



TRIBUNALE di UDINE

Sezione seconda civile

Esecuzioni immobiliari

Ordinanza

Nella procedura N. **186 /2023** R.G. Esecuzioni Immobiliari,

Il giudice dell'esecuzione

a scioglimento della riserva formulata nell'udienza dell'8 novembre 2024;

letta l'istanza di vendita;

visti gli articoli gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

ravvisata la mancanza di elementi che facciano ritenere probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;

ritenuto quindi di disporre che la vendita abbia luogo esclusivamente senza incanto nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;

rilevato che nulla osta a che il pagamento del prezzo avvenga anche in forma telematica;

rilevato che invece al momento è pregiudizievole per gli interessi dei creditori stabilire che anche la presentazione delle offerte e lo svolgimento della gara avvengano in forma telematica, in quanto ciò imporrebbe un costo aggiuntivo non bilanciato da una realmente più vasta diffusione della platea degli interessati; invero le previsioni regolamentari vigenti restringono di fatto il novero dei potenziali offerenti telematici ai soli soggetti che siano titolari al contempo e di una PEC e di una firma digitale, situazione al momento piuttosto rara al di fuori di soggetti professionali ed imprenditori; inoltre va considerata la scarsa diffusione dell'accesso a reti telematiche da parte dei residenti in Italia, rispetto alla media degli altri paesi UE;

rilevato che lo stesso può dirsi per il versamento delle cauzioni in forma telematica, non essendo ancora disponibile uno strumento bancario che impedisca di venire a conoscenza dell'avvenuto versamento prima dell'apertura della gara; ciò vanifica le esigenze di riservatezza di cui all'art. 571 u.c. c.p.c.;

essendo pregiudizievole nel caso specifico delegare il compimento delle operazioni di vendita *ex art. 591 bis* c.p.c., trattandosi di quota indivisa con interesse all'acquisto già espresso;

ordina la vendita senza incanto del compendio immobiliare pignorato, come descritto in calce;

determina la pubblicità da darsi agli avvisi di vendita, ed i soggetti cui detta attività è delegata, come da allegato n° 1;

fissa le modalità di svolgimento della gara, di presentazione delle offerte e delle cauzioni e del saldo prezzo come da allegati nn° 2 e 3;

fissa le modalità di visita del bene come da allegato n° 4;

rende noto che la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura rispetto a quanto desumibile dagli atti non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

ordina al creditore procedente di anticipare le somme necessarie a compiere gli atti necessari al processo (art. 8 DPR n° 115/2002), versando al custode la somma di € 1.000,00 (quale fondo spese) nel termine di un mese dalla comunicazione del presente provvedimento;

in caso di inottemperanza all'ordine di cui sopra, il custode ne riferirà al giudice, che fisserà apposita udienza e concederà (se richiesta ed eventualmente) una sola proroga di detto termine; in caso di mancata proroga o ulteriore inottemperanza il tutto costituirà motivo sufficiente per dichiarare improseguibile il processo esecutivo (cfr. Cass. n° 12877/16);

fissa per l'esame delle offerte presentate e per l'eventuale gara fra più offerenti l'udienza del 27 febbraio 2025 alle ore 11, che sarà tenuta nella sala udienze civili del Tribunale.

Udine, 11/11/2024.

Il giudice dell'esecuzione
dott. Francesco Venier

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

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Quota indivisa di $\frac{1}{2}$ di proprietà di ***** DATO OSCURATO***** del **negozio** a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA UMBERTO PRIMO 18, della superficie commerciale di 126,30, catastalmente censito a foglio 9 particella 669 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/1, classe 6[^], consistenza 103 mq, rendita 2.345,90 Euro,

Prezzo base: € 41.250,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 30.937,50)

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00

Cauzione pari al 10% (salvo casi particolari – cfr. allegato 2) del prezzo offerto

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

Allegato 1
PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà pubblicizzato mediante:

- inserzione nel "portale delle vendite pubbliche" <https://pvp.giustizia.it/pvp/> almeno 60 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte; a cura del custode/IVG;

