

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 56/2023 R.G.Es.

Il sottoscritto Avvocato Andrea Galimberti, 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 Consulenza estimativa giudiziaria di data 08.11.2023 del Perito Luciano Candido in atti:

Lotto 1

Porzione di fabbricato con spazi comuni ad altra unità in RIGOLATO capoluogo, Borgata "Sega", della superficie commerciale di 83,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Trattasi di una "modesta abitazione", in un contesto poco felice;

L'unità consta di:

* Piano terra: Ingresso comune, Cucina,

* A metà scala: Dis. e Bagno cieco;

* Piano primo: una camera;

* nell'amezzato: Dis. e ripostiglio;

* Piano Secondo: Camera

* Piano terzo: Soffitta, non abitabile;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°-2°-3°, scala comune alle 3 stanze sovrapposte, ha un'altezza interna di 2,75-2,45-2,30-1,30

Identificazione catastale:

foglio 20 particella 576 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2°, consistenza 3,5 vani, rendita 96,89 Euro, indirizzo catastale: Via Sega n° 128 (errato il n° civico), piano: pt-pl° - p2° - p.3

E' comune all'unità di che trattasi il Sub.3 - B.C.N. ai Sub. I e 2; (Ing. Scala, Disimpegni);

L'intero edificio sviluppa tre piani fuori terra. Immobile costruito nel 1920.

Per quanto espresso dalla Consulenza estimativa giudiziaria di data 08.11.2023 del Perito Luciano Candido in atti:

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da accertamento c/o l'ufficio urbanistico del comune, NON si è riscontrata nessuna pratica edilizia.

Il fabbricato è di costruzione ante 1.9.1967.

PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente al fabbricato c/o ufficio Urbanistico del comune, NON sono state rinvenute pratiche edilizie.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "BO"

Per quanto espresso dalla Consulenza estimativa giudiziaria di data 08.11.2023 del Perito Luciano Candido in atti:

GIUDIZI di CONFORMITA'

- * Vanno redatte le successioni (due);
- * Va rimossa la porzione di manto in Eternit;
- * Va presentata CILA per l'avvenuta parziale chiusura di una finestra e porta;

quanto alla CONFORMITÀ EDILIZIA

CRITICITA': BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Una porzione della copertura sul retro, ha come manto di copertura lastre di eternit, che risultano usurate e da rimuovere.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione della porzione di Eternit da soggetti abilitati, trasporto in discarica autorizzate nuovo manto in tegole.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione lastre di eternit, trasporto in discarica autorizzata, nuovo manto in tegole: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita alla porzione di manto costituito da Eternit.

quanto alla CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA': NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente alla scheda in atti catastali, è stata "parzialmente" chiusa la finestra e la porta sul retro al p.1°, Per Questa lieve difformità, non necessita la presentazione di variazione catastale, perché un tanto non comporta variazione nella categoria, classe e rendita.

L'immobile risulta conforme.

quanto alla CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITA': NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato è di costruzione ante 67, e non paiono eseguite opere successivamente. L'unica difformità che si evidenzia, è la parziale chiusura della finestra nel rip. al p.1° e della porta di accesso sul retro, (forometrie che sul retro ancora esistono).

Le difformità sono regolarizzabili: Mediante presentazione CILA per modeste modifiche. L'immobile risulta NON conforme, con lieve difformità.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione CILA per le modeste modifiche: €.500,00.

quanto alla CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITA': NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancano le formalità relative a due successioni con conseguenti voltture catastali;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di successioni e conseguenti voltture. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione n° due successioni e conseguenti voltture, pagamento (pro quota con il 2° lotto) relative imposte e sanzioni: €3.000,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi.

Questa situazione è riferita all'intera unità.

ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITA': BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza delle certificazioni

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Tempi necessari per la regolarizzazione: Medi

Questa situazione è riferita sia all'impianto elettrico - che è da adeguare e certificare - che all'ibrido impianto di riscaldamento, che è da adeguare e certificare.

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.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" le seguenti somme:

- € 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, e sempre salva liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 15.300,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (Euro 11.475,00=).

Aumento minimo in caso di gara: Euro 1.000,00=.

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (30% - 50% in casi particolari: 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.).

