

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 103/2021 R.G.Es.

La sottoscritta avv. Vanessa Zanette del Foro di Udine, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.*, giusta ordinanza di vendita delegata comunicata a mezzo pec in data 13.06.2023,

AVVISA

che il giorno **29.11.2023** alle ore **14.30** 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 del geom. Gian Piero Beorchia in atti:

LOTTO 1

Piena proprietà di casa di civile abitazione accostata, con annesse pertinenze coperte e scoperte, della superficie commerciale di 188,64 mq, sviluppata su due livelli fuori di terra, sita in Cervignano del Friuli (UD), via Aquileia n. 54, e così individuata:

Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli

- P.T.WEB 488, c.t. 1, C.C. di Cervignano del Friuli, p.c.n. 537/21

- P.T.WEB 714, c.t. 1, C.C. di Cervignano del Friuli, p.c.n. 537/1

Catasto Fabbricati del Comune di Cervignano del Friuli

- sez. urb. A, fg. 19, pp.cc. 537/21 e 537/1, cat. A/3, cl. 3, consistenza 9 vani, rendita € 557,77, indirizzo via Aquileia n. 54, piano T-1

Caratteristiche

Trattasi di abitazione accostata, sita in Cervignano del Friuli, in zona semicentrale. L'accesso alla proprietà avviene transitando sulla particella catastale 537/6 (di proprietà di terzi), in quanto si tratta di fondo intercluso. Il diritto di servitù di passaggio (incluso il passaggio delle reti tecnologiche) non risulta intavolato, come meglio precisato nel prosieguo.

L'immobile non risulta in regime condominiale.

Stato di occupazione

Il compendio immobiliare risulta abitato da parte eseguita.

La sua liberazione potrà, di regola, essere disposta solamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura del custode solamente se espressamente incaricato su richiesta dell'aggiudicatario, e sarà eseguita nei 4/6 mesi successivi.

Regolarità edilizia ed urbanistica

Sulla base da quanto indicato dal perito stimatore (cfr. pag. 5 della perizia), l'immobile risulta essere stato edificato in data anteriore al 01.09.1967 ed è stato oggetto della Licenza di Costruzione n. 737 per lavori di ampliamento della casa di abitazione di fabbricato ad uso di abitazione, rilasciata il 07.05.1958, prot. N. 04758, e successiva agibilità del 12.12.1959, n. 505, ptot. 10964.

L'agibilità/abitabilità dell'edificio risulta rilasciata (cfr. pag. 5 della perizia).

L'immobile risulta oggetto di difformità edilizie, catastali e tecnico-giuridiche, come individuate nella perizia di stima a cui espressamente si rimanda (cfr. pag. 5-7), regolarizzabili con i limiti e nei modi individuati dal perito, che ha altresì prudenzialmente applicato una riduzione per le spese di regolarizzazione delle difformità pari ad € 17.850,00.

In particolare, come precisato dal perito, le difformità edilizie consistono in diverse dimensioni e posizionamento della porta al piano primo che affaccia sulla terrazza, spostamento di finestra del soggiorno, conformazioni e posizioni diverse di parteti divisorie interne, realizzazione di piccolo disimpegno e un bagno nella stanza soggiorno, finestre lato ovest non previste sul progetto, chiusura

del portico mediante tramezzo, con un costo stimato per la regolarizzazione in € 3.500,00. Inoltre, è segnalata la presenza di una costruzione nella corte e la realizzazione di un terrazzo verandato con stanza wc prive di autorizzazione, non regolarizzabili e da demolire per un costo stimato in € 8.000,00

Dal punto di vista catastale, la planimetria depositata in catasto non corrisponde allo stato di fatto ed il costo per la regolarizzazione è stimato in € 800,00.

Alle pagg. 7-8 della perizia viene altresì segnalata l'assenza di intavolazione della servitù di passaggio della pubblica via risultante sul piano tavolare di frazionamento dd. 23.02.2005, sub G.N. 527/2005, e prevista a peso della p.c. 537/6 (di proprietà di soggetto terzo rispetto a parte eseguita). Previo assenso del proprietario del fondo servente, il perito stima un costo di regolarizzazione dell'atto di servitù e della relativa intavolazione per € 5.000,00.

Infine, risulta anche una difformità tecnico-impiantistica, regolarizzabile con un costo stimato in € 550,00.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 86.000,00 =.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 64.500,00)

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00

Cauzione pari al 10% (30%-50% in casi particolari come da ordinanza, da esporre con chiarezza) del prezzo offerto

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" Notaio Riccardo Petrosso di Udine 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 € 100.000,00);
- € 750,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000,00 e pari od inferiore ad € 500.000,00);
- € 1.000,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 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.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate entro le ore 12:30 del giorno 28.11.2023 presso Coveg Srl – IVG, sita in Udine, via Liguria 96, in busta chiusa con annotato all'esterno della busta stesso solo: il nome di chi provvede al deposito; il nome del delegato; la data fissata per l'esame delle offerte.

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 allegare 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 o la P.Iva 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 cod. proc. civ. – 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 enti o incapaci);
- prezzo offerto (*a pena di inammissibilità*); tempo del pagamento; motivi che giustificano la richiesta di dilazione o rateizzazione del saldo entro 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 cod proc. civ.

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 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 APERTURE 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.dA.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 (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 25 MB.

Le scansioni NON devono essere allegate alla successiva PEC di spedizione dell'offerta al Ministero.

Il portale ministeriale distingue tra 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 cod. proc. civ. – 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 presentata:

- *(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. 103/2021; 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 addebitata la somma;
- *(solo se si tratta di offerta cartacea)*, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Udine – R.G.Es. 103/2021”; assegno da inserirsi nella busta contenente l’offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **29.11.2023** alle **ore 14.30** presso la stessa Coveg Srl – 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 14:20; tutti gli offerenti possono assistere all’attività.

Il gestore della vendita telematica invierà (via PEC e via SMS) agli offerenti telematici le credenziali ed 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 sincrona mista, ai sensi dell’art. 22 D.M. 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 o presso i locali di Coveg Srl IVG siti in Udine, via Liguria 96 o presso il proprio studio sito in Udine, Via Roma n. 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. 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 o rivolgendosi presso lo studio del Delegato tel. 0432.504203 – fax 0432.506296 – pec: vanessa.zanette@avvocatiudine.it – email: udine@ddfavvocati.eu.

Udine, 24.08.2023

Il Professionista Delegato
Avv. Vanessa Zanette