

VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 8/2023 R.G.Es.

Il sottoscritto dr. Maurizio Trequadrini 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 1

Appartamento a PALMANOVA via Brazzà 4-12, frazione San Marco, della superficie commerciale di 205,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di un appartamento posto al piano terra, che si compone di due cucine, un cucinino, due camere, quattro stanze adibite a ripostiglio, un bagno, un soggiorno ed uno studio oltre una veranda esterna. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt. 2,90.

Identificazione catastale:

foglio 1 particella 183 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 712,71 Euro, indirizzo catastale: via Brazzà 12, piano: T

Stalla - allevamento a PALMANOVA via Brazzà 4-12, frazione San Marco, della superficie commerciale di 520,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di tettoie e stalle, depositi e stanze per la produzione e lo stoccaggio dei prodotti agricoli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

foglio 1 particella 183 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.074,00 Euro, indirizzo catastale: via Brazzà 12, piano: T

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1983.

Appartamento a PALMANOVA via Brazzà 4-12, frazione San Marco, della superficie commerciale di 113,10 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione con finiture di modesta entità. l'immobile è stato edificato nel 1956 e successivamente rimaneggiato, in assenza di concessioni. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di mt. 2,60.

Identificazione catastale:

foglio 1 particella 259 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1956.

Conformità edilizia:

-viene segnalato in perizia, quale difformità di criticità media, che il vano scale è molto più arretrato e la posizione del bagno si trova sopra l'ingresso del caseggiato e non sul retro come da planimetria catastale. Difformità regolarizzabile ad un costo presunto di euro 2.000,00;

-viene altresì segnalato in perizia, quale difformità di criticità alta, il pessimo stato conservativo delle travi costituenti la tettoia, priva di agibilità. La criticità può essere regolarizzata ad un costo presunto di euro 8.000,00;

Conformità catastale:

-mancata conformità con criticità media, che può essere regolarizzata con pratica DCFA del costo presunto di euro 600,00;

Conformità urbanistica e corrispondenza dati catastali/atto: conformi

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: obbligazione PROPTER REM stipulata il 7-12-2006 a firma del notaio F. Caruso ai nn 48/30 di repertorio e trascritta il 20.12.2006 a

Udine ai nn. 41412/26882 a favore del Comune di Palmanova.

L'immobile risulta abitato dall'esecutato, libero di regola solo dopo 4/6 mesi dal decreto di trasferimento, su richiesta dell'aggiudicatario;

La vendita è soggetta a:

- Imposta di Registro per gli immobili appartamento di cui al foglio uno particelle n. 183 sub 3 e n. 259 sub 2 e ad iva per l'immobile stalla di cui al foglio uno, particella 183 sub 4.

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 147.000,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 110.250,00).

Aumento minimo in caso di gara: 2.000,00;

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

Lotto 2

Terreno agricolo a SANTA MARIA LA LONGA strada sterrata di campagna laterale alla strada per Gonars SP 71 sulla sinistra provenendo da Palmanova, della superficie commerciale di 36.787,80 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di terreni irrigui agricoli. I mappali 85,86 ed 87 sono contigui e formano praticamente un unico appezzamento privo di confini visibili. I terreni sono tutti coltivati a granoturco. Nei pressi dei mappali 85-86-87 c'è una canaletta di irrigazione a scorrimento naturale che fornisce l'acqua per l'irrigazione.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 85 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe seminativo cl.2, superficie 522, deduzione A1, reddito agrario 2,70 €, reddito dominicale 4,58 €, intestato a esecutato;
- foglio 16 particella 86 (catasto terreni), qualità/classe semin irrig cl.2, superficie 8240, deduzione A1, reddito agrario 46,81 €, reddito dominicale 69,79 €, intestato a esecuzione. Coerenze: nord: mapp.85; est: mapp. 79e 105; sud: mapp. 87;
- foglio 16 particella 87 (catasto terreni), qualità/classe semin irrig cl.2, superficie 11470, deduzione A1, reddito agrario 65,16 €, reddito dominicale 97,15 €, intestato a esecutato. Coerenze: nord: mapp. 86 e 105; sud-est: mapp. 88; sud-ovest: altro foglio;

- foglio 16 particella 58 (catasto terreni), qualità/classe sem irriguo cl. 2, superficie 13140, deduzione A1, reddito agrario 74,65 €, reddito dominicale 111,29 €, intestato a esecutato. Coerenze: nord: mapp. 47; est: mapp. 59; sud: strada vicinale Regine; ovest: strada vicinale;
- foglio 16 particella 85 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe semin. irriguo cl.2, superficie 3468, deduzione A1, reddito agrario 19,70 €, reddito dominicale 29,37 €, intestato a esecutato.

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente argillosa, i seguenti sistemi irrigui: presenza di canali di irrigazione, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: mais. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. Terreni agricoli coltivati a grano-turco. Non vi sono difformità a livello edilizio, catastale e urbano. Vi è corrispondenza fra i dati catastali.

La vendita è soggetta a: 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 77.000,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 57.750,00).

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 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 allegate 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;

- 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 risulterà inviata entro le ore 12.30 del giorno sopra indicato. 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 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 al gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A. IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670; **causale invariabile ed obbligatoria:** Tribunale di Udine; Procedura n° 8/2023 Lotto n° ; 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 **03-12-2025** alle ore 15,00 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 14,50; 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 "Assisti alla gara".

La gara si svolgerà secondo il sistema della vendita telematica sincrona mista, ai sensi dell'art. 22 DM n° 32/2015.

L'aggiudicatario è tenuto a redigere la c.d. "dichiarazione antiriciclaggio" e a consegnarla al delegato alla vendita dopo la aggiudicazione o a depositarla nella cancelleria delle esecuzioni entro il termine assegnato per il versamento del saldo prezzo a pena di decadenza dalla aggiudicazione.

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 Codroipo, via Circonvallazione sud 88, Udine.

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. 0432 – 904178 – email: maurizio@studiotrequadrini.it

Data 11-08-2025

Il Professionista Delegato
dr. Maurizio Trequadrini

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