*** * ***

Lotto 2

Casetta Singola, con annesso Rustico ed area contigua, a RIGOLATO Via Sega, Borgata "Sega", della superficie commerciale di 128,70 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Trattasi di un fabbricato "Autonomo", con piccola corte antistante che consente l'accesso dalla strada comunale (pc. 599), e da piccola area scoperta (pc. 596) contigua ed antistante l'accessorio (Rustico), incluso nella presente stima;

Il fabbricato si sviluppa su 4 piani e precisamente:

* Piano scantinato: Ripostiglio/deposito verso il rio; Cantina interrata, altra cantina con scala a mano;

* Piano terra: Corte accessibile da strada comunale, Ing. scala a rampe, ex cucina, stanza, Wc nell'ammezzato;

* Piano Primo: Scala, Dis. due locali già adibiti a camera, rip., terrazzo verso il rio, e piccolo terrazzo su corte antistante;

* Piano sottotetto: Soffitta NON abitabile;

L'edificio è interamente **INABITABILE**; per assenza di qualsivoglia impianto e servizi igienici, ed **INAGIBILE**, in quanto alcune struttura sono da consolidare ed interamente rifare (murature, solai, tetto);

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1- T-1°-2°, ha un'altezza interna di 2,40-2,70-2,65-2,25

Identificazione catastale:

foglio 20 particella 599 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1°, consistenza 7 vani, rendita 165,94 Euro, indirizzo catastale: Via Sega, piano: Scantinato-Terra-Primo e sottotetto;

foglio 20 particella 596 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo, superficie 18 mq., reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,03 €, indirizzo catastale: Via Sega.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

Rustico, composto da Ex stalla e fienile addossato alla contigua Casa.

Identificazione catastale:

foglio 20 particella 598 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 75 mq, rendita 76,69 Euro, indirizzo catastale: Via Sega, piano: T-1°-sottotetto.

E' comune all'unità l'area scoperta in lato Nord pc. 594 Fg. 20 di mq. 51

Per quanto espresso dalla Consulenza estimativa giudiziaria di data 08.11.2023 del Perito Luciano Candido in atti:

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da verifica effettuata, **NON** si sono riscontrate pratiche edilizie;

Il fabbricato è di costruzione ante 1.9.1967, ed i luoghi non denotano opere successivamente eseguite.

PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente ai fabbricati c/o l'ufficio Urbanistico del comune, **NON** sono state rinvenute pratiche edilizie.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "BO"

Per quanto espresso dalla Consulenza estimativa giudiziaria di data 08.11.2023 del Perito Luciano Candido in atti:

GIUDIZI di CONFORMITA'

Trattasi di un ex fabbricato di Abitazione Economica, priva di Impianti, e Bagno, di fatto in stato di totale abbandono, utilizzato in parte come deposito. **Fabbricato interamente inagibile.**

quanto alla CONFORMITÀ EDILIZIA

CRITICITA': BASSA

L'immobile risulta conforme.

Questa situazione è riferita al fabbricato pc. 599.

Il Fabbricato è nei luoghi INAGIBILE

Necessita per il riutilizzo del fabbricato, presentare CILA o SCIA per la futura ristrutturazione del fabbricato, al fine di renderlo agibile ed abitabile. Andrà anche verificata la staticità del fabbricato;

quanto alla CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA': NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: **NON** redatta una successione per morte; pronunciata l'accettazione tacita dell'eredità giudizialmente.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Voltura catastale conseguente alla successione da redigersi: €. 450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi.

Questa situazione è riferita a tutti i beni del presente lotto.

quanto alla CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

quanto alla CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITA': NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: I beni appartengono all'esecutato per legittima provenienza, anche se ancora non espletata la formalità successoria;

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- redigere successione in morte: €.1.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITA': BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON è niente in regola, NON vi è nessun allaccio in essere, NON vi è l'autorizzazione allo scarico.

L'immobile risulta non conforme.

L'immobile risulta libero e **NON** agibile.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" le seguenti somme:

- € 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, e sempre salva liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 22.725,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (Euro 17.043,75=).

Aumento minimo in caso di gara: Euro 1.000,00=.

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (30% - 50% in casi particolari: 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 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.

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 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 *IT2410333203201000002610810* - SWIFT/BIC: *PASBITGG*; **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine; Procedura n° 56/2023 Lotto n° 1 (o n° 2, se l'offerta riguarda il lotto n° 2); 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 **15.30** 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 15.20; 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 Rauscedo n. 1.

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 295888 – fax 0432 289150 – email: galimberti.andrea@avvocati.ud.it.

Udine, 15 luglio 2024

Il Professionista Delegato

Avvocato Andrea Galimberti

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