

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

Procedura n. 114/2023 R.G. Esecuzioni immobiliari

Il sottoscritto Dott. Andrea Bonfini, con Studio in Udine, Via B. De Rubeis n. 19, in qualità di delegato alle operazioni di vendita giusta nomina dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che in data **07.05.2025** si procederà alla vendita forzata senza incanto del seguente Lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 relazioni estimative rese dal tecnico incaricato Rodolfo Marco Kravina in atti al quale si fa espresso rinvio per ogni approfondimento e per tutto quanto non richiamato e precisato:

LOTTO UNICO

Piena proprietà del fabbricato e corte sito in Majano (UD), Via della Tesa 10, frazione Farla, della superficie commerciale di 260,00 mq e annessa autorimessa nel porticato.

Identificazione catastale:

- foglio 23, particella 220, sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita Euro 636,53, indirizzo catastale: Via della Tesa, 10, piano: S1-T-1-2,
- foglio 23, particella 220, sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 48 mq, rendita Euro 71,89, indirizzo catastale: Via della Tesa, 10, piano: T.

Descrizione

Compendio costituito dal fabbricato principale originario, posto al limite ovest della proprietà e all'interno di una ampia corte delimitata da recinzione costituita da una zoccolatura in muratura e sovrastante rete metallica e siepe sempreverde.

Dalla Via della Tesa, accesso pedonale e accesso carraio con cancello metallico ad apertura manuale. Il piano terra del corpo originario comprende i locali soggiorno e spazio cucina, disimpegno, vano scale e sottoscala, bagno e camera; della parte ampliata: portico, autorimessa, wc e deposito.

Al primo piano, tre camere, di cui una con accesso dalla terrazza coperta; bagno, disimpegno e vano scale e terrazzino.

Al piano sottotetto, soffitta – con finestre a filo pavimento prive di protezione di sicurezza - e terrazza (copertura piana della sottostante camera).

Le pareti esterne del fabbricato principale e verso strada non sono rifinite; i contorni dei vani degli infissi esterni sono da completare; le pareti prospicienti il cortile interno, coibentate, intonacate e tinteggiate.

Tetto in legno di nuova costruzione, ventilato. Manto in coppi di laterizio. Lattonerie in rame.

Ampliamenti realizzati con telai in cemento armato e tamponamenti in blocchi di calcestruzzo; tetto in legno e manto in coppi di laterizio.

Non risultano poste in opera le porte interne, alcune apparecchiature sanitarie nei bagni, il generatore per la produzione dell'acqua calda per i radiatori non installati (tubazioni e collettori installati); impianto elettrico da completare.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da un bollitore elettrico installato nel bagno al piano terra.

Rivestimento delle pareti spazio cucina e bagni, con piastrelle.

Serramenti in pvc finto legno e vetrocamera, senza oscuramento.

Pavimenti in piastrelle di gres ceramico di varie tonalità e dimensione.

Nel cortile sono presenti piumati ed animali domestici presidiati con recinti metallici.

L'area scoperta è mantenuta a prato.

Stato di occupazione

Alla data di redazione della consulenza estimativa l'immobile è occupato dal debitore.

Conformità

Edilizia: sono state rilevate le seguenti difformità: la profondità del portico e quindi della terrazza al primo piano, la lunghezza del prospetto Nord, sono sensibilmente diversi dal progetto autorizzato.

Difformità delle forometrie di porte e finestre sui prospetti, delle altezze dei piani e diversa disposizione dei locali ai piani. Nell'autorimessa sono stati realizzati due vani ad uso deposito e wc ed un soppalco sopra il deposito. Adagiato al citato edificio risulta realizzato un modesto deposito perimetrato dalla muratura di recinzione di confine, privo di impianti e copertura monofalda in elementi di lamiera autoportanti. (normativa di riferimento: L.R. 19/2009-Regolamento di attuazione L.R. 19/2009-L.R.16/2009 sismica)

Le difformità sono regolarizzabili previa verifica doppia conformità urbanistica e statica. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile, con oneri e sanzioni da calcolare dopo le citate verifiche.

Catastale: conforme.

Urbanistica: conforme.

Tecnica impiantistica: al momento del sopralluogo, non è stato possibile verificare la conformità degli impianti in quanto incompleti.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuno

Prezzo

Prezzo base: Euro 142.500,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (Euro 106.875,00)

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Regime fiscale della vendita

Imposta di registro.

*** * ***

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 S.r.l. – 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;
- per enti o persone giuridiche: nome, denominazione o ragione sociale del soggetto offerente, sede legale, codice fiscale o P. Iva;
- cognome e nome del legale rappresentante dell'incapace, dell'ente o persona giuridica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale; sua sottoscrizione;
- 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; tempo del pagamento; motivi che giustificano la richiesta di dilazione o rateazione del saldo prezzo oltre i 4 mesi; 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;
- 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;
- 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:

- 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.

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 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;
- 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;
- 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.

CAUZIONI

La cauzione potrà essere prestata:

- (solo se si tratta di offerta telematica) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a NOTARTEL SPA IBAN IT24 I 03332 03201 000002610810 SWIFT/BIC PASBITGG; causale invariabile ed obbligatoria: **Tribunale di Udine; Procedura n° 114/2023 Lotto unico**; in tal caso occorre che:
 - a) l'importo sia accreditato sul conto destinatario entro le ore 15.00 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 – R.G. Es. Imm.ri 114/2023**", con menzione del numero della procedura; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il **giorno 07.05.2025 alle ore 10.30** presso la stessa Coveg S.r.l. – 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 10.20; 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.

*** * ***

ALTRE INFORMAZIONI E VISITE

L'aggiudicatario dovrà versare al delegato "A" il saldo del prezzo (dedotta la cauzione) e all'ufficio del delegato "B", Notaio Giulio Tremonti, le seguenti somme:

- Euro 500,00 + accessori (se il prezzo di aggiudicazione sarà pari o inferiore ad Euro 100.000,00);
- Euro 750,00 + accessori (se il prezzo di aggiudicazione sarà superiore ad Euro 100.000,00 e pari od inferiore ad Euro 500.000,00);
- Euro 1.000,00 + accessori (se il prezzo di aggiudicazione sarà superiore ad Euro 500.000,00);
- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, e sempre salva liquidazione finale dei compensi da parte del Giudice.

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 presso i locali della società IVG - Coveg S.r.l. siti in Udine, via Liguria n. 96 o presso il proprio Studio sito in Udine, Via De Rubeis n.19.

Gli interessati all'acquisto possono visionare l'immobile previo appuntamento col Custode nominato, IVG - Coveg S.r.l., i cui riferimenti sono rinvenibili presso il sito www.ivgudine.it o anche tramite il portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Ulteriori informazioni possono essere acquisite contattando il Custode al numero 0432-566081 o rivolgendosi allo Studio della sottoscritta al numero 0432-512208-9 o all'e-mail abonfini@bkdstudio.it.

Udine, 7 febbraio 2025

Il Delegato alla vendita
Dott. Andrea Bonfini