

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

N° 160/2021 R.G.Es.

La sottoscritta Avv. Monica De Cecco con studio in Udine, via Bologna 10 delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 *bis* c.p.c. (giusta delega comunicata a mezzo PEC il 24.11.2022)

AVVISA

che il **13 NOVEMBRE 2024 alle ore 14.30** 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 del geom. Giorgio Frassetto e da perizia integrativa depositata l'11.1.2023 entrambe in atti

LOTTO SECONDO

diritto di piena proprietà di un appartamento in condominio con cantina e della pertinente autorimessa siti a San Giovanni al Natisone (UD) in via Giuseppe Verdi n. 5 int. 3 e così identificati:

N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comune di San Giovanni Al Natisone:

- Fg. 7 mappale 423 sub 13 (appartamento – piano S1 - T – superf. commerciale 117,50 mq - cat. A2 – classe 2 – consistenza 7 vani – rendita € 524,20);
- Fg. 7 mappale 423 sub 82 (autorimessa - piano S1 - cat. C6 – classe 6 – consistenza 15 mq. – rendita € 30,88).

Il complesso immobiliare che contiene le unità oggetto di vendita è un condominio con tre piani (due piani fuori terra e uno interrato), è stato edificato nel 1983 ed è dotato di un giardino condominiale.

L'appartamento, sito al piano rialzato, è composto da tre camere, due servizi igienici, cucina, soggiorno, ingresso, stanzino, disimpegno e due terrazze.

Nel piano interrato si trovano la cantina e l'autorimessa di pertinenza dell'unità immobiliare.

Alla data della perizia non risultavano spese condominiali scadute ed insolute. Risultano deliberate spese straordinarie di gestione non ancora scadute per € 2.600. Le spese ordinarie sono indicate a pagina 3 della perizia in atti.

Risulta trascritta la domanda giudiziale di divisione (160 del 10.2.2023) del Tribunale di Udine, trascritta a Udine il 05.05.2023 (RP. 8691 – RG. 11159), che non pregiudicherà l'aggiudicatario.

Gli immobili sono occupati dalla parte esecutata e potranno essere liberati di regola solo dopo 4-6 mesi dall'emissione del decreto di trasferimento. A richiesta dell'aggiudicatario l'ordine di liberazione (contenuto nel decreto di trasferimento) potrà essere attuato direttamente a cura del custode; in mancanza di tale richiesta, l'aggiudicatario dovrà far eseguire a sua cura e spese il rilascio ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c. tramite UNEP.

Sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

Licenza n. 721/76 per lavori di realizzazione di fabbricato ad uso civile abitazione presentata il 24.01.1976, rilasciata il 10.03.1976 con agibilità rilasciata il 25.11.1977 (prot. n. 35);

Licenza di costruzione n. 980/77 presentata il 2.11.1976, rilasciata il 28.01.1977 (protocollo n. 5922/1156 con agibilità rilasciata il 03.05.1983 (protocollo n. 239).

Gli immobili sotto il profilo edilizio, urbanistico e catastale sono conformi.

Vi è corrispondenza fra gli atti e i dati catastali.

La vendita è soggetta ad imposta di Registro.

* * * * *

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" notaio Matteo Mattioni con studio in San Daniele del Friuli (UD) via del Monte 6 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 € 53.400,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 40.050,00).

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione; 30%, in caso di offerta proveniente da parte dello stesso soggetto dichiarato decaduto da precedente aggiudicazione, o di suo parente o affine fino al terzo grado, o di società del medesimo gruppo, o controllante o controllata, o comunque partecipata o amministrata da uno dei predetti soggetti; 50% per chiunque, in caso di vendita disposta dopo due inadempienze ex art. 587 c.p.c.)

* * * * *

PRESENTAZIONE OFFERTE

CARTACEE

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 12 NOVEMBRE 2024 presso la 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 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.

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 RDAC (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 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 IT 24 I 0333 20320 10000 2610 810 SWIFT - BIC PASBITGG; **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine; Procedura n°160/2021 - Lotto SECONDO -; 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 **13 NOVEMBRE 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" 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 Bologna 10.

Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni 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 avv. Monica De Cecco sito a Udine in via Bologna 10 - tel. 3495065200 – fax 0432 - 1631656 – email: monica_dececco@libero.it – PEC monica.dececco@avvocatiudine.it

8 giugno 2024

La Professionista Delegata
avv. Monica De Cecco