

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

Esecuzione immobiliare n. 6/2021 RG.ES.IMM.

La sottoscritta Donatella Prando, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione, ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza di data 9/11/2023 pervenuta via mail

AVVISA

che in data 25/09/2024 **ad ore 10,30**, si procederà alla vendita forzata senza incanto dei beni immobili di seguito descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n.47 /85, al DPR n.3 80/01 e al DM n. 37 /08 e successive modificazioni, come da relazione estimativa in atti del geom. Fabrizio Copetti, alla quale si fa espresso riferimento per tutto quanto qui non precisato, in particolare per quanto concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni ed alla situazione urbanistica ed edilizia dei medesimi:

LOTTO 2 – QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA'

Abitazione, sita in Gemona del Friuli (UD), Fraz. Borgo Campagnola, Via Turisello n.16, **oltre a due rustici adiacenti** .

Descrizione:

Corpo A - Trattasi di abitazione composta da ingresso, pranzo, cucina, bagno e due ripostigli al piano terra; tre camere da letto, corridoio e bagno al piano primo; soffitta al piano secondo e cantina al piano interrato.

L'accesso al fabbricato avviene transitando su corte comune. Il lotto si compone altresì di

- *Corpo B* - rustico della superficie commerciale di 108 mq, adiacente al fabbricato abitativo, sviluppato su due piani;
- *Corpo C* - rustico della superficie commerciale di 60 mq, edificato di fronte agli altri fabbricati, composto anch'esso di due piani.

Dati tavolari e catastali :

Catastato fabbricati del Comune di Gemona del Friuli – Foglio 14 , particella 111, sub. 2 – 112, sub. 5 – 113, sub. 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: Via Turisello 16 ,piano: S1 –2;

Catastato fabbricati del Comune di Gemona del Friuli – Foglio 14, particella 111, sub. 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 135 mq, rendita 181,28 Euro, indirizzo catastale: Via Turisello 16, piano: T - 1;

Catastato fabbricati del Comune di Gemona del Friuli – Foglio 14 , particella 500, categoria C/2, classe 1, consistenza 74 mq, rendita 99,37 Euro, indirizzo catastale: Via Turisello 16, piano: T - 1;

Stato di occupazione :

L'immobile risulta occupato da persona terza rispetto al debitore esecutato, senza alcun titolo.

Regolarità Edilizia:

Con riferimento al *corpo C* sono state rilevate difformità nella partizione interna; si rinvia sul punto alla perizia del geom. Copetti, pag. 16 .

L'immobile risulta dunque **non conforme ma regolarizzabile**, con un costo stimato di € 1.000,00.

Con riferimento al *corpo A*, sono state rilevate la costruzione di un corpo servizi in aderenza al fabbricato abitativo non oggetto di autorizzazione e la presenza di partizioni interne difformi; vedasi perizia di stima pag. 17.

L'immobile risulta dunque **non conforme ma regolarizzabile**, con un costo stimato di € 3.000,00.

Regolarità catastale del bene:

L'immobile risulta **conforme** .

Si segnala però che il bagno al piano terra dell'unità immobiliare censita al Foglio 14 particella 113 sub 4 in effetti insiste sulla attigua particella 111 (intestata comunque alla stessa proprietà).

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 le trascrizioni presenti sull'immobile saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Vincoli ed oneri giuridici :

L'immobile non è inserito in contesto condominiale.

