

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N. 46/2023 R.G. Es. Imm.

Il sottoscritto avv. Manlio Bianchini, con studio in Udine, Viale del Ledra n. 1, Professionista Delegato (delegato A della presente procedura) 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 peritale di stima in atti:

LOTTO UNO COMPOSTO DA

1. Diritto reale posto in vendita:

intero del diritto di proprietà;

Tipologia:

villa a schiera su due piani;

Comune ed indirizzo in cui è ubicato l'immobile:

Basiliano, Via Montenero n. 16/10, frazione Orgnano;

Dati catastali:

- catasto fabbricati foglio 45 particella 742, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale Via Montenero n. 16/10, piano T-1;

Descrizione:

villetta a schiera della superficie commerciale di 205,55 mq. situata nella periferia del paese di Basiliano e posta al centro di una tri-familiare collocata su due livelli, piano terra e primo, oltre alle pertinenze esclusive composte da giardini posti sia sul fronte principale sia su quello posteriore, ove si trova anche un posto auto.

L'unità si trova al piano T-1, interno 10, ha un'altezza interna di PT 2,60 - P1 3,26.

L'accesso avviene dalla strada privata (mapp.702) comune anche alle altre 5 ville a schiera, che si innesta nella strada pubblica, che è senza uscita e nella parte terminale presenta un'area per la manovra e sosta delle auto. L'accesso pedonale alla proprietà si effettua attraverso un cancelletto metallico di fronte all'abitazione, mentre per quello carraio un cancello automatizzato sempre in metallo, posto non lontano da quello pedonale, immette nel giardino e quindi nel portico passante.

2. Diritto reale posto in vendita:

quota di 1/6 del diritto di proprietà;

Tipologia:

strada

Comune ed indirizzo in cui è ubicato l'immobile:

Basiliano, Via Montenero n. 16/10, frazione Orgnano;

Dati catastali:

catasto fabbricati foglio 45 particella 702, categoria F/1, consistenza 913 mq. indirizzo catastale Via Montenero piano T.

Descrizione:

strada privata senza uscita, costituente pertinenza al servizio delle 6 villette a schiera di cui fa parte quella posta in vendita, necessaria per l'accesso ed il regresso comune dalla pubblica Via Montenero, che nella parte terminale presenta uno slargo per la manovra e l'inversione di marcia ed alcuni parcheggi comuni, e si presenta totalmente asfaltata con caditoie per la raccolta dell'acqua meteorica, marciapiedi e pali d'illuminazione.

Stato di occupazione:

La villetta risulta abitata dall'esecutato, e potrà essere liberata di regola solo dopo quattro/sei mesi

dall'emissione del decreto di trasferimento; ciò a cura diretta del custode solo su richiesta dell'aggiudicatario.

Vincoli ed oneri giuridici:

Trascrizione n. 2843 R.G. n. 2093 R.P. del 30/01/2001. Patti ed obblighi contenuti e richiamati nell'atto ricevuto dal notaio Conte di Udine del 24/01/2001 (rep. n.8785), registrato a Udine il 13/02/2001 al n.1321, tra i quali, in particolare, la precisazione che gli appezzamenti di terreno originari (F.45, p.lle nn. 14 e 578) sono gravati da servitù apparenti di attraversamento di adduttrice principale dell'acquedotto del Friuli Centrale e da servitù di elettrodotto per alimentazione della cabina di trasformazione per la fornitura elettrica del paese di Orgnano; tale servitù, originariamente esercitata in forma aerea, è stata interrata e viene esercitata sulla porzione di aree adibita a strada comune di accesso censita al F. 45 con la p.lla n.702; - la manutenzione di tale strada comune di accesso con anche gli impianti comuni ivi esistenti, tra cui l'impianto di illuminazione, saranno a carico dei proprietari dei fabbricati insistenti sulle aree riportate al F. 45 con le p.lle nn.703, 704, 705, 741, 742 e 743 in ragione della quota indivisa di 1/6 per ciascuno di essi. È vietata la sosta lungo l'appezzamento di terreno adibito a strada comune di accesso nel tratto prospiciente l'accesso carraio dei fabbricati insistenti sulle aree riportate al F. 45 con le p.lle nn. 703, 704, 705, 741, 742 e 743.

