

## VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 63/ 2024 R.G.Es.

La sottoscritta dott.ssa Stefania Duzzi, con studio in Udine (UD) via Nazario Sauro n. 3 nominata delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza d.d. 18.11.2024 notificata il 19.11.2024

### AVVISA

che in data **09 aprile 2025** 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

Diritto di piena proprietà per l'intero di un fabbricato in linea a Buttrio (UD), frazione Caminetto, sito in via Giobatta Beltrame 59 all'interno di un quartiere residenziale, della superficie commerciale di 154,90 mq.

L'immobile è catastalmente identificato al catasto fabbricati al foglio 11, particella 265, categoria A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 268,56 Euro.

Si tratta di fabbricato in linea ereto in epoca remota, ubicato nella frazione di Caminetto di Buttrio in via G. Beltrame n. 59 all'angolo con via San Prodocimo.

L'immobile si compone di due piani fuori terra e piano sottotetto, con annesso fabbricato accessorio e piccola corte e si trova in un normale stato di conservazione e manutenzione.

L'accesso alla proprietà è consentito dall'ingresso principale ubicato al civico 59 di via Beltrame e dall'accesso carraio ubicato sulla via laterale.

\*\*\*

L'immobile risulta:

- abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia, libero di regola solo dopo 4/6 mesi dal decreto di trasferimento (salvo casi particolari), su richiesta;
- di fatto non conforme alle risultanze delle planimetrie catastali depositate ma regolarizzabile; non conforme alle pratiche edilizie depositate ma regolarizzabile.

Conformità edilizia: si riscontrano difformità alle pareti interne al fabbricato d'abitazione e al corpo accessorio. Le difformità possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica edilizia (CILA in sanatoria) e il costo ammonta ad Euro 3.500,00

Conformità catastale: si riscontra difformità nella rappresentazione grafica della planimetria catastale. La difformità è regolarizzabile mediante presentazione di una nuova variazione catastale e il costo ammonta ad Euro 700,00.



L'unità immobiliare in oggetto risulta realizzato in data anteriore al 01.9.1967.

Denuncia di inizio attività N. D/2003/30 per lavori di straordinaria manutenzione, presentata in data 04.06.2003, consistenti nella realizzazione di un bagno nel sottoscala al piano terra.

Per ogni altro aspetto tecnico, si rinvia alla perizia del geom. Paolo Cecutti dd 04.10.2024.

\*\*\*

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 al netto dei costi di regolarizzazione Euro 76.500,00=.**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 57.375,00).**

**Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00**

**Cauzione pari al 10%** (oppure 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.*) del prezzo offerto.

\*\*\*

## 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 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)).

L'offerta sarà considerata tempestiva ed ammissibile solo se risulterà inviata entro le ore 12.30 del giorno 08 aprile 2025. 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

Assieme all'offerta deve essere prestata 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.*):

- (*se si tratta di offerta telematica*) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a **NOTARTEL**: “Notartel S.p.A. Cauzioni Aste” IBAN **IT24I0333203201000002610810** - **SWIFT/BIC**: **PASBITGG**); **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine; Procedura n° 63/2024 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, RGEs. 63/2024”; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

\*\*\*

### GARA ED ESAME DELLE OFFERTE

Il giorno **09 aprile 2025 alle ore 15.00** presso la stessa Coveg srl – IVG saranno esaminate le offerte regolarmente pervenute e si delibererà su di esse.

Le buste contenenti le offerte analogiche saranno aperte lo stesso giorno, alle ore 14.50; 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” (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 del D.M. n. 32/2015.

L'aggiudicatario sarà 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.

\*\*\*

### SALDO PREZZO

Il saldo del prezzo potrà essere versato a scelta o mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Udine, con menzione del numero della procedura, o mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, aperto dal delegato A (diverso da quello utilizzato per il versamento della cauzione).

### 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 (UD) alla via Nazario Sauro n. 3

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](http://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 – 500976 – email: stefania.duzzi@gmail.com

Udine, 09 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

dott.ssa Stefania Duzzi

Coveg S.r.l. - [www.ivguadine.it](http://www.ivguadine.it)

