

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N. 206/2022 R.G. Es. Imm.

Il sottoscritto avv. Manlio Bianchini, con studio in Udine, viale Ledra n. 1, Professionista Delegato (delegato A della presente procedura) alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 bis C.P.C.,

AVVISA

che si procederà alla vendita forzata senza incanto del seguente bene immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 peritale di stima in atti:

LOTTO UNICO

Diritto reale posto in vendita:

Proprietà (100%);

Tipologia:

Appartamento;

Comune ed indirizzo in cui è ubicato l'immobile:

Comune di Paularo (UD), Case Sparse Rio s.n.c., frazione loc. Nisola;

Dati catastali:

- Catasto fabbricati, foglio 19 particella 678 sub. 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 434,60 Euro; indirizzo catastale Case Sparse Nisola, piano 1-2;

- Coerenze: l'unità è subalterno di più ampio ente urbano e confina: Nord fg. 19 particella n. 596; Est strada pubblica; Sud affaccio su fg. 19 n. 678 sub 1; Ovest fg. 19 n. 684 (di fatto torrente Chiarsò).

Descrizione:

Si tratta di un appartamento e vano soffitta della superficie commerciale di 199,34 mq., costituente porzione di fabbricato bifamiliare.

L'unità è posta al piano 1-2, scala esterna, ha un'altezza interna di m. 2.50.

L'unità abitativa posta al primo piano è costituita da cucina, soggiorno, tre camere da letto, un bagno, un ampio ripostiglio e dal corridoio / disimpegno; internamente è pavimentata con piastrelle di ceramica, ha pareti e soffitti intonacati, porte in legno massiccio specchietate, serramenti esterni in legno mono anta privi di oscuri; l'ampio bagno presenta lavabo, wc e bidet, vasca e doccia; è dotata di impianto di riscaldamento a radiatore con corpi scaldanti in acciaio lamellare ma al momento è priva di generatore di calore; l'acqua calda sanitaria è data da un boiler elettrico.

La soffitta, posta al secondo piano, ha una superficie lorda di circa 74 mq., ha altezze interne ampie ed è al grezzo, con travature lignee di copertura a vista; verso il vano scale (di uso comune) non è delimitata da murature ed anche le più interne, che suddividono l'altra proprietà, sono da completare in altezza; mancano gli impianti ed i serramenti esterni.

Stato di occupazione:

L'immobile risulta abitato dal debitore, e potrà essere liberato di regola solo dopo quattro/sei mesi dall'emissione del decreto di trasferimento, a cura diretta del custode solo su richiesta dell'aggiudicatario.

Regolarità Edilizia Catastale ed Urbanistica del bene:

Concessione edilizia N. CE 537/1981, per lavori di costruzione di una casa di civile abitazione, presentata il 10/07/1981 con il n. 3222 di protocollo, rilasciata il 31/08/1981 con il n. 3222/718 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata;

Concessione Edilizia N. CE 555/1985, per lavori di completamento costruzione di una casa di civile abitazione, presentata il 20/05/1985 con il n. 3231 di protocollo, rilasciata il 23/05/1985 con il n. 625/3231 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata;

Concessione edilizia N. CE 60/1988, per lavori di variante a lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione, presentata il 07/03/1988, rilasciata il 22/03/1988 con il n. 64/1756 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata;

Concessione edilizia N. CE 176/1992, per lavori di completamento costruzione fabbricato di civile abitazione, presentata il 18/05/1992 con il n. 3773 di protocollo, rilasciata il 18/07/1992 con il n. 199/3773 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata;

Concessione Edilizia N. CE 174/1996, per lavori di completamento costruzione fabbricato ad uso civile abitazione, presentata il 06/09/1996 con il n. 711 di protocollo, rilasciata il 04/10/1996 con il n. 203/7114 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata;

Autorizzazione edilizia N. AUT. 186/1996, per lavori di realizzazione di un muro di recinzione, presentata il 24/07/1996 con il n. 6023 di protocollo, rilasciata il 22/10/1996 con il n. 215/1996 di protocollo;

Denuncia di inizio attività edile N. DIA n. 9743, per lavori di modifica scala di accesso al primo piano e realizzazione scala accesso al giardino e ricavo piazzola posto auto, presentata il 18/12/1998 con il n. 9743 di protocollo. Manca fine lavori e collaudo ex LR 52/91;

Concessione edilizia N. CE 22/2000, per lavori di completamento costruzione fabbricato ad uso civile abitazione, presentata il 30/09/1999 con il n. 7754 di protocollo, rilasciata il 17/02/2000 con il n. 25/7754/99 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata;

