

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 292/2022 R.G. Es.

La sottoscritta avv. Francesca Pittoritto, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 *bis* c.p.c.,

AVVISA

che 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:

LOTTO UNICO

Villa singola a FIUMICELLO VILLA VICENTINA, Via San Lorenzo 35, frazione Fiumicello, quartiere San Lorenzo, della superficie commerciale di **295,61** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà
Il Compendio, nel suo insieme, va così "catastalmente" individuato :

* Catasto Tavolare :

- P.T. web 64 del C.C. di Fiumicello, **1° c.t., pc. 592/3** - Arativo -;
- P.T. web 1050 del C.C. di Fiumicello, **1° c.t. pc. 592/11** - Ente Urbano ;

* Catasto Fondiario, Comune di Fiumicello Villa Vicentina, Sezione di Fiumicello

- **Fg. 18 pc. 592/3** - Fabbricato - di mq. 70;

- **Fg. 18 mapp. 592/11** - Ente Urbano - di mq. 1.410;

* **Catasto Fabbricati, comune di Fiumicello Villa Vicentina, sezione di Fiumicello :**

- **Fg. 18 mapp. 592/3**, categ. A/7, Vani 7,0, rend. Euro 488,05;
- **Fg. 18 mapp. 592/11, Sub. 1**, categ. A/7, vani 2,5, rend. Euro 174,30;
- **Fg. 18 mapp. 592/11 Sub. 2**, categ. C/6, mq. 39, rend. Euro 66,11;
- **Fg. 18 mapp. 592/11 Sub. 3**, categ. C/2, mq. 22, rend. Euro 26,34;

Il complesso, è nel suo insieme così costituito :

- Area coperta e scoperta di complessivi mq. 1.480;

- **La pc. 592/3, consta di :**

* PT : Ingresso da via san Lorenzo e dalla corte interna; Cucina, Sala, Ampio soggiorno, scala interna;

* P1° : Scala, n° 3 camere, Disimpegno, Bagno ampio e spazioso;

- **Il Sub. 1 della pc. 592/11, consta di :**

* PT : Portico, ct., camera, disimpegno, Bagno, sottoscala e scala esterna;

* P1° ampio terrazzo e scala di arrivo dall'area scoperta del PT;

- **Il Sub. 2 della pc. 592/11, consta di :**

* Ampio garage, con due portoni carrabili di accesso, entità al solo PT;

- **Il Sub. 3 della pc. 592/11, consta al solo PT . di n° 4 piccoli locali di sgombero, adibiti a deposito e ripostiglio;**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha altezze interne come riportate nelle schede catastali.-

Identificazione catastale:

- **foglio 18 particella 592/3** (catasto fabbricati), sezione urbana Fiumicello, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Via San Lorenzo n° 14, , piano: Terra e Primo,
- **C.C. Fiumicello particella 592/3 foglio 18** partita tavolare WEB 64, qualità classe arativo, superficie 70, indirizzo catastale: Località San Lorenzo, piano: Terra e primo,

1° Corpo Tavolare P.T. WEB 64, di Fiumicello (dalla PT 394, 3° ct.)

- **Fg. 18 mapp. 592/11 Sub. 1** (catasto fabbricati), sezione urbana Fiumicello, categoria A/7, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: Via San Lorenzo n° 14 (l'accesso ai locali avviene da via Della Chiesa San Lorenzo), piano: Terra e 1°,

- **foglio 18 particella 592/11 sub. 2** (catasto fabbricati), sezione urbana fiumicello, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: Via San Lorenzo n° 14 (l'accesso avviene da via della Chiesa San Lorenzo);, piano: Terra - L'entità immobiliare consta di un "Garage",
- **foglio 18 particella 592/11 sub. 3** (catasto fabbricati), sezione urbana Fiumicello, categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 26,34 Euro, indirizzo catastale: Via San Lorenzo n° 14, (l'accesso a detta entità avviene da via della Chiesa San Lorenzo), piano: terra
- **C.C. Fiumicello particella 592/11** foglio 18 partita tavolare WEB 1050, qualità classe Ente Urbano, superficie 1410, indirizzo catastale: Via San Lorenzo, piano: Terra e Primo, con vari locali ivi ricavati,
L'intero edificio sviluppa due piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

Il tutto come meglio indicato nella perizia di stima redatta dal tecnico incaricato Luciano Candido, alla quale si rinvia.

