

## TRIBUNALE DI UDINE

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

**R.G. Es. Imm. n. 112/2023**

Il sottoscritto avv. Andrea Russo, professionista delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 bis c.p.c.,

#### AVVISA

che in data **27.11.2024 ad 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 in atti, redatta dal CTU geom. Francesco Donato in data 17.01.2024 alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento e per tutto quanto non precisato nel presente avviso.

#### LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà di appartamento ubicato a Forni di Sopra (UD), via Nazionale n. 27, della superficie commerciale di 116,81 mq. I beni oggetto della presente valutazione fanno parte di un fabbricato indipendente a tre piani fuori terra più un piano seminterrato. Il bene oggetto di stima è costituito dall'intero piano primo del fabbricato escluso il vano scale, più una cantina situata al piano seminterrato e una parte del giardino compresa tra la facciata frontale del fabbricato e la Via Nazionale. Un primo accesso all'appartamento in esame può avvenire dal lato frontale su Via Nazionale attraverso una scalinata in salita che attraversa il giardino fronte-strada e che porta all'ingresso principale preceduto da un piccolo portico; un secondo accesso si ha dall'ingresso sul lato posteriore del fabbricato e da qui tramite il vano scala comune si può accedere alla cantina al piano seminterrato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,80 mt.

Il fabbricato oggetto dalla presente è così distribuito:

Appartamento al piano terra (Sub.1) con annessa area scoperta esclusiva, composto da: portico, corridoio, cucina, pranzo, antibagno, bagno, camera, ingresso posteriore dal lato nord. Confinante con vano scale, sub.7 (BCNC) della particella 595 del foglio 19 e strada. Cantina al piano seminterrato (Sub.4) il cui accesso avviene tramite la scala interna in legno e che confina con altra cantina Sub.5 e con il BCNC Sub.7 su più lati della particella 595. Si evidenzia che le dimensioni e la forma del Sub.4 citato nell'Atto di compravendita Rep.30575 del 20/04/2022, rappresenta la suddivisione dei locali per come avrebbero dovuto essere completati a compimento della CILA prot.n.5748 del 26/11/2021, ma fisicamente la situazione si presenta nello stato di fatto precedente alla pratica edilizia, con due cantine in vece delle tre ad oggi accatastate e compravendute come Sub.4, Sub.5 e Sub.6. L'ingresso dal lato frontale permette l'accesso all'appartamento Sub.1 oggetto della presente, mentre un secondo ingresso sul retro permette

anche l'accesso al vano scale comune che porta ai due appartamenti ai piani superiori (Sub.2 e Sub.3) e al seminterrato. Il Sub.7 è bene non censibile comune ai subalterni, costituito dall'area scoperta comune (esclusa la porzione di giardino di proprietà esclusiva del Sub.1), dal vano scale e dal vano tecnico al piano seminterrato.

Identificazione catastale:

- **foglio 19 particella 595 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale n.27, piano: T;**
- **foglio 19 particella 595 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 7 mq, rendita 16,63 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale n.27, piano: S1.**

\*\* \* \*\*

### **L'immobile in esecuzione risulta libero.**

Certificazione APE N. 3004100000522 registrata in data 28/01/2022 (classe energetica F).

Diritto di passaggio coattivo: stipulato il 20/04/2022 a firma di Notaio Giusi Rocco di Udine ai nn. 30575/11859 di repertorio, contro l'esecutata attuale proprietaria, derivante da atto di compravendita stipulato in data 20 aprile 2022 rep. N. 30575/11839. In tale atto gli acquirenti si dichiaravano edotti degli accordi sanciti nell'atto di compravendita del 16 ottobre 2006 rep. n. 20295/11835 (trascritto a Udine il 15 novembre 2006 ai nn.ri 36973/24120) in merito all'uso gratuito e temporaneo di un passaggio pedonale esistente da parte del venditore a fronte dell'impegno egualmente temporaneo alla manutenzione (sfalcio erba e spianatura neve) e si obbligano a rispettarli come se li avessero convenuti personalmente.

Diritto di superficie: stipulato il 20/04/2022 a firma di Notaio Giusi Rocco di Udine ai nn. 30575/11859 di repertorio, contro l'esecutata proprietaria, derivante da atto di compravendita stipulato in data 20 aprile 2022 rep. N. 30575/11859 (trascritto a Udine il 15 novembre 2006 ai nn.ri 27/04/2022) . La formalità è riferita solamente a capacità edificatoria. In tale atto gli acquirenti si dichiaravano edotti degli accordi sanciti nell'atto di compravendita del 16 ottobre 2006 rep. N. 20295/11835 (trascritto a Udine il 15 novembre 2006 ai nn.ri 36973/24120) nel quale veniva precisato che l'originario mappale 1004 del foglio 19 avente natura edificabile (oggi soppresso e ricompreso nel mappale 595 foglio 19), veniva trasferito all'acquirente sprovvisto di capacità edificatoria in quanto riservata all'allora parte alienante.

conformità catastale: l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile dall'aggiudicatario;

conformità urbanistica: l'immobile risulta conforme;

conformità edilizia: l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile dall'aggiudicatario;

conformità tecnica e impiantistica: conforme (con riferimento ai soli beni in esecuzione rinviando per ogni ulteriore approfondimento all'elaborato peritale del 17.01.2024)

Non risultano iscrizioni sui beni oggetto di esecuzione e la trascrizione del pignoramento verrà cancellata col decreto di trasferimento. La vendita è soggetta ad imposta di registro.

\*\* \* \*\*

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" le seguenti somme (salva diversa liquidazione finale di 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: € 23.000,00**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 17.250,00)**

**Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00;**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

\*\* \* \*\*

## **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### **Cartacee**

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate **entro le ore 12.30 del giorno 26.11.2024 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 allegare 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 allegare 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](mailto: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 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 (“Notartel S.p.A. Cauzioni Aste”) IBAN: IT24I0333203201000002610810 - SWIFT/BIC: PASBITGG); **causale invariabile ed obbligatoria:** “**Tribunale di Udine; Procedura n° 112/2023 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 **27.11.2024 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" (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 33019 Tricesimo (UD) via Roma n. 4.

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](http://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.mob. (+39) 339/5460737 – email: [andrearusso.studio@protonmail.ch](mailto:andrearusso.studio@protonmail.ch)

Udine, 19.07.2024

Il Professionista Delegato "A"

Avv. Andrea Russo