

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 1383/2022 R.G.

Il sottoscritto avv. Diego D'Agostini, con studio a Udine (UD), in Via Leonardo Andervolti 9, Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice Istruttore dott. Lorenzo Massarelli del 13.02.2024,

AVVISA

che in data **11 dicembre 2024, alle ore 16:00**, 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 dd. 24.01.2024 a firma del p.i.ed. Carlo Maria Sala alla quale si fa espresso rinvio per ogni ulteriore approfondimento e per tutto quanto in questa sede non richiamato e precisamente:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1, e così per l'intero, di compendio immobiliare ubicato a Gonars (UD), in zona centrale, costituito da fabbricato residenziale, della superficie di 161,05 mq. commerciali, e da laboratorio della superficie di 504,60 mq.

Gli immobili sono stati valutati e stimati prendendo in considerazione una trasformazione urbanistica per un futuro insediamento abitativo, come previsto dalle norme del Piano Regolatore Generale (cfr. pg. 16 e 24 e ss. perizia di stima) e sono catastalmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Gonars al:

- Foglio 8, particella 851, sub. 4, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 129,11= Euro, indirizzo catastale: Via Dante 8, piano: T-1.
- Foglio 8, particella 851, sub. 6, categoria D/7, rendita 1.392,00= Euro, indirizzo catastale: Via Dante 10, piano: S1-T-1.

Oltre alle pertinenti quote delle unità identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Gonars al:

- Foglio 8, particella 851, sub. 10, bene comune non censibile, corte comune ai sub 3, 4 e 6 del mappale 851, indirizzo catastale: Via Dante 10, piano: T-1.
- Foglio 8, particella 851, sub. 11, bene comune non censibile, corte comune ai sub 3, 6, 7, 8 e 9 del mappale 851, indirizzo catastale: Via Dante 10, piano: T.

Descrizione e caratteristiche

Il compendio è composto da:

- a) abitazione accessibile da Via Roma che si eleva su due piani fuori terra, con caratteristiche costruttive e finiture databili alla sua realizzazione (ante 1967), composte da copertura in legno, serramenti in legno con vetro semplice e scuretti ad anta anch'essi in legno. Gli interni, in stato di abbandono, comprendono il transito verso la corte, un portico, la cucina, un ripostiglio e un deposito, un disimpegno, due camere da letto e due locali soffitta al primo piano;
- b) laboratorio che si sviluppa su due piani, oltre a porzione interrata, con struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata, copertura a falda inclinata in laterocemento con manto in eternit, serramenti esterni in ferro. Gli interni si presentano: al piano interrato due vani cantina, al

piano terra laboratorio, disimpegno, ufficio, anti wc con wc, due vani deposito e sala termica, al piano primo due vani laboratorio, disimpegno, wc, doccia, secondo disimpegno e due depositi.

Per maggiori dettagli si rinvia alla descrizione dettagliata dei beni riportata alle pagg. 14 e 20 della relazione di stima.

Spese condominiali e di gestione

L'immobile non è parte di complesso condominiale.

Stato di occupazione

L'abitazione risulta disabitata da tempo, mentre il laboratorio, occupato senza valido titolo di affitto/comodato che ne giustifichi l'utilizzo, è già stato liberato. Residuano beni mobili all'interno dell'immobile di cui è stato chiesto l'asporto nei termini di legge pena il loro smaltimento e/o distruzione.

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domanda giudiziale per divisione in forza di atto di citazione dd. 18.01.2001, cron. 757/2001 Tribunale di Udine e atto di citazione dd. 17-19-20.01.2001, cron. 134 Tribunale di Udine, trascritta il 17.05.2001 ai nn. 14701/10884 (si precisa che la domanda giudiziale ricomprende anche particelle catastali estranee al presente avviso di vendita sulle quali è stata rilevata iscrizione di ipoteca in favore di SFET s.p.a.).

I subalterni 7, 8 e 9 possiedono accesso dal subalterno 11 (BCNC) che da Via Dante attraversa il sottoportico dell'abitazione di cui al sub 4; non sono stati rilevati atti per tale servitù, ma i citati subalterni sono interclusi. Vi è, inoltre, attraversamento di una linea gas a favore del fabbricato distinto al mappale 1001 e posto all'angolo del sub 6.

