

## TRIBUNALE DI UDINE

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 246/2023 R.G.Es.Imm.

La sottoscritta Molinaro avv. Mariagrazia, Professionista Delegato (delegato A della presente procedura) 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 relazione estimativa in atti:

#### LOTTO UNO

##### **Diritto reale posto in vendita**

piena proprietà (100%)

##### **Tipologia**

appartamento uso civile abitazione

##### **Comune ed indirizzo in cui è ubicato l'immobile**

Udine Via Cadore n. 49

##### **Dati catastali**

Catasto fabbricati comune di Udine

- Foglio 30 Particella 991 Sub. 21, Z.C. 2, Categoria A/3, Classe 4, Vani 3, superficie catastale totale mq.34,

rendita € 263,39, Viale Cadore n. 49 Piano 3 - 5

##### **Descrizione:**

Appartamento posto al terzo piano composto da soggiorno/angolo cottura, bagno, camera da letto (senza finestra), con la seguente pertinenza: ripostiglio al quinto piano-soffitta.

impianto di riscaldamento: autonomo.

\*\*\*

##### **Stato di occupazione**



L'immobile risulta: occupato con titolo opponibile - contratto di locazione di tipo annuale rinnovabile stipulato il 01.02.2017;

**Regolarità Edilizia ed Urbanistica del bene:**

Conformità Edilizia. presenti le seguenti difformità: la terrazza prevista in progetto é stata trasformata in spazio abitabile; è stata chiusa la porta della camera fronte terrazza ed aperta una verso la cucina; L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile ripristinando lo stato dei luoghi come da progetto concessionato.

Conformità Catastale. presenti le seguenti difformità: mancata indicazione dei fori finestra del bagno, sulla facciata principale, mancata indicazione del foro finestra della cucina prospettante il terrazzino. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile con deposito di nuova planimetria catastale.

Spese complessive di regolarizzazione € 6.000,00=, già incluse nella valutazione del lotto.

Conformità Urbanistica e Corrispondenza dati Catastali/Atto: non presenti difformità.

**Continuità delle trascrizioni:**

Risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

**Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:**

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le iscrizioni e la trascrizione presenti sull'immobile saranno cancellate a cura e spese della procedura.

**Spese condominiali:**

Arretrato scaduto al 04.04.2024 € 5.380,87.

**Valore dell'immobile da perizia: 16.500,00=**

---oOo---

**Prezzo base d'asta: € 16.500,00= (Euro sedicimilacinquecento=)**

**Sono valide le offerte per un importo pari ad almeno il 75% del prezzo base d'asta (€ 12.375,00=)**

**Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00=**

**Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (30%-50% nei casi particolari previsti nell'allegato 3 alla delega di vendita).**

**LOTTO DUE**

**Diritto reale posto in vendita**

piena proprietà (100%)



## Tipologia

appartamento uso civile abitazione

## Comune ed indirizzo in cui è ubicato l'immobile

Udine Via Cadore n. 49

## Dati catastali

Catasto fabbricati comune di Udine

- Foglio 30, Map. 991, Sub 22, Z.C. 2, Categoria A/3, Cl. 4, Vani 3, superficie catastale totale 35mq, rendita €263.39, Viale Cadore n. 49, Piano 3-5

- Foglio 30, Map. 991, Sub 55, Z.C. 2, Categoria C/6, Cl. 7, consistenza 13mq, superficie totale catastale 13mq, rendita € 42,97 Viale Cadore n. 49, Piano T

## Descrizione:

Appartamento posto al terzo piano composto da soggiorno/angolo cottura, bagno, camera da letto (senza finestra), con le seguenti pertinenze: ripostiglio al quinto piano-soffitta e posto auto al piano terra.

impianto di riscaldamento: autonomo.

\*\*\*

## Stato di occupazione

L'immobile risulta: occupato con titolo non opponibile;

## Regolarità Edilizia ed Urbanistica del bene:

Conformità Edilizia: presenti le seguenti difformità: parziale tamponamento del foro portafinestra l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile con costi di regolarizzazione:relativi a opere edili e installazione di nuovo serramento per € 3.000,00=. Risulta necessario ripristinare i luoghi come da progetti concessionati.

