

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 104/2023 R.G. Esecuzioni Immobiliari

La sottoscritta dott.ssa Sandra Del Dò, delegata 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:

UNICO LOTTO costituito da intera piena proprietà di:

1) Appartamento sito a Tolmezzo, Via Paluzza 5, della superficie commerciale di 135,30 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Comune di TOLMEZZO (UD), Catasto Fabbricati: Fg. 61 Part. 10 sub. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 299,55, piano 1-2

2) Appartamento sito a Tolmezzo, Via Paluzza 5, della superficie commerciale di 168,75 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Comune di TOLMEZZO (UD), Catasto Fabbricati: Fg. 61 Part. 10 sub. 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 336,99, piano 1-2

Trattasi di due appartamenti posti al piano 1-2 di un complesso condominiale che comprende un'attività commerciale posta al piano scantinato e terra. L'intero edificio si sviluppa su 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Gli immobili risultano liberi.

Dalla perizia di stima redatta in data 12 luglio 2024 dal tecnico incaricato geom. Dania Drusin e dalla relazione preliminare redatta in data 6 novembre 2024 dal notaio dott. Alberto Rinci emerge quanto di seguito elencato:

- la conformità fra diritti reali oggetto di pignoramento e consistenza e titolarità effettive degli stessi in capo alle parti eseguite;
- il rispetto del principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- **la perizia di stima individua i lotti n. 1) e n. 2) che vengono posti in vendita congiuntamente.**

Con riferimento all'appartamento n. 1) sono state rilevate le seguenti difformità edilizie:

Piano primo: mancata realizzazione ripostiglio per ampliamento camera (in fondo all'ingresso/disimpegno), mancata realizzazione vano armadio all'interno della cucina/soggiorno, spostamento muro divisorio cucina/soggiorno-ingresso/disimpegno e bagno, realizzazione parete per creazione intercapedine con appartamento sub. 3.

Secondo piano: mancata previsione foro solaio per futura realizzazione vano scale interno primo piano/secondo piano (attualmente solaio unico), prima finestra a sinistra prospetto su Via Paluzza di dimensioni inferiori (a due ante invece che a tre).

Le difformità sono regolarizzabili mediante sanatoria edilizia/Condono edilizio. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile, con costi di regolarizzazione stimati di € 1.200,00.

Si segnala la non conformità tecnica dell'impianto elettrico e dell'impianto idro-termosanitario, con una stima di costi per la messa a norma rispettivamente di € 3.000,00 ed € 8.000,00.

Dal punto di vista catastale e urbanistico, l'immobile risulta conforme.

Con riferimento all'appartamento n. 2) sono state rilevate le seguenti difformità edilizie:

Piano primo: divisione disimpegno in ingresso e disimpegno zona notte, con leggero aumento della larghezza, divisione cucina dal soggiorno, mancata realizzazione vano armadio all'interno della cucina/soggiorno.

Secondo piano: prima finestra a destra prospetto su Via Paluzza di dimensioni inferiori (a due ante invece che a tre).

Le difformità sono regolarizzabili mediante Sanatoria edilizia/Condominio edilizio. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile, con costi di regolarizzazione stimati in € 1.200,00.

Si segnala la non conformità tecnica dell'impianto elettrico e dell'impianto idro-termosanitario, con una stima di costi per la messa a norma rispettivamente di € 3.000,00 ed € 8.000,00.

Dal punto di vista catastale e urbanistico, l'immobile risulta conforme.

Trattandosi di trasferimento nell'ambito di procedura esecutiva immobiliare, per gli immobili eventualmente realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e dell'articolo 46 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, per quanto applicabili.

La vendita è soggetta a imposta di Registro.

VALORE DELL'UNICO LOTTO € 86.000,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (ovvero, non inferiori a € 64.500,00)

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00

Cauzione pari al 10 % del prezzo offerto.

L'aggiudicatario dovrà versare all'ufficio del notaio delegato, dott. Alberto Rinci:

- € 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);
- quanto occorre per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, e salva la liquidazione finale dei compensi da parte del Giudice.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate **entro le ore 12.30 del giorno 11 marzo 2025 presso la sede della COVEG Srl – IVG in via Liguria 96 – 33100 Udine**, in busta chiusa con annotato all'esterno della busta solo: il nome di chi provvede materialmente al deposito; il nome del delegato; la data fissata per l'esame delle offerte, il numero del 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 cartacea, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Udine - Es. Imm. n. 104/2023; assegno da inserirsi nella busta contenente l’offerta, a pena di inammissibilità;

- 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 – Es. Imm. n. 104/2023 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 ed il numero di TRN del bonifico effettuato e del codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 12 marzo 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 anticiclaggio” 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, saranno effettuate dal sottoscritto Delegato presso il proprio studio, **oppure presso i locali della società Coveg Srl - IVG siti in Udine, via Liguria n. 96.**

Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl - IVG con sede in Udine via Liguria n. 96 (tel. 0432 566081 - fax 0432 565289), connettendosi al sito www.ivgudine.it

Ulteriori informazioni, anche sulle modalità di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara, possono essere ottenute dal Custode oppure rivolgendosi al sottoscritto Professionista Delegato, tel. 0432 888071, indirizzo mail studio@sandrado.it

Il Professionista Delegato

dott.ssa Sandra Del Do'

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