

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 36/2023 R.G.

Il sottoscritto avv. Diego D'Agostini, con studio a Udine (UD), in Via Leonardo Andervolti 9, Professionista Delegato "A" alle operazioni di vendita ex art. 591bis c.p.c., giusta ordinanza del G.E. dott. Francesco Venier del 10.02.2024,

AVVISA

che in data **15 gennaio 2025, alle ore 11:30**, 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 integrativa in atti dd. 09.09.2024 a firma del geom. Alberto Del Forno alla quale si fa espresso rinvio per ogni ulteriore approfondimento e per tutto quanto in questa sede non richiamato, e precisamente:

LOTTO UNICO

proprietà superficaria per la quota di 1/1, e così per l'intero, di alloggio unifamiliare a schiera con annessa autorimessa e scoperto pertinenziale ubicato a Codroipo (UD), in zona periferica – area mista.

Gli immobili sono catastalmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Codroipo al:

- Foglio 55, particella 709, sub. 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 542,28= Euro, indirizzo catastale: Via Forgaria 13, piano: T.

- Foglio 55, particella 709, sub. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq., rendita 58,88= Euro, indirizzo catastale: Via Forgaria 13, piano: T.

beni intestati al Comune di Codroipo;

nonché al Catasto Terreni del Comune di Codroipo al:

Foglio 55, particella 709, are 2.57, area di enti urbani promiscui confini da Nord in senso orario: particelle 708/718/710, strada (particella 31) aree esterne.

Descrizione e caratteristiche

Il lotto è composto da:

a) unità abitativa costituita da veranda, atrio, soggiorno, ripostiglio, atrio, zona notte, bagno, tre camere, centrale termica e lavanderia con scoperti pertinenziali antistanti e retrostanti. Le finiture interne presentano: pavimenti in piastrelle per la zona giorno e il bagno e in prefinito per le camere; le pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati; serramenti in pvc; impianto di riscaldamento autonomo a gas metano; impianto di climatizzazione e fotovoltaico da 5,06 kw (risulta sottoscritto una convenzione per la tariffa incentivante di durata ventennale e una convenzione per lo scambio sul posto di durata annuale con tacito rinnovo).

b) autorimessa adiacente all'abitazione realizzata sullo scoperto antistante.

Si rileva e precisa che in forza della Convenzione edilizia con il Comune di Codroipo sugli immobili pignorati è stato costituito il diritto di superficie per la durata di 99 anni con decorrenza dal 23.10.1979 e scadenza al 22.10.2078. Tale diritto è rinnovabile alla scadenza per un ulteriore

periodo non superiore ad anni 99, su istanza dell'avente diritto da far pervenire al protocollo del Comune di Codroipo almeno un anno prima della scadenza.

Vi è, inoltre, la possibilità di riscatto della proprietà del terreno previa richiesta al Comune di Codroipo, ai sensi della legge n. 865 del 1971.

Per maggiori dettagli si rinvia alla descrizione dettagliata dei beni riportata alle pagg. 6, 7 e 8 della relazione di stima.

Spese condominiali e di gestione

L'immobile non è parte di complesso condominiale.

Stato di occupazione

Gli immobili oggetto di vendita, nella disponibilità giuridica degli esecutati, è adibita ad abitazione principale, come indicato nella consulenza estimativa giudiziaria in atti, libero di regola solo dopo il decreto di trasferimento. A richiesta dell'aggiudicatario, tuttavia, l'ordine di liberazione (contenuto nel decreto di trasferimento) potrà essere attuato direttamente a cura del custode e sarà eseguito nei 4/6 mesi successivi; in mancanza l'aggiudicatario dovrà far eseguire a sua cura il rilascio ai sensi degli artt. 605 ss. c.p.c. tramite UNEP.

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non risultano esserci vincoli a carico dell'acquirente.

Conformità del bene

Il Lotto presenta:

a) conformità edilizia

- sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione di pareti interne e ampliamento della veranda; costruzione di due tettoie e di un corpo accessorio in legno, sullo scoperto retrostante l'abitazione. Difformità edilizie regolarizzabili, secondo le modalità tecniche e ai costi riportati nella perizia di stima a pg. 5;

b) conformità catastale

- sono state rilevate le seguenti difformità: pareti interne demolite ancora presenti nella planimetria catastale, inserimento di impianto fotovoltaico. Difformità regolarizzabili, secondo le modalità tecniche e ai costi riportati nella perizia di stima a pg. 6;

c) conformità urbanistica

- nessun difformità.

Per maggiori dettagli si rimanda alle indicazioni riportate nella consulenza estimativa giudiziaria.

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: € 116.000,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 87.000,00=).

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 14 gennaio 2025**, 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 14 gennaio 2025).

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 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 IT2410333203201000002610810 - SWIFT/BIC: PASBITGG; causale invariabile e obbligatoria: "Tribunale di Udine; Procedura R.G. Es. Imm. n. 36/2023, 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 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. Es. Imm. n. 36/2023, Lotto Unico"; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta **a pena di inammissibilità**.

Esame offerta e gara

Il giorno **15 gennaio 2025, alle ore 11:30**, 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 11:20; 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 10 ottobre 2024.

Il Professionista Delegato
Avv. Diego D'Agostini



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