

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
I ESPERIMENTO DI VENDITA

N° 178/2022 R.G.Es.

La sottoscritta avv. Michelle Grop delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.*, giusta delega dd. 15.04.2024, notificata dalla Cancelleria in data 18.03.2024,

AVVISA

Che in data **16 OTTOBRE 2024 ad ore 13.30** si procederà alla vendita forzata senza incanto dei seguenti ben 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

A) Diritto di piena proprietà della villa singola sita in Povoletto (UD), Frazione Marsure di Sotto, Via Volta n. 9, adibito a destinazione residenziale, avente superficie commerciale di 234,07 mq. Trattasi di edificio composto da due piani fuori terra, al piano terra si trova l'alloggio ed al primo piano la soffitta, all'esterno ampi portici ed alcune tettoie. Altezza interna di 2,60, ed è così identificata:

Catasto Fabbricati, Foglio 20, Particella 458, sub 1, partita 1758, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita € 503,55, indirizzo catastale: Via Volta n. 9, piano T-1;

Catasto Fabbricati, Foglio 20, Particella 458 sub 2, partita 1758, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita € 27,11, indirizzo catastale: Via Volta n. 9, piano T;

Catasto Fabbricati, Foglio 20, Particella 458, sub 3, bene comune non censibile (corte), Partita Speciale A (come indicato dal CTU nell'integrazione di perizia dd. 29.05.2024).

È presente, altresì, un impianto fotovoltaico esistente sulla copertura dell'edificio pignorato, relativamente al quale il debitore esecutato ha sottoscritto una Convenzione con il GSE per la Tariffa Incentivante (di durata ventennale) e una Convenzione con il GSE per lo Scambio sul Posto (di durata annuale con tacito rinnovo). I contributi derivanti dalle suddette convenzioni matureranno periodicamente per tutta la durata pluriennale dei contratti, sulla base dell'energia che l'impianto produrrà e/o immetterà effettivamente in rete. Le Convenzioni andranno volturate con il trasferimento immobiliare. Il tutto come allegato dal CTU nell'integrazione di perizia dd. 11.06.2024.

Alla data di sopralluogo per la redazione della perizia l'immobile risultava occupato dal debitore, sicché il bene potrà di regola essere liberato solo dopo 4/6 mesi dall'emissione del decreto di

trasferimento; a cura diretta del custode (e non nei modi ordinari ex artt. 605 e s. c.p.c. a mezzo UNEP) solo su richiesta dell'aggiudicatario.

INFORMAZIONI URBANISTICHE

Come specificato e dettagliato in perizia depositata agli atti risulta (vedasi specifiche a pag 3 e ss.):

CONFORMITA' EDILIZIA: l'immobile risulta NON conforme ma regolarizzabile.

L'esperto stimatore ha individuato le seguenti difformità: la finestra della soffitta del prospetto nord è spostata verso il centro del fabbricato mentre quella della cantina del prospetti sud è murata. Nella soffitta sono stati realizzati alcune tramezzature che delimitano i vani NON ABITABILI e, al piano terra, una parte della parete tra la cucina e l'ingresso è stata demolita. All'esterni, sul lato sud, è stato allungato il porticato esistente ed è stata realizzata una tettoia. Le difformità sono regolarizzabili mediante concessione in sanatoria per un costo stimato di euro 2.500,00, come indicato nell'elaborato peritale a **pag. 4**.

CONFORMITA' CATASTALE: l'immobile risulta NON conforme, ma regolarizzabile.

L'esperto stimatore ha individuato le seguenti difformità: presentazione delle schede planimetriche riguardanti esterno, piano terra, soffitta e copertura per accatastamento impianto fotovoltaico. Le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione delle planimetrie per un costi stimato di euro 3.500,00, come indicato nell'elaborato peritale a **pag. 5**.

CONFORMITA' URBANISTICA: non è stata riscontrata nessuna difformità, come indicato nell'elaborato peritale a **pag. 5**.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: non è stata riscontrata nessuna difformità, come indicato nell'elaborato peritale a **pag. 5**.

La vendita è soggetta a: *Imposta di Registro ed eventuale IVA.*

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" le seguenti somme:

- € 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, e sempre salva liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

VALORE DELL'IMMOBILE AL I ESPERIMENTO Euro 228.000,00.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 171.000,00).

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00=.

Cauzione pari al 10% (30% in caso di proposta di pagamento del saldo del prezzo ad oltre 6 mesi) del valore offerto, con le modalità di seguito indicate.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

- Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate **entro le ore 12.30 del giorno 15 ottobre 2024** 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 (avv. Michelle Grop); la data fissata per l'esame delle offerte, il numero del 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 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.

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 IT24I0333203201000002610810 - SWIFT/BIC: PASBITGG); **causale invariabile ed obbligatoria**: “Tribunale di Udine; Procedura n° 178/2022 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 a “Tribunale di Udine – R.G.Es. 178/2022”; assegno da inserirsi nella busta contenente l’offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 16 OTTOBRE 2024 alle ore 13.30 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 13.20; 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.

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 presso i locali di Coveg Srl IVG siti in Udine, via Liguria n. 96.

Gli interessati all’acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl/IVG con sede in Udine, via Liguria n. 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 tel. 0432-566081 o rivolgendosi presso lo studio del

Delegato, tel.: 0432/1901724 - fax: 0432/1843713 – email: grop.michelle@gmail.com, pec:
michelle.grop@avvocatiudine.it.

Udine, 16 giugno 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Michelle Grop

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