

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 123/2023 R.G.Es.

La sottoscritta Dott.ssa Barbara Duca Zilli, con studio in Gemona del Friuli (UD), Piazza Garibaldi n. 14, in qualità di delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.*,

AVVISA

che 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 tecnico incaricato Geom. Mario Armellini e precisamente:

LOTTO 1

CAMPOLONGO TAPOGLIANO (UD), frazione Campolongo al Torre, Piazza Indipendenza n. 3/A, **Appartamento di 85,95 mq**, di piena proprietà del soggetto esecutato per la quota di 1/1.

Caratteristiche:

Appartamento al piano terra inserito in una palazzina di tipo condominiale a tre piani fuori terra. L'unità residenziale in questione è suddivisa in vani a uso soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, una camera da letto e un bagno. Quali pertinenze l'unità possiede due aree esterne adibite a giardino, una verso est (anteriore) e una verso ovest (posteriore), in una delle quali è stata installata (in edilizia libera art.16 L.R. 19/2009) una piccola casetta prefabbricata in legno ad uso deposito attrezzi. Un posto auto di pertinenza, il sub. 16, è stato inglobato nell'area scoperta posta a ovest e pertanto fa parte del giardino. L'altro posto auto di pertinenza non è identificato sul terreno. La struttura del fabbricato, risalente all'anno 2009, è stata realizzata in cemento armato, con solai di interpiano e di copertura in laterocemento. L'edificio si presenta in ottime condizioni e con buone finiture. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno A.

Il Lotto è identificato catastalmente al Catasto fabbricati del Comune di Campolongo al Torre (UD), come segue:

- Foglio A/10, particella edificabile 70/5, subalterno 15, partita tavolare 545 web, zona censuraria 1, categoria C/6, classe U, consistenza mq 13, Rendita Euro 30,88, indirizzo catastale: Piazza Indipendenza, piano: T;
- Foglio A/10, particella edificabile 70/5, subalterno 1, partita tavolare 531 web, zona censuraria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4, Rendita Euro 247,90, indirizzo catastale: Piazza Indipendenza, piano: Terra;
- Foglio A/10, particella edificabile 70/5, subalterno 16, partita tavolare 546 web, zona censuraria 1, categoria C/6, classe U, consistenza mq 13, Rendita Euro 30,88, indirizzo catastale: Piazza Indipendenza, piano: Terra.

L'immobile:

- costituisce abitazione principale del debitore e dei suoi familiari conviventi. La sua liberazione non potrà essere disposta (salvo casi particolari) prima dell'emissione del decreto di trasferimento, solo su richiesta dell'aggiudicatario, e sarà eseguita nei 4/6 mesi successivi;
- risulta di "Classe energetica E".

Conformità edilizia:

- conforme.

Conformità catastale:

- l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile (per maggiori dettagli e soluzioni applicative, nonché la stima dei costi necessari, si rimanda a quanto indicato nella perizia estimativa in atti).

Conformità urbanistica:

- nessuna difformità.

Corrispondenza dati catastali/atto:

- l'immobile risulta conforme.

La vendita del lotto è soggetta ad imposta di registro.

VALORE DELL'IMMOBILE: Euro 69.000,00#

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (Euro 51.750,00#)

Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00#

Cauzione pari al 10% (30%-50% in casi particolari come da ordinanza) del prezzo offerto

LOTTO 2

CAMPOLONGO TAPOGLIANO (UD), frazione Campolongo al Torre, Piazza Indipendenza n. 3/D, Appartamento di 98,40 mq, di piena proprietà del soggetto esecutato per la quota di 1/1.

Caratteristiche:

Appartamento al primo piano inserito in una palazzina di tipo condominiale a tre piani fuori terra. La struttura del fabbricato, risalente all'anno 2009, è stata realizzata in cemento armato, con solai di interpiano e di copertura in laterocemento. L'edificio si presenta in ottime condizioni e con buone finiture. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno D.