Conformità Catastale: presenti le seguenti difformità: mancata indicazione delle forometrie esterne del bagno e del cucinino e foro finestra sul terrazzino. L'immobile risulta .non conforme ma regolarizzabile con Costi di regolarizzazione relativi all'aggiornamento della planimetria catastale, compresi oneri e spese tecniche per: €.1.000,00=.

Spese complessive di regolarizzazione già incluse nella valutazione del lotto.

Conformità Urbanistica e Corrispondenza dati Catastali/Atto: non presenti difformità.

## Continuità delle trascrizioni:



Risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

**Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:**

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le iscrizioni e la trascrizione presenti sull'immobile saranno cancellate a cura e spese della procedura.

**Spese condominiali:**

Arretrato scaduto al 04.04.2024 € 7.074,50=.

**Valore dell'immobile da perizia: 19.300,00=**

--==oOo==--

**Prezzo base d'asta: € 19.300,00= (Euro diciannovetrecento=)**

**Sono valide le offerte per un importo pari ad almeno il 75% del prezzo base d'asta (€ 14.475,00=)**

**Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00=**

**Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (30%-50% nei casi particolari previsti nell'allegato 3 alla delega di vendita).**

**LOTTO TRE**

**Diritto reale posto in vendita**

piena proprietà (100%)

**Tipologia**

appartamento uso civile abitazione

**Comune ed indirizzo in cui è ubicato l'immobile**

Udine Via Cadore n. 49

**Dati catastali**

Catasto fabbricati comune di Udine

- Foglio **30**, Map. **991**, Sub **30**, Z.C. 2, Categoria A/3, Cl. 4, Vani 3, Superficie totale catastale 33mq,  
Rendita € 263.39, Viale Cadore n. 49, Piano 4-5

**Descrizione:**

Appartamento posto al quarto piano composto da soggiorno/angolo cottura, bagno, camera da letto (senza finestra), con la seguente pertinenza: ripostiglio al quinto piano-soffitta.

impianto di riscaldamento: autonomo.



\*\*\*

### **Stato di occupazione**

L'immobile risulta: occupato con titolo opponibile - contratto di locazione tipo 2+2, stipulato il 22/12/2021, con decorrenza dal 22/12/2021 e scadenza il 22/12/2024, rinnovabile.

### **Regolarità Edilizia ed Urbanistica del bene:**

Conformità Catastale. presenti le seguenti difformità: mancata indicazione delle forometrie esterne del bagno e del cucinino e foro finestra sul terrazzino L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile con aggiornamento della planimetria catastale ad un costo, compresi oneri e spese tecniche, di: € 1.000,00= .

Spese di regolarizzazione già incluse nella valutazione del lotto.

Conformità Edilizia, Urbanistica e Corrispondenza dati Catastali/Atto: non presenti difformità.

### **Continuità delle trascrizioni:**

Risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

### **Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:**

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le iscrizioni e la trascrizione presenti sull'immobile saranno cancellate a cura e spese della procedura.

### **Spese condominiali:**

Arretrato scaduto al 04.04.2024 € 7.872,96=.

**Valore dell'immobile da perizia: 18.500,00=**

--==oOo==--

**Prezzo base d'asta: € 18.500,00= (Euro diciottomilacinquecento=)**

**Sono valide le offerte per un importo pari ad almeno il 75% del prezzo base d'asta (€ 13.875,00=)**

**Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00=**

**Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (30%-50% nei casi particolari previsti nell'allegato 3 alla delega di vendita).**

\*\*\*

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.

\*\*\*

## PRESENTAZIONE OFFERTE

### Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 15.04.2025 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 allegare 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).

L'offerta sarà considerata tempestiva ed ammissibile solo se risulterà inviata entro le ore 12.30 del giorno sopra indicato. 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

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°--- Lotto n°---; 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 16.04.2025 alle ore 09.30 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 09.20; 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” (Se 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.

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 Ginnasio Vecchio 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. 0432/204128 – fax 0432/519417 – email: [avvocato@avvocatomolinaro.it](mailto:avvocato@avvocatomolinaro.it)

Udine 20.01.2025

Il Professionista Delegato  
avv. Mariagrazia Molinaro

