

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 105/2023 R.G. ES. IMM.

Il sottoscritto avv. Luca Rizzo, con Studio in UDINE, via Paolo Sarpi 14/2, professionista delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 *bis* c.p.c., come da ordinanza di vendita e delega ricevuta in data 20.05.2024

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

Diritto reale posto in vendita:

Piena proprietà (quota 1/1).

Tipologia:

Appartamento.

Comune ed indirizzo ove è situato l'immobile:

Comune di LATISANA (UD), viale Aprilia Marittima (presso il complesso denominato "Condominio D'Amicis").

Dati catastali

Indirizzo catastale – Comune di LATISANA, viale Aprilia Marittima, piano: T-1.

Catasto fabbricati del medesimo Comune di LATISANA - foglio 37, particella 25 sub. 37, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 206,58 Euro.

Descrizione

Si tratta di un appartamento con una superficie commerciale di 39,75 mq che si sviluppa al piano terra e al piano primo del complesso "Condominio D'Amicis", che si articola su tre livelli fuori terra (millesimi condominiali: 95,79/1000 per parti comuni del condominio; millesimi condominiali 10,25/1000 per parti comuni scoperte dell'intero complesso immobiliare).

L'immobile è stato costruito nel 1972 e ristrutturato nel 1997.

L'unità immobiliare è costituita da un locale adibito a ripostiglio al piano terra, mentre al primo piano si trova l'alloggio, con locale cucina-pranzo, un piccolo disimpegno, un bagno e una camera da letto.

L'alloggio si presenta in mediocre stato di manutenzione, con finiture di medio livello.

I serramenti esterni sono in legno a due ante e muniti di vetro Termopan.

I locali sono pavimentati con piastrelle di ceramica. I rivestimenti delle pareti dei locali bagno e di parte della zona cucina-pranzo sono stati realizzati in piastrelle di ceramica smaltata.

L'unità immobiliare è provvista di impianto termico autonomo, con caldaia alimentata a gas metano, per il riscaldamento e la produzione dell'acqua sanitaria, posta nel locale cucina.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, nel quadro generale sono presenti gli interruttori magnetotermico e differenziale. Non risulta predisposto l'attestato di prestazione energetica.

Si rimanda e si invita a prendere visione della perizia per ogni ulteriore informazione sullo stato dell'immobile.

Stato di occupazione:

Libero.

Pratiche edilizie:

Nulla Osta N. 1070 per lavori di costruzione di un nuovo fabbricato uso "esposizione e vendita prodotti agricoli" con annessi alloggi per il personale dipendente, rilasciata il 23/06/1972 con il n. 1070 di protocollo.

Nulla Osta N. 1474 per lavori di variante della Licenza Edilizia n. 1070 di data 23/06/1972, rilasciata il 21/01/1975 con il n. 1474 di protocollo.

Licenza di agibilità N. 487 per lavori di costruzione di un complesso edilizio per l'agriturismo con annessa abitazione, rilasciata il 27/06/1975 con il n. 487 di protocollo.

Autorizzazione N. 6093 per lavori di mutamento di destinazione del complesso edilizio autorizzato con Licenza edilizia n. 1070 del 23/06/1972 e n. 487 del 27/06/1975, rilasciata il 28/07/1975 con il n. 6093 di protocollo.

Concessione N. 842 per lavori di modifiche al condominio "San Marco", trasformando i locali ad uso piscina e servizi per ricavare un motel per la nautica ed un appartamento per il gestore, rilasciata il 27/02/1980 con il n. 842 di protocollo.

Autorizzazione di variante N. 842 per lavori di modifiche al Condominio S. Marco, trasformando i locali ad uso piscina e servizi per ricavare un motel per la nautica ed un appartamento per il gestore, rilasciata il 04/06/1982 con il n. 842 di protocollo.

Autorizzazione (parzialmente in sanatoria) N. 184, intestata per lavori di modifiche ai fori esterni eseguite in corso d'opera in variante alla Concessione n. 842/80 e successiva variante e l'autorizzazione ad eseguire modifiche interne con modifica della destinazione d'uso, rilasciata il 19/12/1994 con il n. 184 di protocollo.

Autorizzazione edilizia N. 97/0234 per lavori di modifiche interne ed esterne alla porzione di fabbricato in variante all'A.E. (parzialmente in sanatoria) n. 184/94, rilasciata il 04/09/1997 con il n. 97/0234 di protocollo.

Certificato di agibilità/abitabilità N. 1612 per lavori di modifiche con mutamento di destinazione d'uso in residenziale, rilasciata il 21/01/1999 con il n. 1612 di protocollo.

Situazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona G1 C - Turistica di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: NORME DI ATTUAZIONE - Variante 58 al P.R.G.C. - Art. 47 La zona G1 C corrisponde ad un insediamento turistico specializzato particolarmente nel settore della nautica. Obiettivi di piano sono la riqualificazione e il completamento del tessuto insediativo, comprese le dotazioni tecniche nautiche, i servizi ed attrezzature collettive e la viabilità. Elementi invariati del piano sono una dotazione di servizi ed attrezzature collettive adeguata complessivamente alla capacità insediativa, e il completamento e sviluppo della viabilità. Destinazioni d'uso. 1. Sono ammesse le destinazioni d'uso seguenti: a) alberghiera; b) di servizi; c) commerciale al dettaglio; d) direzionale, eccetto dancing o discoteca nuovi; e) di servizi e attrezzature collettive per il turismo. Tra i servizi e attrezzature collettive per il turismo sono comprese le opere portuali; f) residenziale non turistici per proprietari, gestori e addetti di strutture turistiche; g) residenziale

turistica; h) in area distinta in zonizzazione come area tecnica: solo opere per manutenzione, rimessaggio, ormeggio a secco e alaggio e varo di barche, distribuzione di carburante e altri servizi per la nautica; i) in area distinta in zonizzazione come area di parcheggio: solo parcheggio.

Conformità edilizia: non conforme, ma regolarizzabile.

Sono state rilevate le seguenti difformità: il locale posto al piano terra ad uso ripostiglio è conforme ad eccezione dell'altezza dello stesso che risulta essere pari a ml. 243, anziché ml. 220 come risulta dai grafici di progetto approvati. I locali costituenti l'alloggio posto al primo piano, sono conformi ad eccezione della zona disimpegno-bagno che è stata allargata a vantaggio del locale bagno, così come originariamente previsto in progetto.

Le difformità sono regolarizzabili ai sensi dell'art. 51 del Codice Regionale dell'Edilizia - Legge Regionale n.19/2009; stima dei costi di regolarizzazione: compensi professionali € 1.000,00 (oltre IVA e Cassa di previdenza / sanzione presunta: € 258,00 / tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni). Le difformità dell'alloggio riguardano opere realizzabili in edilizia libera.

Conformità catastale: non conforme, ma regolarizzabile.

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'edificio risulta essere parzialmente difforme alla planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio. La difformità riguarda la mancata rappresentazione del locale disimpegno antistante il locale bagno e la camera da letto e la conseguentemente riduzione del bagno, rispetto alla reale superficie. L'altezza del piano terra è stata indicata 270 anziché 243. (normativa di riferimento: Legge n. 113 del 26/02/1994).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale (stima dei costi di regolarizzazione: compensi professionali € 600,00 (oltre IVA e Cassa di previdenza) / spese catastali € 100,00 se il locale ripostiglio al piano terra in occasione della variazione sarà considerato dai competenti uffici catastali C/2, (deposito), altrimenti € 50,00 / tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni).

Conformità urbanistica: nessuna difformità.

Corrispondenza dati catastali / atto di provenienza: nessuna difformità.

Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sull'immobile:

- TRASCRIZIONE N. 12593/9816 del 23.05.2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27.04.2023 numero repertorio 1292 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI UDINE;
- ISCRIZIONE N. 26995/3946 del 02.12.2020 – IPOTECA GIUDIZIALE.

Ulteriori informazioni disponibili nella perizia, a cui si rimanda.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Le iscrizioni e le trascrizioni presenti sull'immobile saranno cancellate a cura e spese della procedura.

VALORE DELL'IMMOBILE € 45.786,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 34.339,50)

Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00.

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.).

La vendita è soggetta a imposta di registro.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" dott. Francesco Petroni, notaio in Cividale del Friuli, 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.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Offerte Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate **entro le ore 12.30 del giorno 05.11.2024** 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 giustificano i poteri di chi sottoscrive l'offerta per altri.

Offerte 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 a “Notartel S.p.A. Cauzioni Aste”) IBAN IT2410333203201000002610810 -

SWIFT/BIC: PASBITGG; causale invariabile ed obbligatoria: Tribunale di Udine; Procedura n. 105/2023 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;
 - 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 06.11.2024 alle ore 9.30** 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 9.20; 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.

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 UDINE, via Paolo Sarpi 14/2.

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 sottoscritto Delegato sito in Udine, via Paolo Sarpi 14/2 - tel. 0432.509203 – email: luca.rizzo@email.com pec: luca.rizzo@pec.it.

Udine, 11 luglio 2024

Il Professionista Delegato
avv. Luca Rizzo