

## TRIBUNALE DI UDINE

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

**N° 132/2023 R.G.Es.**

Il sottoscritto Cisilino Raffaele, con studio in Udine via Morpurgo n. 34, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 *bis* c.p.c.,

#### AVVISA

che **in data 09 aprile 2025, alle ore 11.00**, presso i locali di Coveg Srl IVG siti in Udine, via Liguria n. 96 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 cui si rinvia per la descrizione del compendio e per ogni ulteriore informazione (perizia estimativa a firma del Geom. Luca Nassivera dd. 20.04.2024).

#### LOTTO UNICO

##### Diritto reale

Diritto di proprietà (1/1)

##### Tipologia

LOTTO UNICO composto da:

- appartamento al grezzo a Montenars (UD) in Borgo Lazzaretto n. 5, frazione San Giorgio, della superficie commerciale di 117,67 mq - Identificazione catastale: foglio **21** particella **58** sub. **2** (catasto fabbricati), categoria A/2, piano 1°, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 219,88, indirizzo catastale: Borgo Lazzaretto n. 11.

All'unità immobiliare pignorata competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 C.C. nonché i relativi diritti su quanto rappresentato dal subalterno 4 (bene comune non censibile – centrale termica) e dal subalterno 5 (bene comune non censibile – vano scale), così come individuati nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Udine in occasione del relativo inserimento catastale.

Si precisa che nella vendita sono compresi anche i competenti diritti sull'area urbana di 6 mq. distinta al foglio 21 particella 1165, sprovvista di intestazione catastale e probabilmente soggetta a procedura espropriativa.

Trattasi di appartamento finito "al grezzo" con la sola posa dei serramenti esterni e

la minimale predisposizione dell'impianto idrico ed elettrico.

Il valore di mercato complessivo del lotto è pari ad euro 26.514,10.

L'immobile ad oggi risulta essere nella disponibilità dell'esecutato e dei suoi familiari.

#### **INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

##### **Avvertenze:**

l'edificio che contiene l'unità immobiliare in esecuzione è stato edificato in corrispondenza di due particelle catastali, di diversa proprietà, e contiene al suo interno altre unità immobiliari di proprietà di terzi (alcune sono cointestate con il debitore); in comune le unità immobiliari hanno il vano scale, che cade a cavallo tra le due particelle di cui trattasi. Siamo quindi in presenza di condominio (ovvero edificio con la presenza di proprietà esclusive e parti comuni), che non risulta formalmente costituito.

Per l'accesso al fabbricato si deve transitare in corrispondenza di una particella, la n° 1131, intestata a terzi e censita come "strade pubbliche". Osservando la mappa catastale, l'accesso alla particella 1131 dalla viabilità pubblica (Strada Provinciale n° 34) avviene in corrispondenza di una particella sprovvista di numero.

Si precisa infine che nel certificato di commerciabilità sono stati erroneamente citati due titoli abilitativi, ovvero le concessioni edilizie 60 e 61 del 27/11/1979.

Infine risultata presso gli uffici del Genio Civile di Udine la presenza della pratica n° 93/81, priva di collaudo statico.

Per ogni altra informazione si rimanda ai contenuti indicati nella perizia del Geom. Luca Nassivera.

##### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si ricorda l'assenza del certificato di collaudo statico che, nell'ottica dell'agibilità futura dell'unità pignorata, dovrà essere necessariamente prodotto, previa prove sui materiali (mediante carotaggi essendo le strutture già realizzate in epoca remota) e presentazione della relazione a strutture ultimate.

##### **- CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- in sopralluogo, con la scorta degli elaborati grafici relativi all'unico titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Montenars sono state riscontrate diverse difformità.

Quanto alle dimensioni dell'edificio, l'edificio, da sommario rilievo, presenta delle dimensioni maggiori rispetto a quelle concesionate ma rientranti nei limiti di tolleranza previsti dal testo unico regionale dell'edilizia, L.R. 19/2009 (pari al 3%); quanto alle parti comuni l'accesso all'edificio è unico, nel mentre è stato progettato ed approvato separato (uno per particella) ed in allineamento con la facciata Sud; neppure le forometrie presenti sulla facciata Nord sono conformi.

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sopralluogo, con la scorta degli elaborati grafici relativi all'unico titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Montenars sono state riscontrate diverse difformità.