Imposte a carico dell'aggiudicatario:

Imposta di registro

Spese a carico dell'aggiudicatario:

Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese necessarie per l'esecuzione delle formalità di registrazione del decreto di trasferimento, di trascrizione e voltura catastale,

L'aggiudicatario dovrà dunque anticipare al Notaio Antonella Clocchiatti, delegato B della presente procedura, l'importo di:

- € 500,00 + oltre IVA e Cassa di Previdenza (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad € 100.000,00)
- € 750,00 + oltre IVA e Cassa di Previdenza (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000,00 e pari o inferiore ad € 500.000,00)
- € 1.000,00 + oltre IVA e Cassa di Previdenza (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000,00)

sempre salva la liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

Prezzo base d'asta : € **43.331,00 (quarantatremilatrecentotrentuno,00)**

Offerta minima per la partecipazione all'asta (non inferiore al 75% del prezzo base ex artt. 571-572 cpc): € **32.498,00** (trentaduemilaquattrocentonovantotto,00)

Aumento in caso di gara: in caso di più offerte, si procederà ad indire una gara tra gli offerenti, muovendo dall'offerta più alta pervenuta, con rilanci non inferiori ad € **1.000,00** (mille,00euro)

Cauzione: pari al **10 %** del prezzo offerto (ovvero pari al 30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione), da versarsi come specificato *infra*

* * *

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte di acquisto, su supporto cartaceo bollato (€ 16,00), presentate in busta chiusa, sulla quale andrà annotato solamente il nome di chi provvede al deposito, il nome del delegato, la data fissata per l'esame delle offerte, dovranno pervenire da parte degli offerenti entro le ore 12.30 del giorno 24/09/2024 presso l'ufficio del custode, Coveg s.r.l. , sito in Udine, Via Liguria n.96.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c. p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, potendosi dunque procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche laddove questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Si invitano gli offerenti ad utilizzare i modelli delle domande di partecipazione/offerte di acquisto reperibili presso l'ufficio della Coveg s.r.l. oppure sul portale www.ivgudine.it.

In ogni caso, l'offerta cartacea deve contenere:

- 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 allegate 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*);

- 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:

- 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 giustificino 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 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 20 del giorno sopra indicato.

All'offerta telematica occorre allegare:

- 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 giustificino 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 IT24I0333203201000002610810 - SWIFT/BIC: PASBITGG*; **causale invariabile**

ed obbligatoria : Tribunale di Udine; Procedura n°6/2021 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 Es. Imm. 6 /2021; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

Tutti, ad eccezione del debitore esecutato, possono partecipare alle vendite giudiziarie.

Il giorno 25/09/2024, alle ore 10,30, si provvederà all'apertura delle buste regolarmente pervenute ed all'esame delle offerte ivi contenute (a tale attività potranno assistere

tutti gli offerenti), cui seguirà, in ipotesi di pluralità di offerte valide, gara fra gli offerenti, muovendo dall'offerta più alta pervenuta.

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 e 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.

Il bene verrà aggiudicato al miglior offerente, che dovrà provvedere quindi al saldo del prezzo, degli oneri fiscali e delle spese di vendita, entro 120 gg dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il diverso termine indicato nell'offerta d'acquisto, a mani del professionista delegato, pena la decadenza dall'aggiudicazione e conseguente perdita di quanto versato a titolo di cauzione.

* * *

I beni oggetto della presente esecuzione sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del geom. Fabrizio Copetti, allegata al fascicolo dell'esecuzione, cui, come detto, si fa espresso ed integrale rimando, che potrà essere consultata dagli interessati presso lo studio del professionista delegato, oppure sul sito internet del portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> o ancora sul sito internet del custode www.ivgudine.it

Gli interessati all'acquisto potranno visionare il bene, previo appuntamento con il Custode giudiziario nominato, Coveg s.r.l. IVG, con sede in Udine, Via Liguria n.96 – tel. 0432 566081 – www.ivgudine.it anche tramite il portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Ogni ulteriore informazione, compresa la visione del regolamento di condominio, potrà essere ottenuta presso gli uffici del Custode, Coveg s.r.l.

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli articoli 571 e seg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Delegato presso i locali di Coveg s.r.l. IVG, siti in Udine, Via Liguria n.96 ovvero presso il proprio studio, in Tarcento, via Roma n.25.

Tarcento, 5/6/2024

Il professionista delegato