

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 51/2022 R.G.Es.

La sottoscritta avv. Cristina SIMEONI, con studio in Udine in via Palladio n. 15, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.* con ordinanza comunicata il 2 gennaio 2023,

AVVISA

che si procederà alla vendita forzata senza incanto del seguente bene immobile, 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 relazione di stima in atti:

LOTTO 1

costituito da **VILLA SINGOLA** sita a CERVIGNANO DEL FRIULI (UD) in via Venezia n. 26, della superficie commerciale di 1.078,49 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di immobile a destinazione residenziale, ristrutturato nel 1975, comprendente una ampia corte scoperta, recintata, destinata in parte a giardino ed in parte piantumata, ubicato in località "Tre Ponti" in zona periferica rispetto al centro abitato di Cervignano del Friuli. Inoltre, il Lotto comprende, lungo i fronti nord e sud, due terreni aperti ed incolti.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati del Comune di Cervignano del Friuli, foglio 5 part. 830 sub. 1, sezione urbana C, categoria A/8, classe 2, consistenza 18 vani, rendita 2.928,31 Euro, indirizzo catastale: Via Venezia n. 26, piano T. Tavolare: C.C. di Pradizzolo - PT WEB 16 c.t. 1 (da P.T. 158 c.t.2 ; p.c.n. 830 fabbricato e corte);
- Catasto Fabbricati del Comune di Cervignano del Friuli, foglio 5 part. 830 sub. 2, sezione urbana C, categoria A/8, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 89,97 Euro, indirizzo catastale: Via Venezia n. 26, piano T-1. Tavolare: C.C. di Pradizzolo - PT WEB 16 c.t. 1 (da P.T. 158 c.t.2 ; p.c.n. 830 fabbricato e corte);
- Catasto Terreni del Comune di Cervignano del Friuli, foglio 5 part. 827/4, qualità/classe ORTI, superficie 2714, reddito agrario 19,62 Euro, reddito dominicale 35,04 Euro. Tavolare: C.C. di Pradizzolo - PT WEB 16 c.t. 1 (da P.T. 158 c.t. 1; p.c.n. 827/4 orti);
- Catasto Terreni del Comune di Cervignano del Friuli, foglio 5 part. 831/4, qualità/classe SEM., superficie 3043, reddito agrario 12,57 Euro, reddito dominicale 26,72 Euro. Tavolare: C.C. di Pradizzolo - PT WEB 16 c.t. 1 (da P.T. 158 c.t. 2; p.c.n. 831/4 arativo).

L'immobile risulta occupato dal debitore; di regola libero dopo 4 mesi dal decreto di trasferimento, su richiesta.

Per la realizzazione dell'immobile sono state concesse:

- **Licenza Edilizia N. 3812** per lavori di Risanamento di fabbricato agricolo esistente, presentata il 11/07/1974, rilasciata il 06/08/1974 con il n. 3812 di protocollo;
- **Licenza Edilizia N. 3916** per lavori di risanamento di fabbricato agricolo esistente, presentata il 01/03/1975, rilasciata il 21/04/1975 con il n. 39165 di protocollo, **agibilità** del 22/12/1976 con il n. 1973 di protocollo;
- **Licenza Edilizia N. 4002** per lavori di varianti al progetto di cui Lic. 3916 del 21/04/1976, presentata il 01/10/1975, rilasciata il 20/10/1975 con il n. 4002 di protocollo, agibilità del 22/12/1976 con il n. 1973 di protocollo.

Sono state rilevate lievi difformità edilizie nella suddivisione degli spazi interni e difformità forometriche; l'immobile risulta pertanto non conforme, ma regolarizzabile con la presentazione di una pratica amministrativa, con un costo stimato di € 9.000,00.

Sono state rilevate lievi difformità catastali nella suddivisione degli spazi interni; l'immobile risulta pertanto non conforme, ma regolarizzabile con un costo stimato di € 1.000,00.

L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

La vendita è soggetta a imposta di registro.

Trattandosi di immobile censito in categoria A/8 non può godere di alcuna delle agevolazioni previste per la prima casa.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B", notaio dott.ssa Giusi Rocco, le seguenti somme:

- € 500 + accessori (in caso di aggiudicazione del bene per un valore pari o inferiore ad € 100.000), ovvero € 750 + accessori (in caso di aggiudicazione del bene per un valore superiore ad € 100.000 e pari od inferiore ad € 500.000,00), ovvero € 1.000 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000) e sempre salva la liquidazione finale dei compensi da parte del giudice;
- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

VALORE DELL'IMMOBILE: € 336.000,00=

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (Euro 252.000,00=).

Aumento minimo in caso di gara: Euro 3.000,00=

Cauzione pari almeno 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 **26/9/2023** presso Coveg Srl – IVG sita a 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 un 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 NÉ 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 26/9/2023.

All'offerta telematica occorre allegare (*a pena di inammissibilità solo quando infra precisato*):

- scansione in formato .pdf di un documento di 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 di 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 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; Esecuzione Immobiliare n° 51/2022 Lotto n°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 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-Es. Imm. 51/2022”; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **27/9/2023** alle ore **10.00** presso la Coveg S.r.l. – I.V.G. si procederà all'esame delle offerte regolarmente pervenute ed a deliberare sulle stesse.

Le buste contenenti le offerte analogiche saranno aperte lo stesso giorno, alle ore **9.50**; 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” (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 a Udine, in via Liguria n. 96 o presso il proprio studio, sito a Udine in via Andrea Palladio n. 15.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg S.r.l. – I.V.G. con sede a Udine in via Liguria n. 96, - tel: 0432-0432-566081 - www.ivgudine.it.

Ulteriori informazioni, anche sulle modalità di presentazione delle offerte di partecipazione alla gara, possono essere ottenute o dal Custode o rivolgendosi presso lo studio del Delegato (avv. Cristina Simeoni) ai seguenti recapiti: tel. 0432 504466 – fax 0432 504579 – *e-mail*: cristina@abmlegal.it

Udine, 6 giugno 2023

Il Professionista Delegato
(avv. Cristina Simeoni)

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