Conformità del bene

Il Lotto presenta:

a) conformità edilizia e catastale

- per il sub 4 nulla è emerso in ordine a pratiche edilizie. E' stata reperita una planimetria catastale d'impianto del 26.01.1953 che sostanzialmente corrisponde allo stato di fatto attuale a eccezione della tettoia a sud che si presenta in stato precario. Difformità edilizia regolarizzabile, ai costi riportati nella perizia di stima, mediante deposito di progetto ora per allora sulla base delle planimetrie catastali e previa verifica strutturale;
- per il sub 6 si ritiene l'immobile sostanzialmente rispondente a quanto riportato nella planimetria catastale dell'epoca, a eccezione di una superfetazione a est, individuata in perizia, che risulterebbe eretta in data precedente alla realizzazione del fabbricato. Non risulta il certificato di agibilità e vi è non conformità degli impianti tecnologici.

b) conformità urbanistica

- nessuna difformità per entrambi gli immobili.

Per maggiori dettagli si rimanda alle indicazioni riportate a pagina 11, paragrafo 8, della perizia di stima.

Si precisa che, nell'eventualità in cui fossero riscontrate difformità sanabili, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, co. 6, della L. 47/1985 o dell'art. 46, co. 5, del D.P.R. n. 380/2001 presentando, a propria cura e spese, domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita è soggetta a Imposta di Registro.

Valore dell'immobile

Prezzo base: € 88.500,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 66.375,00=).

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

Presentazione Offerte

1) Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00=) vanno depositate, **entro le ore 12.30 del giorno 10 dicembre 2024**, presso Coveg Srl – I.V.G. con sede a Udine, via Liguria 96, in busta chiusa con annotato all'esterno della busta stessa **solamente il nome di chi provvede al deposito, il nome del Professionista Delegato "A", 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 a essa allegata- dovrà essere consegnata al Delegato "A" nel termine di cinque giorni; nel secondo caso dovrà essere prodotta al Delegato "A" 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**);
 - 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 e 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) indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, a 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.

2) 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 e i termini di cui agli artt. 12 e s. D.M. citato. Essa va creata tramite l'apposito portale del Ministero della Giustizia e 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 e 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 per le offerte cartacee (ovvero 10 dicembre 2024).

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 e 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 e 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 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 da nominare dovrà essere prodotta al delegato assieme alla dichiarazione di nomina.

Cauzioni

La cauzione, **pari al 10%** (30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo superiore a 6 mesi dall'aggiudicazione o di presentazione dell'offerta da parte dello stesso soggetto dichiarato decaduto da precedente aggiudicazione; 50% in caso di vendita disposta dopo due inadempienze ex art. 587 c.p.c.) del prezzo offerto, 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 e obbligatoria: "*Tribunale di Udine; Procedura R.G. n. 1383/2022, 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 e 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 a "*Tribunale di Udine – R.G. n. 1383/2022, Lotto Unico*"; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta **a pena di inammissibilità**.

Esame offerta e gara

Il giorno **11 dicembre 2024, alle ore 16:00**, presso la stessa Coveg s.r.l – I.V.G. si procederà all'esame delle offerte regolarmente pervenute e a deliberare sulle stesse.

Le buste contenenti le offerte cartacee saranno aperte nello stesso giorno, alle ore 15:50; tutti gli offerenti possono assistere all'attività.

Il gestore della vendita telematica invierà agli offerenti telematici e agli altri aventi diritto le credenziali 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 D.M. n. 32/2015.

L'aggiudicatario dovrà, poi, versare al Professionista Delegato "A" il saldo del prezzo (dedotta la cauzione e oltre IVA se dovuta) e al Professionista Delegato "B" Notaio dott.ssa Lucia Peresson le seguenti somme (salva diversa liquidazione finale dei compensi da parte del Giudice):

- € 500,00= + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore a € 100.000,00=);
- € 750,00= + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 100.000,00= e pari o inferiore ad € 500.000,00=);
- € 1.000,00= + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 500.000,00=);

- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, e sempre salva liquidazione finale dei compensi da parte del Giudice dell'esecuzione.

Avvertimento

L'aggiudicatario è tenuto a redigere la c.d. “*dichiarazione antiriciclaggio*” e a consegnarla al Delegato alla vendita dopo l'aggiudicazione, ovvero a depositarla in cancelleria esecuzioni immobiliari 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 Professionista Delegato o presso i locali di Coveg s.r.l. - I.V.G. siti a Udine, in Via Liguria 96, o presso il proprio studio sito a Udine in Via Leonardo Andervolti 9.

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

Ulteriori informazioni, anche sulle modalità di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara, potranno essere ottenute o dal Custode o rivolgendosi al Professionista Delegato “A” tel. 0432/510917 – e-mail: diego@avvocatidagostini.it.

Udine, li 16 settembre 2024.

Il Professionista Delegato
Avv. Diego D'Agostini

