

TRIBUNALE DI UDINE  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 30/2023 R.G.Es.**

La sottoscritta avv.ta Barbara Viezzi (VZZBBR71A46L483T) con studio in Udine, via Roma n. 4 quale delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 *bis* c.p.c.

**AVVISA**

che in data **18 dicembre 2024** 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 DPR 380/01, al DM 37/08 e successive modificazioni, come da relazione estimativa resa dal tecnico incaricato geom. Lollo Daniele in atti e precisamente:

**LOTTO 1**

**Piena proprietà di appartamento e box singolo sito in Manzano, via San Giovanni n. 100**

Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al primo piano, lato est del fabbricato sulla via San Giovanni. Edificio realizzato con struttura il laterocemento, scale condominiali in marmo, portonicini condominiali in alluminio, dotazione di citofono, rivestimento esterno plastificato.

Autorimessa al piano scantinato con pavimentazione in caldana di cemento lisciato e portone basculante in metallo.

\* \* \*

**Identificazione catastale**

- Foglio 22, particella 625 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 263,39.-, indirizzo catastale: via San Giovanni, piano S1-T



- Foglio 22 particella 625, sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita € 30,21, indirizzo catastale: via San Giovanni, piano S1

### **Stato di possesso:**

Il fabbricato risulta essere di proprietà degli esecutati ciascuno per la propria quota pari ad 1/3 e libero.

### **Situazione catastale, urbanistica ed edilizia:**

Conformità catastale ed edilizia, nessuna difformità urbanistica

### **Spese condominiali**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia € 202,54

\* \* \*

### **Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente**

Come da consulenza estimativa giudiziaria (cui si rimanda) sui beni esaminati grava:

- una servitù di passaggio coattivo stipulata il 19.02.1999 a firma del notaio Amodio ai nn. Rep. 134826, trascritta il 01.03.1999 a Udine ai nn. RP 3877, a favore di terzi, contro MAP fg. 22 n. 625, derivante da atto c/v;
- una servitù di transito in senso lato a peso del mapp. Fg. 22 n. 625 sul quale è stato eretto il fabbricato ed a favore di terzi esercitata su una striscia di terreno della larghezza di ml. 4 corrente lungo tutto il lato sud del fondo servente
- diritto di uso esclusivo dei posti d'auto individuati in colore rosso, verde, giallo e blu nella planimetria allegata al contratto di compravendita alla lettera "A" a favore e rispettivamente delle uu.ii. sub. 6, 7, 14 e 15

### **Vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura**



- Iscrizione contro del 20.12.2012 – Reg.Part. 31242 Reg.Gen. 6296 – ipoteca volontaria derivante da mutuo bancario a rogito del notaio Amodio Rep. 205198 del 24/12/2012 ai nn. REP 4020

- Trascrizione contro del 22.02.23 – RP 3449 – Atto esecutivo cautelare – Verbale di Pignoramento Immobiliare pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine Rep. 221 del 20.01.2023

\* \* \*

La vendita è soggetta a imposta di registro (2% se prima casa, 9% se seconda casa o acquisto da parte di società)

\* \* \*

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" Notaio dott. Mattioni Matteo le seguenti somme (salva diversa liquidazione finale dei compensi da parte del giudice):

- € 500,00.- + accessori (se il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore a €.100.000.-)
- € 750,00.- + accessori (se il prezzo dell'aggiudicazione è superiore a €.100.000.- e pari od inferiore ad € 500.000.-)
- € 1.000,00 + accessori (se il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000,00.-);

Nonché quanto serve per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e sempre salva la liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

\*\*\*

**VALORE DEL LOTTO 1 EURO 52.900,00.-**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 39.675,00)**

- **Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00.-**
- **Cauzione pari al 10% del prezzo offerto**



\*\*\*

## LOTTO 2

### **Piena proprietà di capannone artigianale e area urbana a San Giovanni al Natisone, via Brava**

Parte di capannone ad uso magazzino della superficie lorda di circa mq 660 e altezza utile di ml. 550; strutture portanti e copertura in elementi di CA precompresso, pavimentazione in caldana di cemento lisciata, impianto di illuminazione, privo di impianti di riscaldamento e raffreddamento. Presente servizio igienico con antiservizio, un locale in muratura ad uso ufficio delle dimensioni di ml. 4,14x4,00 h. cm. 320, un locale realizzato in vetroalluminio rimovibile ad uso riunione delle dimensioni di ml. 5,35x4,00 h. cm. 2,55 e un box trasportabile in lamiera grecata coibentata.

Impianto antiincendio e fornitura acqua in comune con la residua parte dell'immobile di proprietà di terzi; le cabine dei contatori a servizio dell'intero immobile sono installate nella muratura di recinzione dell'area pertinenziale sub. 5

L'intero edificio sviluppa 1 piano e 1 piano fuori terra.

Area urbana antistante e pertinenziale al sub. 2 di cui costituisce accesso dalla viabilità pubblica comunale.

