

## TRIBUNALE DI UDINE

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 291/2022 R.G.Es. (a cui è riunita la n. 53/2024 R.G.Es.)

La sottoscritta avv. Sabrina Vicario, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza di data 20.06.2024, comunicata a mezzo Pec in data 01.07.2024,

#### AVVISA

che in data **18 dicembre 2024 ore 10:30** presso la sede della COVEG S.R.L. – I.V.G., sita a Udine, in Via Liguria n. 96, 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 geom. Rodolfo Marco Kravina, alla quale si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento e precisazione e per tutto quanto in questa sede non precisato.

#### **LOTTO N. 1**

**Piena proprietà (1/1) di appartamento** sito in Lignano Sabbiadoro, in Via Stiria 13, della superficie commerciale di 82,00 mq, così di seguito composto: appartamento posto al 3° piano di un fabbricato costruito nel 2008, che si eleva su 10 piani fuori terra e 1 interrato (zona autorimesse) serviti con ascensore; comprende soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno notte, camera, ripostiglio, due bagni, ampie terrazze sui lati Sud ed Est; ha un'altezza interna di 2.50 mt. Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati Comune di Lignano Sabbiadoro (UD)

- foglio 43 particella 369 sub. 26, categoria A/2, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita 732,08 Euro, indirizzo catastale: Via Stiria, 13, piano: 3°,

**Piena proprietà (1/1) di box singolo**, composto da un unico locale dotato di chiusura con basculante metallico. Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati Comune di Lignano Sabbiadoro (UD)

- foglio 43 particella 369 sub. 13, categoria C/6, classe 6, consistenza 26 mq, rendita 102,05 Euro, indirizzo catastale: Via Stiria, 13, piano: S1

Gli immobili risultano:

- alla data del sopralluogo del perito geom. Kravina, occupati dal debitore, nella disponibilità degli esecutati e dei loro familiari, liberi dopo 4/6 mesi dal decreto di trasferimento, su richiesta dell'aggiudicatario;
- avere la conformità edilizia, catastale, urbanistica, tecnica impiantistica;
- nella perizia del geom. Kravina del 03/06.05.2024 si dava atto della seguente difformità catastale: non risulta eseguita la voltura a seguito del decesso dei soggetti titolari del diritto di usufrutto; l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Con successiva relazione del 10.07.2024 il geom. Kravina ha dato atto di aver provveduto, come da ordinanza giudiziale di data 14.06.2024, alla riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà degli immobili di cui sopra, allegando le ricevute di registrazione delle volture e la visura catastale aggiornata;
- pratiche edilizie: concessione edilizia n. 8376 e successive varianti, intestata a  
\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, presentata il 01.03.2005 con il n. 8096 di protocollo, rilasciata il 07.06.2005 con il n. 8376 di protocollo, agibilità del 17.04.2008 con il n. AB/5420 di protocollo.

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ammontano a circa € 1.141,60. Alla data della citata perizia non risultano spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute. Alla data della citata perizia risultano spese condominiali scadute ed insolte pari ad € 2.250,28, quantificazione che andrà aggiornata alla data del trasferimento. I millesimi condominiali del sub 26 sono 78,47/1000, mentre quelli del sub 13 sono 13,83/1000. Le unità immobiliari concorrono alla costituzione del condominio "Argonavis"; si evidenzia il bene comune non censibile identificato con il sub 12, comprendente vano scale, ascensore, rampa di accesso al piano autorimesse e spazi delimitati al piano terra.

Risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

La vendita è soggetta a imposta di registro.

\*\*\*

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" Notaio dott.ssa Fabiana Vinale 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 ad € 100.000);

- € 750,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000 e pari od inferiore ad € 500.000);

- € 1.000,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000);

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

**VALORE DEGLI IMMOBILI LOTTO 1 Euro 244.000,00.=.**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 183.000,00.=).**

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

**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.).

\*\*\*

## **LOTTO N. 2**

**Piena proprietà (1/1) di appartamento** sito in Lignano Sabbiadoro, Via Stiria 13, della superficie commerciale di 88,00 mq, così di seguito composto: appartamento posto al 7° piano di un fabbricato che si eleva su 10 piani fuori terra e 1 interrato (zona autorimesse) serviti con ascensore; comprende soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno notte, camera, ripostiglio, due bagni, ampie terrazze sui lati Sud ed Est; l'unità immobiliare è posta al piano 7°, ha un'altezza interna di 2.50 mt. Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati Comune di Lignano Sabbiadoro (UD)

- foglio 43 particella 369 sub. 30, categoria A/2, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita 732,08 Euro, indirizzo catastale: Via Stiria, 13, piano: 7°.