Quanto alle dimensioni dell'edificio, l'edificio, da sommario rilievo, presenta delle dimensioni maggiori rispetto a quelle concesionate ma rientranti nei limiti di tolleranza previsti dal testo unico regionale dell'edilizia, L.R. 19/2009 (pari al 3%).

Quanto alle parti comuni, l'accesso all'edificio è unico, nel mentre è stato progettato ed approvato separato (uno per particella) ed in allineamento con la facciata Sud; neppure le forometrie presenti sulla facciata Nord sono conformi.

Quanto all'unità immobiliare, la disposizione planimetrica dell'unità presenta alcune lievi difformità, si segnala inoltre che tutte le dimensioni interne, così come gli spessori dei muri perimetrali, sono leggermente differenti rispetto a quelle di progetto; nulla è possibile riferire quanto alle dimensioni delle forometrie non essendo quotate negli elaborati progettuali. (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i.; D.P.R. n. 380/2001; Legge n. 47/1985; Legge n. 724/1994 ovvero art. 32 D.L. n. 269/2003 convertito in Legge n. 326/2003).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

spese tecniche (quota parte): € 500,00

sanzione pecuniaria (quota parte): € 50,00

- **CONFORMITÀ CATASTALE:** si rimanda a quanto indicato dal Geom. Nassivera nella propria perizia in merito al futuro accatastamento dell'immobile.
- **CONFORMITÀ URBANISTICA:** nessuna difformità.
- **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** nessuna difformità.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda a quanto indicato dal Geom. Nassivera

nel proprio elaborato peritale.

**PREZZO BASE LOTTO UNICO: euro 14.910,00 oltre imposte di legge**

**Sono valide offerte per almeno il 75% del prezzo base asta (euro 11.182,50)**

**AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 1.000,00.**

**CAUZIONE PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO (30%-50% in casi particolari).**

**Vendita soggetta ad imposte secondo legge.**

\*\*\*

La cancellazione dei gravami sarà a cura e spese della procedura.

L'aggiudicatario deve anticipare all'ufficio del delegato "B" (notaio) 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.

\*\*\*

### **PRESENTAZIONE OFFERTE**

#### **- Cartacee**

Le offerte su supporto cartaceo bollato (Euro 16,00) vanno depositate **entro le ore 12.30 del giorno 08 aprile 2025** presso gli uffici dell'IVG – Coveg Srl, via Liguria n° 96 Udine, in busta chiusa con annotato all'esterno della busta stessa solo: il nome di chi provvede al deposito, il nome del delegato (dott. Raffaele Cisilino), 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 allegate 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 la RDAC di cui all'art. 14 comma 1 D.M. n° 32/2015 viene generata entro le ore le ore 12,30 del giorno 08 aprile 2025.

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 IT241033320320100002610810 - SWIFT/BIC: PASBITGG; causale invariabile**

**ed obbligatoria: “Tribunale di Udine – procedura n. 132/2023 R.G.ES.I. – lotto UNICO”;** in tal caso occorre che (*tutto a pena di inammissibilità*):

a) l'importo sia accreditato sul conto destinatario entro le ore 15 del 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 (“**Tribunale di Udine – procedura n. 132/2023 R.G.ES.I.**”) e, 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 11.00 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 10,50 tutti gli offerenti possono assistere all'attività.

Il gestore della vendita telematica invierà agli offerenti telematici ed agli altri aventi diritto le credenziali di accesso circa un'ora prima dell'asta.

La gara si svolgerà secondo il sistema della vendita telematica sincrona mista, ai sensi dell'art. 22 DM n° 32/2015.

\*\*\*

### **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 in via Morpurgo n.34.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl/IVG con sede in Udine, via Liguria n. 96, [www.ivgudine.it](http://www.ivgudine.it).



Ulteriori informazioni possono essere ottenute o dal Custode 0432-295992-3 o rivolgendosi presso lo studio del delegato dottor Cisilino Raffaele in Udine via Morpurgo n. 34 – email: [raffaele.cisilino@cisilinoepartners.it](mailto:raffaele.cisilino@cisilinoepartners.it).

Udine li, 16 gennaio 2024

Il Professionista Delegato

Dott. Raffaele Cisilino

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