Concessione edilizia N. CE 32/2003, per lavori di completamento costruzione fabbricato di civile abitazione (1° piano), presentata il 12/05/2003 con il n. 4069 di protocollo, rilasciata il 25/06/2003 con il n. 36/4069 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

In relazione alla conformità edilizia, l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

L'unità abitativa oggetto di esecuzione è sostanzialmente costituita da un appartamento al primo piano e da dei locali ad uso soffitta al secondo; le due unità hanno accesso separato; il piano primo corrisponde ai grafici di concessione edilizia assentiti; al secondo piano i grafici assentiti prevedevano invece altri due appartamenti, uno dei quali di spettanza del debitore, che non è stato realizzato tanto che il volume che l'avrebbe contenuto è completamente al grezzo, parzialmente delimitato da muri ed è attualmente destinato a soffitta.

Si deve quindi procedere ad una riduzione a conformità dello stato di fatto; successivamente sarà necessario dar corso all'ottenimento della certificazione di agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: espletamento di pratica di riduzione a conformità dello stato di fatto e successivo espletamento di pratica (SCA) di agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili in sessanta giorni al costo di Euro 2.800,00 circa per spese tecniche, sanzioni, produzione di certificazioni.

La situazione è riferita solamente a Costruzione fabbricato di civile abitazione: CE 537/81 e segg..

Il progetto di cui alla DIA del 18/12/1998 prevedeva: - costruzione scala esterna di accesso al 2 piano; - formazione piazzola sosta e scala adiacente. I grafici riportano anche la realizzazione della recinzione fronte torrente ma questa poi con la comunicazione DIA veniva estromessa; di tutto ciò in realtà è stata costruita solo la scala esterna di accesso al 2 piano; quindi manca comunicazione di fine lavori e collaudo finale (art. 80 L.R. 52/91 co. 3 e 4); manca anche ogni riferimento all'aspetto strutturale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: comunicazione al comune di chiusura pratica con allegati grafici di stato di fatto e conformità strutturale.

Le difformità sono regolarizzabili in novanta giorni al costo di Euro 1.100,00 circa per spese tecniche.

La situazione è riferita solamente a DIA del 18/12/1998 per recinti e piazzola.

Quanto alle conformità catastale ed urbanistica, l'immobile risulta conforme.

Prezzo base d'asta:

Euro 12.750,00;

Sono valide le offerte per un importo pari ad almeno il 75% di tale valore (Euro 9.562,50);

Aumento minimo in caso di gara: Euro 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.).

Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le iscrizioni e le trascrizioni presenti sugli immobili saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Vendita soggetta a:

Imposta di registro.

Spese a carico dell'aggiudicatario:

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del notaio dr. Cosimo Cavallo di San Daniele del Friuli (delegato B della presente procedura) le seguenti somme:

- € 500,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad € 100.000,00);
- € 750,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000,00 e pari od inferiore ad € 500.000,00);
- € 1.000,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000,00);
- gli importi necessari per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, quantificati dal notaio delegato B, sempre salva la liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Offerte Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate entro le ore **12.30** del giorno **19/11/2024** presso gli uffici dell'I.V.G. – Coveg S.r.l. siti in Udine, Via Liguria n. 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 P.E.C. 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 ss. del 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 P.E.C. 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. (P.E.C.) di cui all'art. 14 comma 1 del 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 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 P.E.C. 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 P.E.C. 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°206/2022, Lotto n°1"; 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 – R.G. Es. 206/2022; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **20/11/2024** alle ore **09:00** presso la stessa Coveg S.r.l. – I.V.G. Udine, Via Liguria n. 96 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 08:50; tutti gli offerenti possono assistere a tale attività.

Il gestore della vendita telematica invierà (via P.E.C. e via S.M.S.) agli offerenti telematici le credenziali ed 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 della Coveg S.r.l. I.V.G., siti in Udine, Via Liguria n. 96, o presso il proprio studio sito in Udine, Viale Ledra n. 1.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg S.r.l. I.V.G. con sede in Udine, Via Liguria n. 96, tel. 0432/566081 - www.ivgudine.it.

Ulteriori informazioni possono essere ottenute o dal Custode o rivolgendosi presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato sito in Udine, viale Ledra n. 1 - tel.: 0432/21490 – email: manliobianchini@gmail.com – P.E.C: manlio.bianchini@avvocatiudine.it.

Udine, 18/07/2024

Il Professionista Delegato A
avv. Manlio Bianchini

Firmato digitalmente da: BIANCHINI MANLIO
Data: 18/07/2024 17:13:34

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