

## TRIBUNALE DI UDINE

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 115/2021 R.G.Es.

La sottoscritta avv. Carmela Giordano, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza di vendita delegata di data 18.02.2022 comunicata a mezzo pec in data 21.02.2022 e successiva ordinanza di modifica di data 10.02.2023;

#### AVVISA

che in data **20 marzo 2024 ore 9.00** presso la sede della COVEG S.R.L. - I.V.G., sita a Udine, in Via Liguria n. 96, 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 geom. Albertino CAINERO, alla quale si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento e precisazione:

#### LOTTO 1

- a) Piena proprietà di un'unità abitativa multipiano con pertinenze a Codroipo (UD), fraz. Biauzzo, Via Codroipo n. 4 - 6 - 8, della superficie commerciale di 325,50 mq. L'intero edificio si sviluppa su 4 piani, 3 piani fuori terra e 1 parziale piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

#### Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Codroipo:

- **foglio 48, particella 234, sub. 4**, Cat. A/2, cl. 2, cons. 11 vani, Rendita € 710,13;

- L'immobile risulta in parte occupato dal debitore e una parte dello stesso locato (5 stanze più accessori) con contratto di locazione uso foresteria, stipulato in data 01.11.2016, della durata di anni 6, con scadenza al 31.10.2022, rinnovabile, salvo disdetta, regolarmente registrato e trascritto ante pignoramento, tuttavia, con canone annuo contrattuale non congruo. Per questi locali è in corso la messa in esecuzione dell'ordine di liberazione dell'immobile.

- Sono state rilevate alcune difformità edilizie: una regolarizzabile mediante una pratica in sanatoria volta a regolarizzare un'unità abitativa al piano terra, una al primo piano e soffitta con bagno al secondo piano, intervento rientrante in opere di manutenzione straordinaria soggette a CHA. L'altra difformità è relativa ad un corpo posto sul retro del fabbricato in adiacenza al corpo monopiano ricoverante i servizi igienici dell'esercizio pubblico. Tale corpo non autorizzato non può trovare sanatoria, essendo il lotto già saturo in termini di superficie coperta e volume, pertanto andrà demolito.

- Sono state rilevate delle difformità catastali, in quanto le planimetrie non sono conformi, tuttavia, tali difformità sono regolarizzabili con presentazione di pratica Docfa di aggiornamento.

- conformità urbanistica;

- b) Piena proprietà di un esercizio pubblico per somministrazione di alimenti e bevande a Codroipo (UD), fraz. Biauzzo, Via Codroipo n. 4 - 6 - 8, della superficie commerciale di 411,00 mq. L'unità immobiliare è posta al piano terra. Immobile ristrutturato nel 2002.

#### Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Codroipo:

- **foglio 48, particella 234, sub. 5**, Cat. C/1, cl. 3, cons. 260 mq.;

- L'immobile risulta occupato con contratto di locazione commerciale 6+6, stipulato in data 22.06.2016, regolarmente registrato e trascritto ante pignoramento, tuttavia, con canone annuo contrattuale inferiore di oltre 1/3 a quello di mercato, pertanto non opponibile alla procedura e agli acquirenti del bene all'asta, ai sensi dell'art. 2923 terzo comma c.c. In corso la messa in esecuzione dell'ordine di liberazione dell'immobile.

- Sono state rilevate alcune difformità edilizie: una non conforme e non regolarizzabile. Fronti stante la strada pubblica, a riparo dell'ingresso del locale, è presente un portichetto con struttura lignea, di cui non si rileva autorizzazione edilizia, pertanto va demolito. L'altra difformità, riguardante il vano "preparazione cibi", non è conforme, ma regolarizzabile.

- E' stata rilevata una difformità catastale, in quanto la planimetria non è conforme, occorre un aggiornamento per il locale bagni e preparazioni cibi, tuttavia, tale difformità è regolarizzabile con presentazione di pratica Docfa di variazione.

- conformità urbanistica;

Risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

La vendita è soggetta a regime dell'I.V.A.

\* \* \*

**VALORE DELL'IMMOBILE euro 41.000,00.=.**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (euro 30.750,00).**

**Aumento minimo in caso di gara: euro 1.000,00.=.**

**Cauzione pari al 10% del prezzo offerto** (30% in caso di proposta di pagamento del saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione e in altri casi particolari):

- Nel caso di offerta cartacea la cauzione andrà versata, mediante assegno circolare "non trasferibile", intestato al Tribunale di Udine, con menzione del numero della procedura R.E. 115/2021 ed inserito nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità;
- Nel solo caso di offerta telematica, la cauzione andrà versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Notartel S.p.a. Cauzioni Aste" IBAN IT24I0333203201000002610810 - SWIFT/BIC PASBITGG; causale obbligatoria: Tribunale di Udine, procedura n. 115/2021, Lotto n. \_\_.

In tal caso inoltre occorre che, a pena di inammissibilità, l'importo sia accreditato sul conto del destinatario entro il giorno precedente la data fissata per la gara e si indichi nell'offerta l'importo versato, la data e il numero di TRN del bonifico effettuato e del codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" Notaio dott. Alberto Piccinini 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.

\*\*\*

**Le offerte su supporto cartaceo bollato** (€ 16,00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 19 marzo 2024 presso Coveg Srl – IVG siti in Udine, via Liguria n. 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 e 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 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 allegate 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 allegate 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 esporre 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.

**Le offerte in via telematica** devono avvenire secondo le disposizioni del D.M. n. 32/15.

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](mailto: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 (*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.

\*\*\*

Il giorno **20 marzo 2024 alle ore 9.00** 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 8.50; 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" (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 o presso i locali di Coveg Srl IVG siti in Udine, via Liguria n. 96 o presso il proprio studio sito in Udine, Via Cjavecis n. 7.

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](http://www.ivgudine.it), compilando l'apposito *form* presente sul sito.

Ulteriori informazioni possono essere ottenute o dal Custode o rivolgendosi presso lo studio del Delegato tel. 0432.45771 – fax 0432.831006 – email: [giordano.carmela@avvocati.ud.it](mailto:giordano.carmela@avvocati.ud.it).

Udine, 21 dicembre 2023.

Il Professionista Delegato A

Avv. Carmela Giordano