\*\*\*

### **Identificazione catastale**

- Foglio 13, particella 648 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, indirizzo catastale: via Brava, piano T
- Foglio 13, particella 648 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: via Brava n. 44, piano T

### **Stato di possesso:**



Il fabbricato risulta essere locato con contratto di affitto tipo 6+6 stipulato i 30.10.2007 con scadenza al 31.10.2016 e prorogato fino al 31.10.2025 - opponibile sino a tale data.

**Situazione catastale e urbanistica:**

Conforme

**Situazione edilizia:**

L'immobile censito catastalmente al sub. 2 non è citato nel "Permesso di abitabilità" n. 216 rilasciato dal Comune di San Giovanni al Natisone il 06.09.1999 che ne accerta la conformità dei lavori di cui alle pratiche edilizie n. 5332-95/505-99/100. Necessaria richiesta di abitabilità riferibile al sub. 2) con costi di regolarizzazione pari ad euro 1.000,00.-

**Spese condominiali**

Non presenti

\* \* \*

**Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente**

Come da consulenza estimativa giudiziaria (cui si rimanda) non risultano esserci particolari formalità, vincoli e/o oneri sui beni esaminati.

**Vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura**

- Iscrizione contro del 24.2.2012 – RP 4020 – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo bancario a rogito del notaio Amodio Rep. 205198 del 20.12.2012

- Trascrizione contro del 22.02.23 – RP 3449 – Atto esecutivo cautelare – Verbale di Pignoramento Immobiliare pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine Rep. 221 del 20.01.2023

Grava su Fg. 13 part. 648 sub. 2



- Trascrizione contro del 07.03.2024 – RP 4380 – Atto esecutivo cautelare –  
Verbale di Pignoramento Immobiliare pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del  
Tribunale di Udine Rep. 75 del 05.02.2024

Grava su Fg. 13 part. 648 sub. 5

\* \* \*

La vendita è soggetta a IVA in regime di reverse charge.

\* \* \*

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" Notaio dott. Mattioni  
Matteo le seguenti somme (salva diversa liquidazione finale dei compensi da  
parte del giudice):

- € 500,00.- + accessori (se il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore a  
€.100.000.-)
- € 750,00.- + accessori (se il prezzo dell'aggiudicazione è superiore a  
€.100.000.- e pari od inferiore ad € 500.000.-)
- € 1.000,00 + accessori (se il prezzo di aggiudicazione è superiore ad  
€ 500.000,00.-);

Nonché quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e  
voltura catastale e sempre salva la liquidazione finale dei compensi da parte del  
giudice.

\* \* \*

**VALORE DEL LOTTO UNICO EURO 73.000,00.-**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 54.750,00)**

**- Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00.-**

**- Cauzione pari al 10% del prezzo offerto**



## PRESENTAZIONE OFFERTE

### CARTACEE

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 sottoscrittura 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 o la P.Iva 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 cpc – 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 cpc.

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

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate **entro le ore**

**12.30 del giorno 17.12.2024** presso COVEG S.r.l. - IVG sita in Udine - Via

Liguria n. 96 in busta chiusa con annotato all'esterno della busta stessa solo i seguenti dati:

- il nome di chi provvede al deposito;
- il nome del delegato (avv.ta Barbara Viezzi);
- la data fissata per l'esame delle offerte (18.12.2024);
- il numero di lotto.

\*\*\*

### **TELEMATICHE**

La presentazione dell'offerta potrà anche avvenire **in via telematica**, secondo le disposizioni del DM 32/2015.

L'offerta presentata in via telematica dovrà rispettare le forme, i contenuti ed i termini di cui agli artt. 12 e ss. DM 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 NÉ 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 la Ricevuta di Avvenuta Consegna – R.d.A.C. (PEC) di cui all'art. 14 comma 1 DM 32/2015 viene generata **entro le ore 12.30 del giorno 17.12.2024**.



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. 30/2023, N° di lotto; 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 di 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 a “Tribunale di Udine – RG Es. 30/2023”; assegno da inserirsi nella busta contenente l’offerta a pena di inammissibilità

\* \* \*

**Il giorno 18 dicembre 2024 alle ore 9,30** presso la stessa COVEG S.r.l.-

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” disponibile *sulla home page* del portale <https://astepubbliche.notariato.it>.

La gara si svolgerà con 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 ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell’Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell’Esecuzione, saranno effettuate dalla sottoscritta delegata alla vendita o presso i locali di COVEG SRL IVG siti in Udine, via Liguria n. 96 o presso il proprio studio sito in Udine, via Roma n. 4



Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni staggiti previo appuntamento con il Custode nominato COVEG S.r.l. - IVG con sede in Udine - Via Liguria n. 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 della sottoscritta delegata tel. 0432/25527 - e-mail [segreteria@rifiorati-viezzi.it](mailto:segreteria@rifiorati-viezzi.it)

Udine, lì 16 settembre 2024

Atto sottoscritto digitalmente

La Professionista Delegata

Avv.ta Barbara Viezzi

Coveg S.r.l. - [www.ivgudine.it](http://www.ivgudine.it)

