

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 68/2023 R.G. Es.

Il sottoscritto avv. MARCO PALMEGIANO, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza d.d. 04.05.2024, comunicata il 07.05.2024,

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

A) **piena proprietà** di un appartamento sito in comune di Udine (Ud) in piazzale Gio Batta Cella n. 63, quarto piano, della superficie commerciale di mq. 87,32, con accessoria cantina nel piano interrato, distinto al

Catasto Fabbricati del COMUNE DI UDINE:

foglio 48, particella 525, sub. 44, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 568,10, piazzale Gio Batta Cella n. 63, piano: S1-4; confini da nord in senso orario con foglio 48 mappale 1495, strada, 2110, 1302, 2162, 569.

L'unità immobiliare è inserita in un condominio denominato "Condominio Torre". Il condominio è situato in una zona semi-centrale di Udine. Trattasi di appartamento posto al quarto piano; l'ingresso avviene direttamente nella zona giorno con angolo cottura e veranda con accesso alle scale di servizio; il soggiorno è separato dall'ingresso. Completano l'appartamento due camere e un bagno finestrato.

L'appartamento non versa in ottimo stato conservativo, sono presenti delle infiltrazioni di acqua sul soffitto, in particolar modo nel bagno e nel corridoio.

L'appartamento è dotato di cantina al piano interrato, che versa in condizioni conservative di scarsa qualità con finiture grezze;

B) piena proprietà del locale accessorio all'appartamento descritto al precedente punto A, quale box singolo, sito in comune di Udine (Ud) in piazzale Gio Batta Cella n. 63, distinto al

Catasto Fabbricati del COMUNE DI UDINE:

foglio 48, particella 525, sub. 24, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 10, consistenza 10 mq, rendita € 52,68, piazzale Gio Batta Cella n. 63, piano: S1; confini da nord in senso orario con foglio 48 mappale 1495, strada, 2110, 1302, 2162, 569.

Il condominio è stato costruito nel 1960.

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale.

Gli immobili risultano:

- occupati dal debitore esecutato e dai suoi famigliari; i beni sopra indicati costituiscono abitazione principale del debitore e dei suoi famigliari conviventi. La loro 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;
- circa la situazione catastale non vi è la conformità (demolizione pareti e mancata rappresentazione finestra bagno), pur essendo regolarizzabile mediante pratica di variazione catastale; costo per la regolarizzazione preventivato in € 500,00;
- sono stati oggetto di autorizzazione edilizia n. ED 703/1959 e successive varianti, per lavori di costruzione di un fabbricato, rilasciata in data 14.12.1959 con il n. ED 703/1959 di protocollo, agibilità del 23.09.1963, il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (foglio 48, mappale 525, sub. 24-44); autorizzazione edilizia n. ED 1008/1960 e successive varianti, per lavori di variante al progetto per la costruzione di un fabbricato, rilasciata il 19.10.1960 con il n. ED 1008/1960 di protocollo; agibilità del 23.09.1963, il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (foglio 48, mappale 525, sub. 24-44); comunicazione

per attività edilizia libera n. DE/802.1.2014 d.d. 11.12.2014, per lavori di sostituzione serramenti esterni, il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (foglio 48, mappale 525, sub. 44); comunicazione inizio lavori per lavori di manutenzione straordinaria per l'efficiamento energetico e strutturale presentata il 24.11.2022 con il n. 814/2022CILA_SB di protocollo, il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (foglio 48, mappale 525, sub. 24-44); la pratica è in attesa di integrazioni richieste il 24.05.2023;

- dal punto di vista edilizio sono state rivelate delle modifiche a pareti interne e lievi spostamenti di fori porta su pareti interne rientrati nell'art. 16 L.R. 19/09; l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile; costi per la regolarizzazione preventivati in € 1.000,00; questa situazione è riferita solamente al foglio 48, mappale 525, sub. 44;
- di fatto conforme da un punto di vista urbanistico;
- non risulta alcuna difformità tra i dati catastali e i dati risultanti in atti;
- secondo il piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 residenziale;
- le finiture e gli impianti sono risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile; i serramenti sono del tipo PVC bianco ad anta singola e sono stati sostituiti nel 2014;
- alla data della perizia del 31.10.2023 risultavano spese condominiali scadute ed insolite per € 6.672,88; di detto importo il perito ha tenuto conto nella determinazione del valore di vendita giudiziaria; da quella data sono maturate ulteriori spese condominiali per un importo di € 753,84 secondo quanto riferito dall'amministratore di condominio.

Si avvisa in ogni caso che la parte aggiudicataria, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della L. n. 47/1985.

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 o 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 € 35.277,85

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 26.500,00).

Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (30%-50% in casi particolari come da ordinanza del Giudice dell'Esecuzione d.d. 04.05.2024, e precisamente 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 19 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 quanto 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 risulterà inviata entro le ore 12.30 del giorno 19 novembre 2024. Sebbene ai sensi dell'art. 14, comma 1 del d.m. 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 quanto *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 IT24I0333203201000002610810 - SWIFT/BIC: PASBITGG; **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine; Procedura n° 68/2023 indicando 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 n. 68/2023 R.G. Es."; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 20 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 *(10 minuti prima dell'orario di cui sopra)*; 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 l'aggiudicazione o a depositarla nella cancelleria delle esecuzioni entro il termine assegnato per il versamento del saldo prezzo a pena di decadenza dall'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 a Latisana (Ud) in piazza Matteotti n. 6.

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. 0431 50186 - fax 0431 520726 - e-mail: info@palmegiano.it.

Latisana, lì 18 luglio 2024.

Il Professionista Delegato
avv. Marco Palmegiano