

## TRIBUNALE DI UDINE

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 180/2023 R.G. Es. Imm.ri

Il sottoscritto Avv. Daniele Cantarutti con studio in Udine, Via Divisione Julia n. 10, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.*, giusta ordinanza di vendita e delega di data 05 ottobre 2024

#### AVVISA

che in data **05 marzo 2025 ore 15.00**, 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 consulenza estimativa giudiziaria in atti, redatta dal Perito industriale Daniele LOLLO del 29.07.2024 ed alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento e per tutto quanto non precisato in questa sede.

In particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche, relative alle offerte per l'acquisto dei seguenti beni immobili:

#### LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà di **fabbricato in linea ad uso civile abitazione**, della superficie commerciale di 181,61 mq, sita a Chiopris Viscone via Cesare Battisti n. 36/B, così catastalmente identificata nel Comune di Chiopris Viscone:

- foglio 8 particella 143/1 - 147/3 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 534,53 euro, indirizzo catastale: via Cesare Battisti n. 36/B, piano: T-1-2;

\*\*\*

Trattasi di fabbricato in linea ad uso civile abitazione, della superficie commerciale di 181,61 mq, che si sviluppa in 3 piani, di cui 3 piani fuori terra e 0 piani interrati.

Immobile ristrutturato nel 1980.

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato in oggetto si sviluppa su tre piani fuori terra ed è costituito da:

- **piano terra:** porticato, sala, cucina, ripostiglio sottoscala, vano scale (insistenti sulla particella 147/3) ripostiglio esterno (insistente sulla particella 143/1) corte esclusiva



(insistente sulle particelle 147/3 e 143/1). In adiacenza al ripostiglio esterno è stata realizzata in carenza autorizzativa una tettoia con struttura in legno e copertura in onduline che insiste anche sulla confinante particella n. 143/7. L'ingresso pedonale e carraio al fabbricato è delimitato da recinzione realizzata all'interno della corte di proprietà. Si evidenzia la servitù di transito che consente l'accesso dalla strada pubblica e che grava, tra l'altro, anche sulle particelle n. 147/3 e 143/1.

- **piano primo:** disimpegno, due camere, bagno, terrazzo;
- **piano secondo:** tre vani sottotetto con altezze variabili tra cm. 185 e cm. 314.

Le finiture interne sono state realizzate con pavimenti/rivestimenti in ceramica e legno, serramenti interni ed esterni in legno, scuri oscuranti limitatamente al piano primo, servizio igienico con dotazione di vasca, lavabo, bidet e vasca, tramezzature interne intonacate e tinteggiate. Si evidenzia che un ripostiglio al piano secondo è rifinito al grezzo. Dotazione degli impianti idrico/elettrico sottotraccia.

L'impianto termico a piastre radianti e caldaia a gas e la fossa biologica non ancora allacciata alla fognatura pubblica sono stati dichiarati dal proprietario "non funzionante".

La struttura del fabbricato è realizzata in muratura e solai, scale e terrazza in latero-cemento, tetto con in travi di legno e sovrastante copertura in coppi.

\*\*\*

#### Pratiche edilizie:

**Concessione Edilizia in sanatoria N. 36/86**, per lavori di ampliamento fabbricato di abitazione ad uso ripostiglio; presentata il 30/04/1986 con il n. Prot. 896 di protocollo, rilasciata il 07/10/2003 con il n. 36/86 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Ampliamento in difformità alla C.E. n. 2 del 22/02/980; la pratica è stata archiviata per demolizione con C.E. n. 20/95.

**Concessione Edilizia N. 23/79**, per lavori di Trasformazione di un rustico in fabbricato di civile abitazione., presentata il 02/12/1979, rilasciata il 22/04/1980, agibilità del 03/10/1983 con il n. prot. n. 1825 di protocollo.

**Concessione Edilizia N. 2/80** per lavori di Costruzione di garage e tettoia., presentata il 24/01/1980, rilasciata il 22/02/1980, agibilità non ancora rilasciata.

