

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
Procedura n.°197/2023 R.G.Esecuzioni immobiliari
LOTTO UNO

La sottoscritta Donatella Prando con Studio in Tarcento via Roma,25 in qualità di delegato "A" alle operazioni di vendita giusta nomina dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzioni ex art. 591 bis c.p.s.

AVVISA

che il giorno **14 Maggio 2025 alle ore 13.30** si procederà alla vendita forzata senza incanto dei seguenti 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 successive modifiche, come da relazione estimativa resa dal tecnico incaricato ing. Raniero Battista Brosolo in atti ed al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento per tutto quanto non precisato in sede e precisamente:

LOTTO UNICO

a) immobile adibito ad ufficio in Cervignano del Friuli Via della Ferrovia Vecchia n. 9/1, della superficie commerciale di 290,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, partita tavolare WEB 971 c.t. 1° categoria A/10.

b) Tipologia – L'unità immobiliare è posta al primo piano con destinazione amministrativa/direzionale inserito in un corpo di fabbrica eretto agli inizi degli anni '90 e posto in regime di condominio denominato "fabbricato ex coop". Il fabbricato si presenta in normali condizioni di manutenzione e dimostra la sua vetustà ed obsolescenza fisica in considerazione degli anni trascorsi dalla sua realizzazione.

c) Ubicazione immobile - Cervignano del Friuli Via della Ferrovia Vecchia 9/1. Si accede da una scala condominiale con accesso al civico 9/1 di Via della Ferrovia. Il bene è posto al primo piano (secondo fuori terra) di forma regolare ad "elle" con partizioni interne in cartongesso che formano un articolato di vani ad uso ufficio, magazzini e depositi oltre che camerini di regia in quanto l'attività (ora cessata) era un'emittente radio. L'immobile è ubicato in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico è scorrevole, i parcheggi sono adeguati. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

d) Dati catastali- Identificazione catastale. L'unità immobiliare C.C. C556 particella 111/3 foglio 9 sub.24 partita tavolare WEB 971 c.t. 1°, categoria A/10, classe 6, consistenza 12,5 vani, rendita 3.679,73 Euro, indirizzo catastale: Via della Ferrovia Vecchia 9/1 piano 1°. Immobile è stato costruito nel 1990 e ristrutturato nel 1999.

e) L'unità in esecuzione ha una consistenza catastale di 12,5 vani parzialmente arredati come stanze direzionali. L'impianto di riscaldamento e raffrescamento sono del tipo canalizzato nel controsoffitto alimentati ad energia elettrica e caldaia a gas per l'acqua di accumulo. Il manto di copertura è realizzato in pannelli sandwich come meglio specificato, unitamente alle altre specifiche tecniche, a pag. 9 della perizia di stima.

Si evidenzia che nelle parti comuni condominiali – tetto – sono presenti due strutture metalliche con antenne radio paraboliche ed impianto FTV – con relative autorizzazioni comunali indicate nella perizia di stima.

Stato di occupazione: il fabbricato risulta libero.

Altre informazioni per l'acquirente: Sono presenti spese condominiali scadute ed insolute. Come da espressa previsione normativa colui che subentra nei diritti del condominio è obbligato solidalmente al pagamento dei contributi relativi alla gestione dell'anno in corso ed a quello precedente.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: La Perizia evidenzia che non vi sono trascrizioni di fondo patrimoniale.

Regolarità edilizia catastale e urbanistica ed altre conformità :

Dalla perizia si evidenzia che :

- **Conformità edilizia:** Sono state rilevate difformità dal progetto architettonico di concessione e dalla planimetria catastale. Le difformità sono regolarizzabili con presentazione di pratica urbanistica.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

- **Conformità catastale:** Sono state rilevate le seguenti difformità: redazione di una nuova planimetria catastale.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

- **Conformità urbanistica:**

L'immobile risulta conforme.

La vendita è posta in esenzione IVA art.10 c.18 ter e quindi soggetta ad 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)

- Euro 500,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore a Euro 100.000,00)

- Euro 750,00+ accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a Euro 100.000,00 e pari o inferiore a 500,000,00)

- Euro 1.000,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a Euro 500.000,00)

- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

VALORE DELL'IMMOBILE : Euro 163.000,00

Sono valide le offerte per almeno il 75% di tale valore: Euro 122.250,00

Aumento minimo di gara Euro 2.000,00

PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate entro le **ore 12.30 del giorno 13 Maggio 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";

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.

L'offerta telematica

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).

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.

CAUZIONE

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 IT2410333203201000002610810 - SWIFT/BIC:

PASBITGG); **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine; Procedura n°197/2023 Lotto UNO.; 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, Rge 197/2023"; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **14 Maggio 2025 ore 13.30** 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 13.30; 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" (per 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.

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 Tarcento via Roma, 25.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il 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. 0432/792760 email: commercialista@studioprando.com

Il Professionista Delegato
Donatella Prando