

## **TRIBUNALE DI UDINE**

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA**

N° 252/2021 R.G. Es.

La sottoscritta avv. Antonella Bassi, con studio in Reana del Rojale (UD), Via Nazionale n. 21, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis* Cod. Proc. Civ.,

#### **AVVISA**

che in data **07.05.2025 ad ore 14.30** 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 1**

Diritto di piena proprietà del rustico sito in Comune di Pavia di Udine, Fraz. Persereano, Piazza Sant'Andrea n. 10, della superficie commerciale di 379,83 mq. Il fabbricato è posto lungo una cortina di edifici con carattere antico-storico che fanno parte sul PRGC della zona omogenea dei centri storici a conservazione tipologica. Oltrepassato il portone d'ingresso si entra nel cortile interno dove sulla destra e nella parte soprastante è collocata l'abitazione principale, sulla sinistra ci sono due depositi, una ex porcilaia e una tettoia aperta.

L'abitazione principale è così composta: al piano terra si trovano cucina e soggiorno, cantina, lavanderia e servizi igienici, al primo piano si trova la zona notte con un altro bagno e un ripostiglio, infine un grande sottotetto adibito a soffitta. La struttura è in mattoni e pietra; la copertura è interamente in legno a vista.

L'unità immobiliare è catastalmente identificata come segue:

F° 35 particella 14 sub 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita € 564,23, indirizzo catastale Piazza Sant'Andrea n. 10, piano T-1-2 e F° 35 particella 14 sub 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 265 mq, rendita € 396,90, indirizzo catastale Piazza Sant'Andrea n. 10, piano T-1;

Quanto al passaggio delle condutture degli impianti e ai relativi contatori anche a favore del lotto 2 si rinvia al cap. 5 pag. 4 della perizia di stima.

Per quanto concerne le concessioni edilizie e i successivi provvedimenti autorizzativi si rinvia alla perizia di stima.

L'immobile risulta non conforme dal punto di vista edilizio ma regolarizzabile tramite lavori di demolizione di una tettoia e una serra, aventi costi quantificati in € 5.000,00 come risulta dalla perizia di stima; catastalmente l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile tramite

variazione catastale con costi quantificati in € 900,00 come risulta dalla perizia di stima; detti importi sono stati già detratti dal prezzo base di vendita del lotto.

Sussistono conformità urbanistica e corrispondenza dati catastali/atto.

L'immobile costituisce abitazione principale del debitore e dei suoi familiari conviventi. La sua liberazione non potrà essere disposta (salvo casi particolari) prima dell'emissione del decreto di trasferimento, solo su richiesta dell'aggiudicatario, e sarà eseguita nei 4/6 mesi successivi.

Per ulteriori indicazioni si rinvia alla perizia di stima.

La vendita è soggetta a imposta di registro.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" dott. Francesco Petroni, Notaio con studio in Cividale del Friuli (UD), Viale Libertà n. 33, tel. 0432/701300 le seguenti somme (salva liquidazione finale dei compensi da parte del giudice):

- € 500,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad € 100.000,00);
- € 750,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000,00 e pari od inferiore ad € 500.000,00);
- € 1.000,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000,00);
- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

**VALORE DELL'IMMOBILE € 60.000,00**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 45.000,00).**

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

**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.*).

\*\*\*

### **PRESENTAZIONE OFFERTE**

#### **Cartacee**

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 06.05.2025 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. I.V.A., sottoscrizione autografa (*tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale o la P. I.V.A. 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. I.V.A. (*tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale o la P. I.V.A. 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 Cod. Proc. Civ. – di data almeno contestuale all'offerta 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 Cod. Proc. Civ..

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 ss. 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 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 e 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 Cod. Proc. Civ. – 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° 252/2021 Lotto n. 1; 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 a “Tribunale di Udine – RG Es. 252/2021”; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

### **ESAME OFFERTE E GARA**

Il giorno 07.05.2025 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" (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 D.M. n° 32/2015.

### **INFORMAZIONI E VISITE**

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. Cod. Proc. Civ. 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 S.r.l. I.V.G. siti in Udine, via Liguria n. 96 o presso il proprio studio sito in Reana del Rojale (UD), Via Nazionale n. 21.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, COVEG S.r.l. I.V.G. con sede in Udine, Via Liguria n. 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. e fax 0432/857994 – email: [avv\\_bassi@libero.it](mailto:avv_bassi@libero.it) – PEC [antonella.bassi@avvocatiudine.it](mailto:antonella.bassi@avvocatiudine.it).

Udine, lì 06.02.2025

Il Professionista delegato

avv. Antonella Bassi