

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 25/2024 R.G.Es.

Il sottoscritto Avvocato Andrea Galimberti, 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 Consulenza estimativa giudiziaria di data 27.09.2024 del Geometra Michele Olivo in atti:

Lotto 1

Piena proprietà

appartamento a TERZO DI AQUILEIA Via XX settembre 24, frazione San Martino, della superficie commerciale di 82,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
I beni oggetto di stima riguardano un appartamento posto al piano rialzato di due piani fuori terra di un fabbricato condominiale, oltre alle pertinenze costituite da due posti auto scoperti situati sull’area condominiale, il tutto all’interno della “Residenza la Luna”. L’accesso all’area condominiale avviene dalla strada pubblica con un unico accesso pedonale e carraio.

Lo stabile è suddiviso in due parti con distinti vani scale “scala A e B”.

L’unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala B, ha un’altezza interna di 2,50

Identificazione catastale:

C.C. TERZO DI AQUILEIA particella edificiale 740/34 foglio 2 sub. 11 partita tavolare 2384 c.t. 1°, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale:

VIALE XX SETTEMBRE, 24/B, piano: T

C.C. TERZO DI AQUILEIA particella edificiale 740/34 foglio 2 sub. 53 partita tavolare 2384 c.t. 3°, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale:

VIALE XX SETTEMBRE n. 24/B, piano: T

C.C. TERZO DI AQUILEIA particella edificiale 740/34 foglio 2 sub. 40 partita tavolare 2404 c.t. 1°, categoria C/6, classe I, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale:

VIALE XX SETTEMBRE n.24, piano: T

L’intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003-

Per quanto espresso dalla Consulenza estimativa giudiziaria di data 27.09.2024 del Geometra Michele Olivo in atti:

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C/2001/15 e successive varianti, per lavori di costruzione complesso residenziale di n. 19 alloggi, presentata il 02/08/2001, rilasciata il 21/02/2002 con il n. 4784 prot. di protocollo, agibilità del 19/07/2007 con il n. 6644/03-5345 di prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione: Terzo d'Aquileia F.2 p.c.740/34 sub 11, sub 53, sub 40.

Autorizzazione edilizia di variante in corso d'opera N. CI/2001/15 e successive varianti, per lavori di variante costruzione complesso residenziale di n. 19 alloggi, presentata il 07/07/2023, rilasciata il 21/07/2023 con il n. 4740 prot. di protocollo, agibilità del 19/07/2007 con il n. 6644/03-5345 di prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione: Terzo d'Aquileia F.2 p.c.740/34 sub 11, sub 53, sub 40.

DIA N. DIA prot.n.9988/04 e successive varianti, per lavori di copertura posti auto, presentata il 26/11/2004 con il n. prot.n.9988 di protocollo.
Non risultano realizzate.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA B2. Il titolo è riferito solamente al beni in esecuzione

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Normativa edilizio-urbanistica L.R. 19/2009 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione

CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Normativa catastale - Agenzia delle Entrate Servizi catastali)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione

CONFORMITA' URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITA'

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione

ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: normativa dei rispettivi settori)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'appartamento ed i posti auto risultano liberi

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" le seguenti somme:

- € 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, e sempre salva liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 51.500,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (Euro 38.625,00=).

Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00=.

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (30% - 50% in casi particolari: 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.).

*** * ***

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 08 aprile 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 allegare 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 allegare 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 giustificano 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 la Ricevuta di Avvenuta Consegna – R.d.A.C. (PEC) di cui all'art. 14 comma 1 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 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).

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° 25/2024 Lotto n° 1; 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 **09 aprile 2025** alle ore **9.30** 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 9.20; 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 Udine, Via Rauscedo n. 1.

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 Delegato tel. 0432 295888 – fax 0432 289150 – email: galimberti.andrea@avvocati.ud.it.

Udine, 08 gennaio 2025

Il Professionista Delegato
Avvocato Andrea Galimberti

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

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