

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

n. 253/2021 R.G. Es. Imm.

Il sottoscritto avv. Pierenrico Scalettaris, con studio in Udine, piazza Garibaldi 4, in qualità di delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione ex art. 591 *bis* c.p.c., giusta ordinanza di vendita delegata dd. 17.5.2024, e integrazione dell'ordinanza dd. 27.8.2024

CONSIDERATO

che in data 18.12.2024 si è tenuto un primo esperimento di vendita degli immobili sotto elencati e che lo stesso è andato deserto

AVVISA

che in data **26.3.2025**, ore **11.00**, presso la sede della COVEG s.r.l. – I.V.G. sita a Udine, in via Liguria 96, si procederà alla vendita forzata senza incanto - **per il secondo esperimento** - dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla legge 47/85, al D.P.R. 380/01, al D.M. n. 37/08 e successive modifiche, come da relazione estimativa in atti del geometra Simone Feliciani con studio in Cervignano del Friuli:

LOTTO UNICO

- Diritto di proprietà della villa singola (mq commerciali 220,45) sita in Comune di Manzano (UD), via Battisti 1 e così identificati catastalmente:
 - C.F. del Comune di Manzano, foglio 19, particella 39, sub 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita 456,78 euro, indirizzo catastale: via Piave 26, piano T;
 - C.T. del Comune di Manzano, foglio 19, particella 39, classe Ente urbano, superficie 940.
L'intero edificio sviluppa 2 piani, entrambi fuori terra, nessuno interrato.
- Diritto di proprietà di box singolo così identificato catastalmente:
 - C.F. del Comune di Manzano, foglio 19, particella 39, sub 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 27,00 euro, indirizzo catastale. Via Piave 26, piano T.

Caratteristiche:

Si tratta di villa singola sita a Manzano in via C. Battisti 1. L'immobile è sito in un'area semi periferica del comune, ma dalla quale è comunque facilmente raggiungibile il centro del paese. L'accesso alla proprietà avviene dalla pubblica strada, la corte è dotata di un unico accesso carraio in comune con la parte di immobile di altra proprietà destinata a ufficio e magazzino/capannone industriale. Non risultano iscritte servitù di passaggio all'interno della corte e per l'accesso ai ripostigli.

Per maggiori dettagli si rinvia alla perizia di stima del geom. Simone Feliciani.

L'immobile risulta occupato quale abitazione principale del debitore e dei suoi familiari conviventi. La sua liberazione non potrà quindi (salvi casi particolari) essere disposta prima dell'emissione del decreto di trasferimento e dovrà essere richiesta espressamente dall'aggiudicatario. La liberazione avverrà nei 4/6 mesi successivi al decreto di trasferimento.

L'immobile presenta alcune irregolarità edilizie: il ripostiglio al piano terra è stato adibito a cucina; è stato realizzato un soppalco al di sopra del ripostiglio accessibile dal *sub* 1. L'immobile non è dotato di agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante una pratica di riduzione a conformità e richiesta di agibilità i cui costi di regolarizzazione sono stimabili in € 3.600,00.

L'immobile presenta alcune irregolarità catastali: il ripostiglio al piano terra è stato adibito a cucina, sulla visura catastale risultano errati indirizzo e piano.

Le difformità sono regolarizzabili mediante una pratica di accatastamento fabbricati i cui costi sono stimabili in € 900,00 per la pratica di accatastamento fabbricati ed € 150,00 per oneri catastali.

Non sussistono spese condominiali insolute.

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):

- € 500,00 + 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 inferiore o pari a € 500.000,00);
- € 1.000,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 100.000,00);
- in ogni caso quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

VALORE DELL'IMMOBILE (secondo esperimento di vendita): € 68.724,52 (euro sessantottomilasettecentoventiquattro/52).

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore pari a € **51.543,39 (euro cinquantunmilacinquecentoquarantatre/39).**

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000 (euro duemila/00)

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

PRESENTAZIONE OFFERTE

- **Cartacee:**

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate entro le ore 11.00 del giorno 25.3.2025 presso Coveg srl – IVG sito in Udine, via Liguria 96, in busta chiusa con annotato all'esterno della busta stessa solamente: 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 partita IVA, sottoscrizione autografa (tutto a pena di inammissibilità eccetto il

codice fiscale o la partita iva se vengono allegati copie del relativo documento ufficiale);

- Per enti o persona giuridiche: nome, denominazione o ragione sociale del soggetto offerente, sede legale, codice fiscale o partita iva (tutto a pena di inammissibilità eccetto il codice fiscale o la partita 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 (tutto a pena di inammissibilità eccetto il codice fiscale se vengono allegati copie del relativo documento ufficiale);

Si precisa che non è ammessa rappresentanza per formulare l'offerta – in nome di persone fisiche, enti o personae giuridiche – se non a favore di un avvocato, il quale può agire anche per persona da nominare.

Nel primo caso la procura ex art. 83 c.p.c., di data almeno contestuale all'offerta - se non già allegata ad essa - 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 relativi dati del coniuge o equiparato);
- domicilio, eventuale PEC o indirizzo di posta elettronica non certificata, recapito telefonico dell'offerente (o del legale rappresentante per gli enti o per gli incapaci);
- 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 a valutare l'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”*;

All'offerta cartacea vanno uniti (non a pena di inammissibilità)

- fotocopia di un valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (per gli incapaci e per gli enti del legale rappresentante);
- 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 avvenire anche in via telematica, secondo le disposizioni del D.M. 32/2015.

L'offerta presentata in via telematica dovrà rispettare le forme, i contenuti e i termini di cui agli artt. 12 e ss. D.M. Essa va creata tramite l'apposito portale del Ministero della Giustizia ed il conseguente "pacchetto .ZIP contenente l'offerta" deve essere inviato senza apertura né manomissioni all'indirizzo PEC dedicato del Ministero della Giustizia (attualmente: 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 D.M. 32/15 viene generata entro le ore 12.30 del giorno sopra indicato.

All'offerta telematica occorre allegare.

- Scansione in formato .pdf di un documento di identità e del codice fiscale della persona fisica offerente ovvero del legale rappresentante dell'incapace, dell'ente o della persona giuridica offerente (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 di identità e fiscali del coniuge o equiparato);
- 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).

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.

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:

- 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;
- se si tratta di offerta telematica mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Notartel s.p.a. cauzioni aste" IBAN: IT24I0333203201000002610810 – SWIFT/BIC: ASBITGG con la seguente causale **obbligatoria**: Tribunale di Udine; procedura n. 253/21 Lotto Unico.

In tal caso occorre che (il tutto a pena di inammissibilità):

- l'importo sia accreditato sul conto indicato entro il giorno precedente la data fissata per la gara;
- sia indicato nell'offerta l'importo versato, la data, 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 26.3.2025 alle ore 11.00 presso la sede della 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 10.50: 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" (se si tratta di 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 D.M. 32/15.

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

L'aggiudicatario è tenuto a redigere la cd. "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 ss. 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 come sopra descritti o presso il proprio studio sito in Udine, piazza Garibaldi 4.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previsto appuntamento col custode nominato Coveg s.r.l. – ivg, al telefono 0432.566081 o 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 al telefono 0432.1843307 o pierenrico.scalettaris@bgzlex.com.

Udine, 30.12.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Pierenrico Scalettaris