L'immobile risulta libero alla data del sopralluogo.

In punto conformità edilizia.

Con riferimento al garage e alla tettoia mapp. 592/11 sub. 2 e 1 è stata rilevata la mancanza del certificato di Idoneità Statica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: emissione di certificato di collaudo o di idoneità statica del garage e del portico.

Costi di regolarizzazione: € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non brevi.

In punto conformità catastale.

- Non è stata introdotta in atti catastali la voltura dei beni a favore del Demanio dello Stato; al catasto "terreni" la pc. 592/3 è individuata come fabbricato (pur essendo già censita al catasto fabbricati). Dovrà essere presentato MOD 3 SPC e censito come "Ente Urbano".

- Nei luoghi ad Est la pc. 592/11, presenta una risega ad Est, mentre la linea di mappa consta di una retta; per quanto è stato possibile accertare dal tecnico incaricato, la risega è stata oggetto di accordo avvenuto tra i confinanti, mai regolarizzata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Presentazione voltura Catastale: € 250,00
- Presentazione di Mod. 3 SPC, con conformità di mappa, ed aggiornamento tavolare: € 750,00
- Redazione di frazionamento catastale ed atto pubblico di regolarizzazione della proprietà: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non brevi

In punto conformità urbanistica.

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel soggiorno al PT in lato Est è stata ricavata un'ampia portiera non prevista; nel soggiorno in lato Sud è stata chiusa una portiera e l'altra è ora una finestra; nel sottoscala è ricavato

un ripostiglio, con parechina; nel bagno al P1° non è stata realizzata la parete divisoria tra bagno e antibagno; sotto la scala esterna addossata al corpo Nord/Ovest è stato ricavato un sottoscala ad uso ripostiglio; non è stato realizzato il previsto pergolato ad Ovest del Garage; il garage in larghezza è uguale a quanto autorizzato, invece la profondità è variabile (più corta) di quella prevista, inoltre è ivi stata ricavata una piccola finestrella; manca il collegamento tra il garage ed il fabbricato principale con il previsto tettuccio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in Sanatoria, che regolarizzi la situazione; trattandosi di opere realizzate ante 1985, oggetto di vendita in sede esecutiva, per l'acquirente esiste la possibilità di usufruire del Condonio Edilizio (Legge 47/85).

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Istanza di Condonio, o SCIA in Sanatoria, sanzione, rilievo dei luoghi e pratica edilizia: € **3.000,00**

Altre conformità. Criticità media.

Difformità tecnica impiantistica riferita ai fabbricati pc. 592/3- 592/11 Sub. 1-2-3: risultano mancanti le certificazioni secondo la Legge 46/90.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica impianti e rilascio certificazioni; nei costi di seguito indicati è compreso solamente il rilascio delle certificazioni e NON anche l'eventuale adeguamento degli impianti che restano tutti a carico dell'acquirente.

Costi di regolarizzazione:

- Rilascio delle certificazioni per gli impianti: € **1.500,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

La vendita è soggetta a imposta di registro.

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 125.000,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 93.750,00).

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00

Caucione pari al 10% del prezzo offerto

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" le seguenti somme (salva diversa liquidazione finale dei compensi da parte del giudice):

- € 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.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore **12.30 del giorno 26.03.2024** 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; 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 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 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 IT2410333203201000002610810 - SWIFT/BIC: PASBITGG; **causale invariabile ed obbligatoria**: “Tribunale di Udine - Procedura n° 292/2022 Lotto Unico”; in tal caso, a pena di inammissibilità, occorre che:

- 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, con menzione del numero della procedura (R.G. Es. Imm. n° 292/2022); assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **27.03.2024 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 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 96 o presso il proprio studio sito a Udine in via Battistig n. 40.

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. 0432.506033 – fax 0432.1692701 – email: francesca.pittoritto@gmail.com

Udine, 18 Dicembre 2023

Il Professionista Delegato “A”

avv. Francesca Pittoritto