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**Piena proprietà (1/1) di box singolo**, composto da un unico locale corredato da porta basculante metallica, identificato con il numero 18; altezza interna mt. 2.40. Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati Comune di Lignano Sabbiadoro (UD)

- foglio 43 particella 369 sub. 18, categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, rendita 82,43 Euro, indirizzo catastale: Via Stiria, 13, piano: S1

Gli immobili risultano:

- alla data del sopralluogo del perito geom. Kravina, occupati dal debitore, nella disponibilità degli esecutati e dei loro familiari, liberi dopo 4/6 mesi dal decreto di trasferimento, su richiesta dell'aggiudicatario;
- avere la conformità edilizia, catastale, urbanistica, tecnica impiantistica;
- nella citata perizia del geom. Kravina del 03/06.05.2024 si dava atto della seguente difformità catastale: non risulta eseguita la voltura di riunione dell'usufrutto a seguito del decesso dei soggetti aventi titolo di usufrutto; l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Con successiva relazione del 10.07.2024 il geom. Kravina ha dato atto di aver provveduto, come da ordinanza giudiziale di data 14.06.2024, alla riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà degli immobili di cui sopra, allegando le ricevute di registrazione delle volture e la visura catastale aggiornata;
- pratiche edilizie: concessione edilizia n. 8376 e successive varianti, intestata a  
\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, presentata il 01.03.2005 con il n. 8096 di protocollo, rilasciata il 07.06.2005 con il n. 8376 di protocollo, agibilità del 17.04.2008 con il n. AB/5420 di protocollo.

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ammontano a circa € 1.597,00. Alla data della citata perizia non risultano spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute. Alla data della citata perizia risultano spese condominiali scadute ed insolute pari ad € 2.996,90, quantificazione che andrà aggiornata alla data del trasferimento. I millesimi condominiali del sub 30 sono 96,92/1000, mentre quelli del sub 18 sono 12,41/1000. Le unità immobiliari concorrono alla costituzione del condominio "Argonavis"; si evidenzia il bene comune non censibile identificato con il sub 12, comprendente vano scale, ascensore, rampa di accesso al piano autorimesse e spazi delimitati al piano terra.

Risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

La vendita è soggetta a imposta di registro.

\*\*\*

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" Notaio dott.ssa Fabiana Vinale 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 ad € 100.000);
- € 750,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000 e pari od inferiore ad € 500.000);
- € 1.000,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000);
- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e sempre salva liquidazione finale dei compensi da parte del Giudice.

**VALORE DEGLI IMMOBILI LOTTO 2 Euro 256.000,00.=.**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 192.000,00.=).**

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

**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.).

\*\*\*

## **PRESENTAZIONE OFFERTE**

### **Cartacee**

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 17 dicembre 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 allegate 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 allegate 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 giustificano 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 (17.12.2024). 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 IN CASO 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° 291/2022 Lotto n°\_\_ (1 o 2, da indicare a cura dell’offerente); 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 IN CASO DI OFFERTA CARTACEA:** mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Udine ES. IMM. 291/2022”; assegno da inserirsi nella busta contenente l’offerta a pena di inammissibilità.

\*\*\*

### **ESAME OFFERTE E GARA**

Il giorno 18 dicembre 2024 alle ore 10:30 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 10.20; 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 Udine (UD), Via Dante n. 16.

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. 0432/25345 - fax 0432/228539 - email: [avvsabrina.vicario@gmail.com](mailto:avvsabrina.vicario@gmail.com).

Udine, 26 settembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Sabrina Vicario

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