

AVVISO DI VENDITA
VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
TRIBUNALE DI UDINE
ES. IMM. N. 149/2023

La sottoscritta avv. Maria Censabella, c.f. CNSMRA95R69L483Q, del Foro di Udine in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 bis c.p.c., quale delegato "A", in esecuzione dell'ordinanza di data 18.10.2024 a firma del GE dott. Francesco Venier,

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:

LOTTO UNICO

Viene posta in vendita l'intera proprietà di un appartamento tricamere al primo piano della superficie commerciale di 103,60 mq, sito in Comune di Gonars (UD), Via vittorio Veneto n. 87. L'unità abitativa si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, un wc, una terrazza ed una veranda.

Per quanto riguarda le finiture interne si evidenziano pavimentazione in piastrelle per la zona giorno ed i bagni, pavimento in legno per le camere, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Con riguardo alle finiture esterne si rileva che i serramenti sono in legno, con oscuranti del tipo avvolgibile in pvc bianco.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano; in fase di sopralluogo non è stata rinvenuta la certificazione energetica. L'accesso al mappale 699, su cui è eretto il garage di pertinenza dell'abitazione, avviene attraverso il lato nord/ovest della corte condominiale.

Il fabbricato in condominio che comprende quanto in esecuzione è eretto su tre piani fuori terra. L'edificio risulta in buone condizioni di manutenzione.

Identificazione catastale: foglio 8 particella 113 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 335,70 euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto, piano: 1, Coerenze: da Nord in senso orario: altro foglio di mappa, via Vittorio Veneto, mappali 114, 1060, 701, 699. Superficie catastale totale: 104 m², Totale escluse aree scoperte 100 m².

Autorimessa esterna Identificazione catastale: foglio 8 particella 699 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 18 mq., indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto, piano: T,

Coerenze: da Nord in senso orario: altro foglio di mappa, mappali 113, 701. Superficie catastale 18 mq, superficie catastale totale 19 mq. L'unità dovrà essere oggetto di demolizione, pertanto, se ne valuterà unicamente l'area di risulta.

L'immobile risulta

- libero;
- l'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità:
 - per quanto riguarda l'appartamento, l'altezza interna rilevata è pari a mt. 2,57 mentre quella indicata in progetto è pari a mt. 2,70, inoltre, nella planimetria catastale non è stata indicata la veranda sul fronte Nord;
 - per quanto riguarda il garage eretto sul mappale 699, si rileva un ampliamento non autorizzato sul mappale 113 di proprietà condominiale; di tale questione ne è a conoscenza anche l'amministratore del condominio.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- per quanto riguarda l'appartamento: presentazione di CILA in sanatoria, comprensiva di oneri, sanzioni e spese tecniche: € 1.500,00;
- relativamente al garage, tenuto conto degli aspetti strutturali si ritiene che la demolizione parziale della parte abusiva pregiudichi la stabilità della parte rimanente dell'autorimessa insistente sul mappale 699, il che comporterebbe l'esecuzione di rilevanti opere edili/strutturali e pratiche strutturali di adeguamento sismico. Pertanto, risulta economicamente più conveniente demolire l'intero manufatto. Prima dell'intervento è necessario ottenere l'assenso del condominio per la demolizione della parte abusiva sul mappale 113. I costi previsti comprendono: spese tecniche, opere edili, oneri della sicurezza, oneri per trasporto a discarica del materiale di risulta per un totale di circa € 6.500,00. Sarà necessario provvedere alla cancellazione dell'autorimessa (Fig. 8 Map. 699) sia dal Catasto Fabbricati sia dal Catasto Terreni, nonché alla variazione della planimetria catastale dell'unità Fig. 8 Map. 113 Sub 7 (appartamento), per un totale di spese tecniche ed oneri pari a circa € 2.500,00.

La vendita è soggetta a imposta di registro.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" 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.

VALORE DELL'IMMOBILE € 65.000,00.-

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 48.750,00.-)

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00.-

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee:

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 25.03.2025 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 (attualmenteoffertapvp.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 Tribunale di Udine Es. Imm. 149/2023, IBAN IT74 P086 3112 3000 0000 1040 362, SWIFT/BIC: CCRT IT 2T TER); causale invariabile ed obbligatoria: Tribunale di Udine; Procedura n°149/2023 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;
- (solo se si tratta di offerta cartacea), mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Udine, con menzione del numero della procedura; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 26.03.2025 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" (Se 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.

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 Udine, Via Dante n. 4.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl/IVG con sede in Udine, via Liguria 96, 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 Delegato tel.

0432502950, e-mail: censabella.maria@avvocati.ud.it .

23.12.2024

Avv. Maria Censabella

Il Professionista Delegato

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