- inserzione (assieme a copia integrale dell'ordinanza di vendita e delega e della perizia di stima, **tolti tutti i riferimenti a persone fisiche in essi presenti**; tra gli allegati alla perizia saranno pubblicate solo le foto e le planimetrie oscurate di tutti i riferimenti a persone), entro il medesimo termine, sul sito internet www.ivgudine.it a cura del custode/IVG;

- pubblicazione, entro il medesimo termine, di un suo breve estratto (coi soli seguenti dati: foto, ubicazione del bene, breve descrizione commerciale, prezzo base, numero della procedura, data e ora dell'udienza per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c., nomi e recapiti telefonici di custode e delegato, condizioni e tempi di rilascio) sul quotidiano "Messaggero Veneto" edizione regionale della domenica, in apposita pagina riepilogativa destinata al Tribunale; a cura del custode/IVG;

Il custode-IVG inoltre:

- darà comunicazione scritta della vendita (anche a mani o con posta semplice) ad eventuali comproprietari non eseguiti, almeno 60 giorni prima della vendita;

- darà ulteriore pubblicità spicciola della vendita (affissione di cartelli, comunicazione ai proprietari degli immobili adiacenti ed altre forme analoghe).

Coveg S.r.l.

Allegato 2

OFFERTE, CAUZIONI, SALDO PREZZO

Le offerte, presentate su supporto cartaceo, saranno depositate presso la cancelleria del Tribunale entro le ore 12.30 del giorno lavorativo antecedente alla data fissata per il loro esame; all'esterno della busta saranno annotati solo: il nome (previa identificazione) di chi materialmente provvede al deposito; il nome del giudice; la data fissata per l'esame delle offerte.

Assieme all'offerta presentata su supporto cartaceo deve essere prestata 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.*) mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Udine, con menzione del numero della procedura.

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 (*tutto a pena di inammissibilità*);

- 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*);

- cognome e nome del legale rappresentante dell'incapace, dell'ente o persona giuridica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale; sua sottoscrizione (*a pena di inammissibilità*);

*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 – dovrà essere allegata al momento della dichiarazione di nomina; nel secondo caso la procura – se non allegata all'offerta – dovrà essere consegnata in cancelleria nel termine di cinque giorni.*

- notizie su stato civile e regime patrimoniale 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 caso di cauzione prestata a mezzo bonifico bancario (*se ammessa dall’ordinanza*), l’indicazione dell’importo versato, della data e del numero di CRO del bonifico effettuato e del codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (*a pena di inammissibilità*);

- 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 dell’offerente (per incapaci o enti: del legale rappresentante; non è necessario per un avvocato che offre per persona 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.

Il saldo del prezzo potrà essere versato con gli stessi strumenti sopra previsti per le cauzioni, oppure mediante bonifico bancario che risulti definitivamente accreditato sul conto corrente bancario della procedura, i cui estremi saranno comunicati all’aggiudicatario dal cancelliere.

(Se previsto dall’ordinanza) La presentazione dell’offerta e lo svolgimento della gara potranno anche avvenire in via telematica, secondo le disposizioni del D.M. n° 32/2015, avvalendosi del gestore ... (da individuarsi caso per caso).

Si adatterà il sistema della “vendita sincrona mista” di cui all’art. 22 D.M. citato.

L’offerta e la cauzione, se presentate in forma telematica, dovranno rispettare le forme ed i termini di cui agli artt. 12 e s. D.M. citato. A pena di inammissibilità la ricevuta di avvenuta consegna di cui all’art. 14 comma 1 D.M. citato deve essere generata entro le ore 20 del giorno indicato nell’avviso di vendita.

Allegato 3

CONDIZIONI DI GARA E VENDITA

Le buste contenenti le offerte saranno aperte alle ore 10.30, nello stesso luogo in cui si svolgerà la gara.

