

VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 298/2022 R.G. Es.

La sottoscritta avv. Francesca Pittoritto

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 relazione estimativa in atti:

LOTTO UNICO

Appartamento a San Daniele del Friuli, via Fagagna n. 1, della superficie commerciale di 165,49 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà e dotato di **cantina** e **autorimessa**.

L'unità immobiliare residenziale è ubicata in comune di San Daniele del Friuli, nella parte sud rispetto al centro storico in una zona residenziale simintensiva di ristrutturazione e di integrazione di nuclei antichi sparsi.

L'intero complesso immobiliare ove è collocato l'appartamento, denominato condominio "Borgo San Martino", è di recente edificazione anno 2006-2008, mediante un intervento di nuova costruzione di pluriedifici con rimesse interrato ad uso residenziale e direzionale ed è composto da un piano seminterrato, da un piano terra e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano Terra ed è composta dall'ingresso, cucina, soggiorno/pranzo che confina con l'area esterna esclusiva; un disimpegno che porta alla zona notte ed a un vano adibito a lavanderia. La zona notte è composta da un bagno, due camere e la camera padronale, dotata di bagno in camera.

Dal vano scale comune si accede al piano seminterrato dove si trova la cantina e l'autorimessa dotata di basculante.

Identificazione catastale:

Fg. 10 part.IIa 1106 sub. 152 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 561,64 Euro, indirizzo catastale: VIA FAGANA, 1, piano: T

Fg. 10 part.IIa 1106 sub. 166 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 24,58 Euro, indirizzo catastale: VIA FAGAGNA, 1, piano: S1

Fg. 10 part.IIa 1106 sub. 93 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 3, consistenza 26mq, rendita 64,45 Euro, indirizzo catastale: VIA FAGAGNA 1, piano: S1

L'unità immobiliare possiede i proporzionali diritti di comproprietà in ragione di 22,28/1000 sui seguenti subalterni:



sub. 19 (area di manovra interrata e rampe carraie) costituente bene comune non censibile a tutti i subalterni ad esclusione dei sub. Dal 3 al n. 16, compresi e del sub. 181;
sub. 113 (vano tecnico) costituente bene comune non censibile a tutti i subalterni;
sub. 114 (vano tecnico) costituente bene comune non censibile a tutti i subalterni;
sub. 131 (corte) costituente bene comune non censibile ai sub. dal 133 al 160 e sub. 177,184,186, e 187;
sub. 151 (vano scala e ascensore e corridoio interrato) costituente bene comune non censibile ai sub.
149, 152,153,154,155,156,157,165,166,167,168,169;
sub. 161 (vano tecnico) costituente bene comune non censibile a tutti i subalterni;
sub. 164 (vano tecnico) costituente bene comune non censibile a tutti i subalterni;
sub. 177 (area di manovra, aiuole, marciapiedi) costituente bene comune non censibile a tutti i subalterni;
sub. 179 (percorso pedonale) costituente bene comune non censibile a tutti i subalterni;
sub. 180 (giardino) costituente bene comune non censibile a tutti i subalterni;

I beni in vendita comprendono anche le seguenti aree, collocate in parte nella viabilità di parcheggio e parte in aree di verde e marciapiede condominiale. Tali aree sono in proprietà millesimale per la quota di 22,28/1000:

foglio 10 particella 1169 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, consistenza 13 mq, indirizzo catastale: Via Fagagna, 1, piano: T
Coerenze: Partendo da nord in senso orario il mappale 1169 confina con: MAPPALE 1106, 1158, 1182 E 1168

area di risulta compresa nella viabilità di parcheggio comune posta all'ingresso del complesso immobiliare

foglio 10 particella 1152 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, consistenza 5 mq, indirizzo catastale: Via Fagagna, 1, piano: T

Coerenze: Il mappale 1152 confina in senso orario con i mappali: 1106, 1156 e 1154

area di risulta compresa nell'area verde e pozione marciapiede comune posta all'ingresso del complesso immobiliare

foglio 10 particella 1170 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, consistenza 19 mq, indirizzo catastale: Via Fagagna, 1, piano: T

Coerenze: Partendo da nord in senso orario il mappale 1169 confina con: MAPPALE 1163, 1161, 1106, 1165 e 1182

area di risulta compresa nella viabilità di parcheggio comune posta all'ingresso del complesso immobiliare

foglio 10 particella 1173 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, consistenza 25 mq, indirizzo catastale: Via Fagagna, 1, piano: T

Coerenze: Il mappale 1173 confina in senso orario con i mappali: 1172, 1106, strada comunale e 1155



area di risulta compresa nell'area verde comune posta all'ingresso del complesso immobiliare

foglio 10 particella 1106 sub. 184 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: Via Fagagna, 1, piano: T

Coerenze: Il mappale 1106 sub. 184 confina in senso orario con i mappali: 1106 sub. 183, e 1152

area di risulta compresa nell'area verde e pozione marciapiede comune posta all'ingresso del complesso immobiliare

Il tutto come meglio indicato nella perizia di stima redatta dal tecnico incaricato Fabrizio Cortiula, alla quale si rinvia.

Si segnala che l'elaborato peritale, ancorché indichi in intestazione la procedura n. 99/2024, si riferisce a tutti i beni oggetto dell'esecuzione n. 298/2022, alla quale la prima è stata riunita.

L'immobile risulta libero.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

Conformità edilizia: l'immobile risulta conforme

Conformità catastale: sono state rilevate piccole variazioni interne; l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Variazione catastale due unità immobiliari: euro 1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Conformità urbanistica: nessuna difformità

Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile scadute ed insolute alla data dell'elaborato peritale: euro 3.643,82

Si segnala, con riferimento ai millesimi condominiali pari a 22,28 di competenza, che le spese condominiali insolute totali sono pari a euro 18.272,15.

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 = Euro 138.200,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 103.650,00).

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 29 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).



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 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: IT2410333203201000002610810 - SWIFT/BIC: PASBITGG); **causale invariabile ed obbligatoria**: “Tribunale di Udine; Procedura n° 298/2022 Lotto Unico”;

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 **30 aprile 2025** alle ore 14.30 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 14.20; 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 Battistig n.40

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. 0432.506033 – email: francesca.pittoritto@gmail.com

Udine, 24.01.2025

Il Professionista Delegato
(avv. Francesca Pittoritto)

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