Regolarità Edilizia Catastale ed Urbanistica del bene:

L'immobile risulta conforme dal punto di vista edilizio, catastale ed urbanistico.

Concessione edilizia N. C/2002/046 e successive varianti, per lavori di realizzazione di un complesso residenziale composto da due blocchi di tre villette a schiera ciascuno, presentata il 02/08/2002 con il n. 10891 di protocollo, rilasciata il 03/12/2002 con il n. 10891 di protocollo, agibilità del 06/09/2012 con il n. 161/2012 di protocollo.

Denuncia di Inizio Attività N. D/2004/155 e successive varianti per lavori di variante alla C/2002/046 dd. 03/12/2002, presentata il 07/12/2004 con il n. 16505 di protocollo.

Concessione edilizia di variante finale N. C/2006/056 e successive varianti per lavori di variante alla C/2002/046 dd. 03/12/2002, presentata il 11/08/2006 con il n. 11592 di protocollo, rilasciata il 15/09/2006 con il n. 11592 di protocollo.

Prezzo base d'asta:

Euro 140.000,00#;

Sono valide le offerte per un importo pari ad almeno il 75% di tale valore (Euro 105.000,00);

Aumento minimo in caso di gara Euro 2.000,00.

LOTTO DUE COMPOSTO DA

Diritto reale posto in vendita:

intero del diritto di proprietà;

Tipologia:

mini-appartamento;

Comune ed indirizzo in cui è ubicato l'immobile:

Tricesimo, Piazza Mazzini 10/5;

Dati catastali:

- catasto fabbricati foglio 7 particella 192 sub. 66, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale Piazza G. Mazzini n. 10, piano S1;
- catasto fabbricati foglio 7 particella 192 sub. 45, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq., rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale Piazza G. Mazzini n. 10, piano T;

Descrizione:

mini-appartamento della superficie commerciale di 48,00 mq. posto al piano seminterrato oltre ad una pertinenza quale posto auto scoperto situato al piano terra, il tutto all'interno del condominio "Residence Boschetti" composto da un unico edificio residenziale-commerciale-direzionale.

L'accesso alla proprietà condominiale, sia per quanto riguarda l'accesso pedonale sia per quello carraio, avviene dalla pubblica piazza G. Mazzini, in un ampio spazio di sosta per gli ospiti e di manovra comune. Verso Nord è altresì presente un altro accesso carraio ma dotato di cancello

automatico scorrevole che immette in un'area recintata e dedicata ai posti auto di proprietà esclusiva. L'accesso al fabbricato, invece, avviene attraverso distinte porte condominiali dei relativi vani scale.

L'unità immobiliare è posta al piano S1, interno 5, ed ha un'altezza interna di 2,50.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato, è stato costruito nel 1960 e ristrutturato nel 2003.

Stato di occupazione:

L'unità risulta locata con titolo opponibile, contratto di affitto tipo 3+2 stipulato il 31/05/2020, registrato il 01/06/2020 a Udine ai nn. Serie 3 nr. 3686, con scadenza il 31/05/2025.

Vincoli ed oneri giuridici:

Trascrizione n. 16279 R.G. n. 12044 R.P. del 31/05/2001, relativa all'approvazione del nuovo regolamento condominiale e tabelle millesimali.

Regolarità Edilizia Catastale ed Urbanistica del bene:

L'immobile risulta conforme dal punto di vista edilizio, catastale ed urbanistico.

Concessione edilizia per cambio destinazione d'uso dell'ex Albergo Boschetti N. 00/051 e successive varianti, per lavori di ristrutturazione da uffici ad abitazioni, presentata il 14/10/2000 con il n. 20651 di protocollo, rilasciata il 09/11/2000 con il n. pratica n. 00/264 di protocollo.

L'ex Albergo-Ristorante Boschetti risulta edificato e successivamente ampliato ante 01/09/1967 (costruzione nuovo albergo dd. 01/3/1960 AE prot.n.807 dd. 01/03/1960; AE prot. 2731 dd. 13/6/1961).

