

Tribunale Ordinario - Udine

Registro Espropriazioni immobiliari n. 234/2023

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

La delegata A alle operazioni di vendita, avv. SILVIA VALENT, con studio in UDINE VIA SAVORGNANA, 43 tel. 0432/503565, indirizzo email s.valent@studiovalent.it

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott. FRANCESCO VENIER del giorno 09/11/2024;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

che il 30 aprile 2025 alle ore 11,00 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 del per. ind. ed. Carlo Sala del 24 settembre 2024:

- **LOTTO 1:** *piena proprietà di appartamento bicamere, della superficie commerciale di 75,30 mq, sito a Pasian di Prato (UD), via Novara 20, posto al secondo piano di un complesso condominiale denominato "Condominio 2000", a cui si accede a mezzo di un accesso pedonale posto sulla via Novara, parallela alla più centrale via Santa Caterina. L'appartamento presenta un angolo cottura, un bagno, un soggiorno dalla cui suddivisione si è ricavata una seconda camera, un'ulteriore camera matrimoniale, un ripostiglio e un terrazzo. Il riscaldamento è autonomo con vetusta caldaia alimentata a gas ed è presente un impianto di raffrescamento. L'appartamento si presenta in modeste condizioni; si segnala la presenza di fenomeni di muffa nel locale bagno e di infiltrazioni sul terrazzo per presumibile guaina ammalorata.*

Diritto di piena Proprietà per la quota di (1/1) di:

Abitazione di tipo civile contraddistinta al catasto fabbricati del Comune di Pasian di Prato al foglio 12 particella 206 sub. 8, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Novara 20, piano: 2.

**

L'immobile risulta occupato con contratto di locazione di tipo 4+4, stipulato il 01/11/2019, con scadenza il 31/10/2027, opponibile alla procedura, al canone annuo di € 6.000,00.

L'immobile risulta edificato in base a:

- Concessione edilizia N. 64/82, rilasciata il 24/03/1983 con il n. 2602/82 di protocollo, agibilità del 01/10/1984 con il n. 8372/84 di protocollo
- Concessione edilizia N. 64/82, per lavori di variante alla CE precedente, rilasciata il 16/04/1991 con il n. 5755/84 di protocollo, agibilità del 01/10/1984 con il n. 8372/84 di protocollo

L'immobile risulta, dal punto di vista urbanistico e catastale, conforme, mentre dal punto di vista edilizio risulta non conforme, ma regolarizzabile con CILA per riduzione a conformità, come esposto in perizia.

Si segnala la presenza di spese condominiali insolute, come da perizia di stima.

Dalle informazioni acquisite presso l'Amministratore di condominio, è emerso che le spese annue di gestione dello stabile condominiale ammontano, indicativamente, per l'unità in esecuzione (22/1000 condominiali), a € 800,00.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., l'acquirente sarà tenuto a corrispondere, in solido con il precedente proprietario, le spese condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente.

E' stato stanziato un budget di € 10.000,00 circa complessivi per lavori di impermeabilizzazione delle autorimesse.

Non sono state esibite dichiarazioni di conformità degli impianti. A parere dell'esperto, la caldaia a servizio dell'immobile non è a norma.

**

La vendita è soggetta a imposta di registro.

**

L'aggiudicatario dovrà versare all'ufficio del delegato "B" dott. Cosimo Cavallo, Notaio, le seguenti somme (salva diversa liquidazione finale dei compensi da parte del Giudice):

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

**

Data della vendita: 30/04/2025 ore 11:00.

Prezzo base: € 59.000,00.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (Offerta minima: € 44.250,00).

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00.

Cauzione pari al 10% (30%-50% in casi particolari come da ordinanza) del prezzo offerto.

** ** *

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

A) 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 sita 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 giustificano i poteri di chi sottoscrive l'offerta per altri.

**

B) 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 segg. 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 (29 aprile 2025).

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 allegare 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:

A) Solo se si tratta di offerta cartacea

La cauzione deve essere prestata a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a: “Tribunale di Udine esec. immob. 234/2023”; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

B) Solo se si tratta di offerta telematica

La cauzione deve essere prestata 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° 234/2023 Lotto 1; 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.

** ** *

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 30 aprile 2025 alle ore 11,00 presso la stessa Coveg Srl – IVG si procederà all'esame delle offerte regolarmente pervenute e a deliberare sulle stesse.

Le buste contenenti le offerte analogiche saranno aperte nello stesso giorno, alle ore 10,50; 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" (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 dalla sottoscritta Delegata o presso i locali di Coveg Srl IVG siti in Udine, via Liguria 96, o presso il proprio studio sito in Udine, via Savorgnana 43.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl/IVG con sede in Udine, via Liguria 96, tel. 0432566081 - 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 della Delegata tel. 0432503565 – email: s.valent@studiovalent.it.

Udine, 10 febbraio 2025

La Professionista Delegata

Avv. SILVIA VALENT