6, L. 47/85.

La vendita è soggetta a:

- Imposta di Registro nei termini di legge

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.

Il costo delle cancellazioni a carico della procedura, calcolato in base ai pesi risultanti dalla perizia di stima, ammonta presumibilmente ad euro 1.511,00.

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 BASE ASTA 17.800=.

VALORE DI PERIZIA DELL'IMMOBILE Euro 42.000=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 13.350=).

Aumento minimo in caso di gara: euro 2.000,00

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto

Oltre a spese ed oneri accessori ed a quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, e sempre salva liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Offerta cartacea

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le **ore 12.30 del giorno 30 GENNAIO 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 (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 giustifichino i poteri di chi sottoscrive l'offerta per altri.

Offerta telematica

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 offertavp.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, ovvero del giorno **30 gennaio 2024**.

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:

- **per la procedura telematica** mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a “Notartel S.p.A. Cauzioni Aste”, IBAN IT241033320320100002610810 - SWIFT/BIC: PASBITGG); **causale invariabile ed obbligatoria: Tribunale di Udine; Procedura n° 205/2020 Lotto Unico**; 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 (ovvero il **30 gennaio 2024**);

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;

- **con la domanda cartacea** mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Udine, con menzione del numero della procedura (ovvero **Tribunale di Udine Proc. Esec.imm. n. 205/2020**); assegno da inserirsi nella busta contenente l’offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **31 gennaio 2024 alle ore 11.00** 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 10.50; 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”, 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 Tarvisio UD, Via Vittorio Veneto n. 150.

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.

042840531 – fax 0428644827 – email: studiovidrigh@gmail.com.

Tarvisio, addì 25 ottobre 2023

Il professionista delegato A

Dott. Mauro Vidrigh

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