Concessione edilizia N. 99/022, per lavori di ristrutturazione edilizia, presentata il 17/03/1999 con il n. 4416 di protocollo, rilasciata il 26/05/1999 con il n. pratica n. 99/058 di protocollo.

Concessione edilizia N. 99/046 e successive varianti, per lavori di ristrutturazione edilizia, presentata il 12/11/1999 con il n. 19021 di protocollo, rilasciata il 27/12/1999 con il n. 99/250 di protocollo.

Denuncia di Inizio Attività N. DIA n. 276/03, per lavori di variante alla CE n. 99/0046, presentata il 25/09/2003 con il n. 17959 di protocollo, agibilità del 22/12/2003 con il silenzio-assenso comunicazione n. 3599/4768 di protocollo.

Denuncia di Inizio Attività N. DIA n. 00/238, per lavori di variante alla CE n. 99/0046, presentata il 20/09/2000 con il n. 18627 di protocollo.

Denuncia di Inizio Attività N. DIA n. 01/295, per lavori di variante alla CE n. 99/0046, presentata il 05/11/2001 con il n. 21100 di protocollo.

Prezzo base d'asta:

Euro 34.000,00#;

Sono valide le offerte per un importo pari ad almeno il 75% di tale valore (Euro 25.500,00).

Aumento minimo in caso di gara: Euro 1.000,00.

DISPOSIZIONI COMUNI AD ENTRAMBI I LOTTI

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.).

La vendita viene effettuata a corpo e non a misura. Tutte le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale, pertanto le relative indicazioni devono considerarsi orientative.

§

Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Vendita soggetta a:

Imposta di registro.

Spese a carico dell'aggiudicatario:

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del notaio dr. Cosimo Cavallo di San Daniele del Friuli (delegato B della presente procedura) le seguenti somme:

- € 500,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad € 100.000,00);
- € 750,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000,00 e pari od inferiore ad € 500.000,00);
- € 1.000,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000,00);
- gli importi necessari per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, quantificati dal notaio delegato B, sempre salva la liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

§

PRESENTAZIONE OFFERTE

Offerte Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 18/03/2025 presso gli uffici dell'I.V.G. – Coveg S.r.l. siti in Udine, Via Liguria n. 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 P.E.C. 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 penultimo 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.

Offerte 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 ss. del 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 P.E.C. del Ministero (attualmente offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta sarà considerata tempestiva ed ammissibile solo se la Ricevuta di Avvenuta Consegna – R.d.A.C. (P.E.C.) di cui all'art. 14 comma 1 del 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 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 P.E.C. 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 P.E.C. 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: IT24I033203201000002610810 – SWIFT/BIC: PASBITGG); causale invariabile ed obbligatoria: “Tribunale di Udine; Procedura n. 46/2023, e indicazione del numero del lotto di interesse”; 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 – R.G. Es. 46/2023; assegno da inserirsi nella busta contenente l’offerta a pena di inammissibilità.

§

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 19/03/2025 alle ore 14.30 presso la stessa Coveg S.r.l. – I.V.G. Udine, Via Liguria n. 96 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 a tale attività.

Il gestore della vendita telematica invierà (via P.E.C. e via S.M.S.) agli offerenti telematici le credenziali ed 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” ed a consegnarla al delegato alla vendita dopo l’aggiudicazione od a depositarla nella cancelleria delle esecuzioni 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 della Coveg S.r.l. I.V.G., siti in Udine, Via Liguria n. 96, o presso il proprio studio sito in Udine, Viale del Ledra n. 1.

Gli interessati all’acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg S.r.l. I.V.G. con sede in Udine, Via Liguria n. 96, tel. 0432/566081 - www.ivgudine.it.

Ulteriori informazioni possono essere ottenute o dal Custode o rivolgendosi presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato sito in Udine, viale Ledra n. 1 - tel.: 0432/21490 – email: manliobianchini@gmail.com – P.E.C: manlio.bianchini@avvocatiudine.it.

Udine, 06/12/2024

Il Professionista Delegato A
avv. Manlio Bianchini

Firmato digitalmente da: BIANCHINI MANLIO
Data: 06/12/2024 12:51:18