**Concessione Edilizia N. 14/85 e successive varianti**, per lavori di Costruzione autorimessa, presentata il 13/05/1985, rilasciata il 18/07/1985 con il n. 14/85 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

**N. 20/95**, per lavori di Demolizione fabbricato accessorio e costruzione legnaia., presentata il 08/04/1995, rilasciata il 02/08/1995. Riferimento all'immobile distinto al Fg. 1 p.c. 143/1;

**D.I.A. N. Prot. 4754**, per lavori di Demolizione di parte di recinzione con apertura accesso carraio e costruzione colonna., presentata il 30/11/2006. Riferimento all'immobile insistente sul Fg. 1 - particella 147/1;



**D.I.A. N. Prot. 4755**, per lavori di Costruzione recinzione con apertura accesso carraio dentro cortile di proprietà e demolizione fabbricato accessorio adibito a garage, presentata il 30/11/2006. Riferimento immobile identificato alle pp.cc. 147/3 - 143/1 - 143/6 del Fg. 1.

\*\*\*

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Omogenea B1

IN PUNTO CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione e ricostruzione tramezzature (non portanti) al piano terra; lieve incremento della superficie della terrazza al primo piano. Utilizzazione e realizzazione di tramezzature al secondo piano non previste nella C.E. n. 23/79 del 22/04/1980. Si conferma la corrispondenza delle altezze minime e massime del secondo piano indicate nella C.E. n. 23/79.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di riduzione a conformità

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Sono state rilevate le seguenti ulteriori difformità: Realizzazione tettoia al piano terra con struttura in legno e copertura in onduline insistente in parte anche sull'attigua particella catastale n. 143/7.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Quanto alle difformità, alla regolarizzabilità ed ai relativi costi si rimanda alla perizia in atti (pagine 5 e 6).

IN PUNTO CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione e ricostruzione tramezzo divisorio tra il vano cucina ed il vano scale.

l'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**

Per maggiori dettagli si rimanda alla pagina 7 della perizia di stima.

IN PUNTO CONFORMITÀ URBANISTICA:

**nessuna difformità.**

PER QUANTO ATTIENE ALLA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**nessuna difformità.**

\*\*\*

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava abitato dal debitore, sicché il bene potrà di regola essere liberato solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento; un tanto a cura



diretta del custode (e non nei modi ordinari ex artt. 605 e s. c.p.c. a mezzo UNEP) solo su richiesta dell'aggiudicatario e comunque non prima di 4/6 mesi dal deposito del saldo prezzo.

\*\*\*

La vendita del Lotto Unico è soggetta ad Imposta di Registro.

\*\*\*

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. Andrea Bacchelli 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.

\*\*\*

### **Lotto unico**

**VALORE DELL'IMMOBILE Euro 93.000,00=.**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore: Euro 69.750,00=.**

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

**Cauzione pari al 10% (30%-50% in casi particolari come da ordinanza, da esporre con chiarezza) del prezzo offerto.**

\*\*\*

### **PRESENTAZIONE OFFERTE**

#### **Cartacee**

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate **entro le ore 12.30 del giorno 4 marzo 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 Professionista Delegato "A"; la data fissata per l'esame delle offerte, lotto unico.

**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@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)).

L'offerta sarà considerata tempestiva ed 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.

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:

- **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°180/2023;  
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;
- **IN CASO DI OFFERTA CARTACEA:** mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Udine – R.G.E. 180/2023”, con menzione del numero della procedura; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

\*\*\*

## **ESAME OFFERTE E GARA**

Il giorno **5 marzo 2025 alle ore 15.00 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 14.50; 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" (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.

\*\*\*

### **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 Delegato o presso i locali di Coveg Srl IVG siti in Udine, via Liguria 96 o presso il proprio studio sito in Udine via Divisione Julia n. 10.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl/IVG con sede in Udine, via Liguria n. 96 (telefono 0432/566.081 – sito: [www.ivgudine.it](http://www.ivgudine.it)).

Ulteriori informazioni, anche sulle modalità di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara, possono essere ottenute dal Custode o rivolgendosi presso lo studio del Delegato (mail: [cantaruttidaniele@yahoo.it](mailto:cantaruttidaniele@yahoo.it) – telefono: 0432/1926200 – fax 0432/1926202).

Udine, 14 novembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Daniele Cantarutti