Il Lotto è identificato catastalmente al Catasto fabbricati del Comune di Campolongo al Torre (UD), come segue:

- Foglio A/10, particella edificabile 70/5, subalterno 4, partita tavolare 537 web, zona censuraria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4,5, Rendita Euro 278,89 , indirizzo catastale: Piazza Indipendenza, piano: 1;
- Foglio A/10, particella edificabile 70/5, subalterno 12, partita tavolare 543 web, zona censuraria 1, categoria C/6, classe U, consistenza mq 20, Rendita Euro 47,51, indirizzo catastale: Piazza Indipendenza, piano: T;
- Foglio A/10, particella edificabile 70/5, subalterno 14, partita tavolare 544 web, zona censuraria 1, categoria C/6, classe U, consistenza mq 12, Rendita Euro 28,51, indirizzo catastale: Piazza Indipendenza, piano: T.

L'immobile risulta:

- occupato con contratto di comodato gratuito, dalla figlia del debitore esecutato, libero al decreto di trasferimento. Contratto **non opponibile alla procedura**;
- di “Classe energetica E”.

Conformità edilizia:

- conforme.

Conformità catastale:

- conforme.

Conformità urbanistica:

- nessuna difformità.

Corrispondenza dati catastali/atto:

- l'immobile risulta conforme.

La vendita del lotto è soggetta ad imposta di registro.

VALORE DELL'IMMOBILE: Euro 89.000,00#

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (Euro 66.750,00#)

Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00#

Cauzione pari al 10% (30%-50% in casi particolari come da ordinanza) del prezzo offerto

LOTTO 3

CAMPOLONGO TAPOGLIANO (UD), frazione Campolongo al Torre, Piazza Indipendenza n. 3/E, **Appartamento di 103,50 mq**, di piena proprietà del soggetto esecutato per la quota di 1/1.

Caratteristiche:

Appartamento al secondo piano inserito in una palazzina di tipo condominiale a tre piani fuori terra. L'unità residenziale in questione è suddivisa in vani a uso soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto, bagno e ripostiglio.

La struttura del fabbricato, risalente all'anno 2009, è stata realizzata in cemento armato, con solai di interpiano e di copertura in laterocemento. L'edificio si presenta in ottime condizioni e con buone finiture. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno E.

Il Lotto è identificato catastalmente al Catasto fabbricati del Comune di Campolongo al Torre (UD), come segue:

- Foglio A/10, particella edificabile 70/5, subalterno 5, partita tavolare 538 web, zona censuraria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 6, Rendita Euro 371,85 , indirizzo catastale: Piazza Indipendenza, piano: 2;
- Foglio A/10, particella edificabile 70/5, subalterno 9, partita tavolare 542 web, zona censuraria 1, categoria C/6, classe U, consistenza mq 20, Rendita Euro 47,51, indirizzo catastale: Piazza Indipendenza, piano: T.

L'immobile risulta:

- occupato con contratto di comodato gratuito, dal figlio del debitore esecutato, libero al decreto di trasferimento. Contratto **non opponibile alla procedura**;
- di "Classe energetica E".

Conformità edilizia:

- conforme.

Conformità catastale:

- conforme.

Conformità urbanistica:

- nessuna difformità.

Corrispondenza dati catastali/atto:

- l'immobile risulta conforme.

La vendita del lotto è soggetta ad imposta di registro.

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) del prezzo offerto

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B", Notaio Elisabetta Bergamini, con Studio a Cividale del Friuli (UD), 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.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno **25 febbraio 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 giustifichino 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).

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 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 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° 123/2023 Lotto n°----- (indicare il numero del lotto);

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 - Procedura n° 123/2023; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **26 febbraio 2025** alle ore 14.30 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 14.20; 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" (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 Gemona del Friuli (UD), P.zza Garibaldi n. 14.

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 sottoscritto Delegato, tel. 0432/980340 – e-mail: barbara.ducazilli@studiolvma.it.

Gemona del Friuli (UD), 25 novembre 2024

Il Professionista Delegato

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