

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 102/2023 R.G.Es.Imm.

Il sottoscritto avv. Mattia Nicoli, delegato "A" alle operazioni di vendita, dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.*,

AVVISA

che in data **22/01/2025 ore 11:00** presso la stessa Coveg Srl – IVG 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 di data 07/02/2024 e come da indicazioni del G.E. all'udienza del 15/10/2024

LOTTO 1

appartamento a RONCHIS (UD) Piazza De Asarta 2, frazione Fraforeano, della superficie commerciale di 82,55 mq.

Trattasi di un piccolo appartamento composto da soggiorno, camera con bagno a vista e ripostiglio.

Dal soggiorno si può accedere al retrostante cortile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.80.

Identificazione catastale:

foglio 4 particella 302 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Piazza Vittorio De Asarta 2, piano: T

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1998.

Proprietà: quota 1/1 dell'esecutato.

L'immobile risulta libero.

Continuità delle trascrizioni: rispettata;

Conformità edilizia: L'immobile risulta conforme.

Conformità catastale: L'immobile risulta conforme.

Conformità Urbanistica: L'immobile risulta conforme.

Conformità tecnico-impiantistica: non conforme ma regolarizzabile.

La vendita è soggetta a Imposta di Registro.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" notaio Alberto Rinci le seguenti somme (salva diversa liquidazione finale dei 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 Euro 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 (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 2

b) deposito artigianale a RONCHIS Piazza De Asarta 2, frazione Fraforeano, della superficie commerciale di 967,50 mq

Trattasi di un magazzino disposto su tre piani fuori terra (T-1-2)

L'accesso al piano terra è dato da un portone in legno di vecchia fattura e all'interno vi è solo la struttura portante data da muri in mattoni pieni e colonne in mattoni pieni parzialmente rivestite da intonaco. La pavimentazione è in battuto cementizio. Lungo il lato sud, vi sono delle tettoie pericolanti e parzialmente demolite alle quali si accede direttamente tramite un cancello posto sulla strada principale oppure internamente dalla camera del mapp. 302 sub 1.

Il soffitto è costituito da travi portanti in legno che sostengono il soprastante solaio.

Il primo piano è accessibile unicamente dall'esterno mediante una scaletta amovibile. La pavimentazione è in battuto cementizio dato che sembrerebbe sia stato eseguito un irrigidimento dei solai molto probabilmente a seguito della ristrutturazione dopo i sismi del 1976 infatti alcune colonne portanti sono state sostituite con colonne in calcestruzzo armato.

L'accesso al secondo piano o sottotetto è dato da una scala pericolante in legno. Il perito e il custode non hanno potuto accedere a questo piano per le condizioni precarie della scala che permette di arrivare anche al solaio del mappale 225. Esternamente pare che la soffitta sia raggiungibile da una ulteriore scaletta posta sul mappale 225 posta a confine con il mappale 302 sub 2 dalla quale si accede anche alla soffitta del magazzino dell' esecutato

Il tetto versa in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Il manto di copertura è in tegole e la struttura portante è in legno. In alcuni punti si vede che il tetto ha ceduto e si notano internamente delle puntellazioni .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di mt 3.00.

Identificazione catastale:

foglio 4 particella 302 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 919 mq, rendita 1.281,48 Euro, indirizzo catastale: Vittorio De Asarta, piano: T-1-2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1976.

Proprietà: quota 1/1 dell'esecutato.

L'immobile risulta libero.

Continuità delle trascrizioni: rispettata;

Conformità edilizia: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile

Conformità catastale: L'immobile risulta conforme.

Conformità Urbanistica: L'immobile risulta conforme.

Iscrizioni e trascrizioni non cancellate col decreto di trasferimento

Servitù: passaggio coattivo, stipulata il 22/12/1988 a firma di notaio Giovanni Palmegiano ai nn. 65084 di repertorio, trascritta il 05/01/1989 a Udine ai nn. 432/376, a favore di mappali 147, 362, 28 e 26, contro mappale 302 sub 2, derivante da atto notarile.

La formalità è riferita solamente a area scoperta lato sud per una profondità di 16.25 mt a partire dalla strada provinciale in corso San Valentino per ml 15.20 (6.60+8.60) resta a servitù di transito nel senso più ampio e per condutture di urbanizzazione interrate.

La vendita è soggetta a Imposta di Registro.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" notaio Alberto Rinci le seguenti somme (salva diversa liquidazione finale dei 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 Euro 59.200,00.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 44.400,00).

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 21/01/2025 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 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 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@giustiziacerit.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 del d.m. 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 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 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° 102/2023 Lotto n° 1"; 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 Es. Imm. 102/2023"; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 22.01.2025 alle ore 11:00 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 10:50 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.

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, Via Caterina Percoto n. 15.

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

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. 0432.1744113 – email: info@nicolistudiolegale.it

Udine, 28/10/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Mattia Nicoli