

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

Procedura esecutiva immobiliare n. 61/2022 R.G.Es.

La sottoscritta avv.ta Barbara Viezzi (VZZBBR71A46L483T) con studio in Udine, via Roma n. 4 quale delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 *bis* c.p.c.

AVVISA

che in data **24 aprile 2024** 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 DPR 380/01, al DM 37/08 e successive modificazioni, come da relazione estimativa resa dal tecnico incaricato geom. Ugolina Toma in atti e precisamente:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di albergo - sito in Comune di Remanzacco, Fraz. Orzano, via Buttrio n. 4

Trattasi di complesso strutturale adibito a ristorante ed affittacamere con accesso tramite portone principale che permette l'accesso sia pedonale che carraio sulla corte interna dove si affacciano il ristorante, il porticato e un'osteria. L'intero edificio si sviluppa su tre piani fuori terra.

È stato costruito nel 1967 ma ristrutturato nel 2017.

Nella corte si affaccia un complesso ad unico piano composto da cinque stanze con bagno, il complesso nella parte finale presenta locali ad uso disimpegno e bagni di servizio della struttura ristorante. I suddetti locali sono collegati con un sottoportico che porta ad un ampio parcheggio carraio accessibile su via degli Alpini.

Identificazione catastale

- Foglio 25 particella 159 sub. 1 (catasto fabbricati), cat. C/1, indirizzo catastale: via Butrio 4 pianto T-1-2;
- Foglio 25 particella 159 sub. 2 (catasto fabbricati), cat. D/2, rendita 2.180,00.- euro, indirizzo catastale: via Butrio 4, piano T;
- Foglio 25 particella 1069 (catasto terreni)
- Foglio 25, particella 160 (catasto terreni)

Stato di possesso:

I fabbricati risultano essere di proprietà dell'esecutato e dallo stesso utilizzati.

Liberi di regola al decreto di trasferimento

Situazione catastale

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile mediante il cambio di destinazione d'uso del locale stenditoio a camera da letto. Il costo di regolarizzazione è stimato in euro 1.000,00.-

Situazione urbanistica

Conforme

Situazione edilizia

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile mediante presentazione di domanda al SUE. Il costo di regolarizzazione è stimato in euro 500,00.-

Altre criticità

È stata rilevata la mancanza della continuità delle trascrizioni per mancanza dell'accettazione dell'eredità.

Quanto alla conformità tecnico / impiantistica l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

* * *

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Come da consulenza estimativa giudiziaria (cui si rimanda) non risultano esserci particolari formalità, vincoli e/o oneri sui beni esaminati.

Vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura

- Iscrizione contro del 19.09.2016 – Reg.Part. 22545 Reg.Gen. 3734 – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento a rogito del notaio Bordon Matteo Rep. 2583/2098 del 16.09.2016.

- iscrizione contro del 23.05.2019 – Reg. part. 13913 Reg.Gen. 1961 – ipoteca legale

- Trascrizione contro del 06.04.2022 – Reg. Part. 9205 Reg.Gen. 6946 – Atto esecutivo cautelare – Verbale di Pignoramento Immobiliare pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine Rep. 575 del 24.02.2022

Altre limitazioni: risulta essere trascritto preliminare di compravendita, stipulato il 08.11.2006 a firma del notaio Piccini Alberto ai nn. 2494 di repertorio, trascritto il 09.11.2006 a Udine ai nn. 36156/23596, derivante da atto privato registrato. Inefficace dato che nel tempo di tre anni non sono giunti a rogito definitivo.

* * *

La vendita è soggetta a **IMPOSTA DI REGISTRO** per quanto riguarda il terreno e F/1 ed a **IVA** per quanto riguarda il D/2 e il C/1.

* * *

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

- € 500,00.- + accessori (se il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore a € 100.000.-)
- € 750,00.- + accessori (se il prezzo dell'aggiudicazione è superiore a € 100.000.- e pari od inferiore ad € 500.000.-)
- € 1.000,00 + accessori (se il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000,00.-);

Nonché quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e sempre salva la liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

* * *

VALORE DEL LOTTO UNICO EURO 238.781,00.-

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 179.086,00)

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

- Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

PRESENTAZIONE OFFERTE

CARTACEE

L'offerta cartacea deve contenere (a pena di inammissibilità **solo** quanto *infra* precisato):

- Cognome e nome della persona fisica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale o p.Iva sottoscrittore 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 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 cpc – 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 cpc.

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 su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate **entro le ore**

12.30 del giorno 23 aprile 2024 presso COVEG S.r.l. - IVG sita in Udine -

Via Liguria n. 96 in busta chiusa con annotato all’esterno della busta stessa solo i seguenti dati:

- il nome di chi provvede al deposito;

- il nome del delegato (avv.ta Barbara Viezzi);

- la data fissata per l’esame delle offerte (24.04.2024);

- il numero di lotto.

TELEMATICHE

La presentazione dell'offerta potrà anche avvenire **in via telematica**, secondo le disposizioni del DM 32/2015.

L'offerta presentata in via telematica dovrà rispettare le forme, i contenuti ed i termini di cui agli artt. 12 e ss. DM 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 DM 32/2015 viene generata **entro le ore 12.30 del giorno 23 aprile 2024.**

All'offerta telematica occorre allegare (a pena di inammissibilità solo quanto *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'iurista, 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; Procedura n. 61/2022, 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 di 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 – RG Es. 61/2022”; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità

* * *

Il **giorno 24 aprile 2024 alle ore 13.00** presso la stessa COVEG S.r.l. - 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 12.50; 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 con 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 ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dalla sottoscritta delegata alla vendita o presso i locali di COVEG SRL IVG siti in Udine, via Liguria n. 96 o presso il proprio studio sito in Udine, via Roma n. 4

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il Custode nominato COVEG S.r.l. - 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 o rivolgendosi presso lo studio della sottoscritta delegata tel. 0432/25527 - e-mail segreteria@rifiorati-viezzi.it

Udine, lì 2 febbraio 2024

Atto sottoscritto digitalmente

La Professionista Delegata

Avv.ta Barbara Viezzi