In caso di mancata indicazione nell'offerta del termine per il versamento del prezzo, si intende che lo stesso è pari a 4 mesi dalla comunicazione dell'aggiudicazione. E' possibile offrire il pagamento rateale ma:

- a) il G.E. può rifiutare simile richiesta;
- b) si intende in tal caso che il prezzo è maggiorato degli interessi pari all'Euribor 365 3 mesi lettera via via vigente per ogni giorno successivo al 4° mese dalla data sopra citata (mai comunque inferiore a zero);
- c) non è comunque ammessa una rateazione per il saldo prezzo superiore ai 12 mesi dalla data sopra citata;

In caso di pluralità di offerte, si avvierà seduta stante una gara sull'offerta più alta, così determinata (in ordine decrescente di importanza):

- a) prezzo più alto, a prescindere dal termine di versamento;
- b) a parità di prezzo, quella cui si accompagna la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- c) a parità di prezzo e di cauzione, quella che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- d) a parità di tutte le precedenti condizioni, la prima offerta pervenuta;

La gara sarà così regolata:

a) se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta efficace senza che ne segua un'altra maggiore ed efficace), salvo che la migliore offerta sia inferiore al prezzo-base d'asta e sia stata fatta tempestiva istanza di assegnazione; in tale ultimo caso, il bene staggito verrà assegnato al richiedente ex art. 588 c.p.c.;

b) se gli offerenti non aderiscono alla gara, bisogna distinguere fra le seguenti ipotesi:

(I) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta tempestiva istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato all'istante ex art. 588 c.p.c.;

(II) in caso di più offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato a chi chiede l'assegnazione; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo (in via cronologica) ha presentato l'offerta.

Si intende che il termine per il versamento del saldo prezzo fissato nel decreto che fa luogo alla vendita determina anche quello per il versamento delle somme accessorie salvo deroghe per casi eccezionali. Qualsiasi versamento parziale sarà imputato prima a imposte e spese accessorie, e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dall'aggiudicazione in caso di incompleto pagamento.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'offerente, partecipando alla gara, conferma di aver letto e compreso il contenuto della perizia di stima in atti.

L'acquirente potrà avvalersi, ricorrendone le condizioni, delle disposizioni dell'art. 46 comma 5 DPR 380/2001 e dell'art. 40 sesto comma L. n° 47/85.

Coveg S.r.l.

Allegato 4

MODALITA' VISITE

Gli interessati a visitare i beni pignorati potranno accedere al servizio **esclusivamente** tramite il sito www.ivgudine.it, compilando l'apposito *form*.

Il custode è autorizzato ad accogliere, a sua discrezione e senza che il richiedente in caso di rifiuto possa reclamare alcunché, richieste di visita pervenute in altra forma, purché scritta o elettronica.

Chi avrà prenotato sul portale almeno 31 giorni prima della data fissata per la gara otterrà con sicurezza la visita. Data e orario del sopralluogo gli verranno comunicati via posta elettronica con un anticipo minimo di sette giorni.

Chi avrà prenotato con almeno 26 giorni di anticipo, potrà partecipare con sicurezza alla visita. Data e orario del sopralluogo però gli verranno comunicati (via posta elettronica) con l'anticipo reso possibile dalle circostanze.

Chi avrà prenotato con meno di 26 giorni di anticipo sarà inserito in una lista di attesa, e potrà ottenere la visita solo qualora il custode – a suo giudizio discrezionale – ritenga di organizzare un ulteriore apposito accesso. Data e orario del sopralluogo eventuale gli verranno comunicati (via posta elettronica) con l'anticipo reso possibile dalle circostanze.

Il custode, negli ultimi due casi, non risponde di alcun disagio.

Parte sottoposta ad esecuzione e qualsiasi occupante saranno preavvisati dal custode dell'accesso per le visite con un anticipo di almeno 5 giorni (o con l'anticipo previsto dall'eventuale contratto di locazione opponibile in essere).

Parte sottoposta ad esecuzione e qualsiasi occupante privo di titolo opponibile devono consentire al custode l'esercizio del diritto di visita.

In caso di frapposizione di ostacoli, il custode ne relazionerà al giudice per l'applicazione dell'art. 560, sesto comma c.p.c. e l'emanazione dell'ordine di liberazione anticipata dell'immobile, da eseguirsi nei modi che saranno specificati nell'ordine stesso.