

## TRIBUNALE DI UDINE

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

#### N° 236/2023 R.G.Es.

La sottoscritta, avvocatessa Marinella Soraia Drago, con studio in Udine, via Cussignacco n. 5, delegata "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.*, giusta ordinanza di vendita e delega del 24 febbraio 2024,

#### **AVVISA**

che in data **10 luglio 2024, ore 9.00** 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 a firma del tecnico incaricato geometra Marco Peresson, alla quale si fa espresso rinvio per ogni ulteriore approfondimento:

#### **LOTTO 1**

Diritto di piena proprietà di **villa singola**, sita a Majano, frazione San Tomaso, via San Zenone degli Ezzelini n. 16, della superficie commerciale di 126,83 mq, con area scoperta limitrofa.

Trattasi di una abitazione sviluppata al piano terra, composta da porticato, cucina/soggiorno, servizio, camera e ripostiglio ed un deposito al piano interrato, con accesso dall'esterno mediante basculante.

L'immobile è una costruzione modesta, che necessita di qualche lavoro di manutenzione, sono presenti gli usuali impianti elettrici ed idrico sanitario, mentre il riscaldamento avviene attraverso una stufa in legna nel soggiorno.

Si segnala, come analiticamente indicato nella consulenza estimativa giudiziaria, che vicino all'immobile sono presenti dei modesti fabbricati ed una tettoia che dovranno essere demoliti, il cui costo per la regolarizzazione è già stato detratto dal valore di mercato dell'immobile.

Si segnala, inoltre, che sono già stati regolarizzati, a cura e spese della procedura esecutiva, come disposto dal Giudice dell'esecuzione con provvedimento del 9 febbraio 2024, sia la difformità catastale che consisteva nella parziale sovrapposizione di due mappali, ovvero della particella Foglio 15, n. 325 *sub* 10 già ricompresa nella particella n. 1180, nonché quella degli altri immobili pignorati, che consisteva nella diversa formale intestazione catastale.

L'immobile risulta catastalmente identificato come di seguito:

Comune di Majano – Catasto Fabbricati:

- Foglio 15, particella 1180, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita euro 207,87, piano S1 – T;

– Foglio 15, particella 327, categoria C/7, classe U, consistenza 77 mq, rendita euro 63,63, piano T;

– Foglio 15, particella 889, *sub* 5, categoria F/1, consistenza 257 mq, piano T;

Comune di Majano – Catasto Terreni

– Foglio 15, particella 1179, qualità semin. arbor., classe 2, superficie 16 are 59 ca, reddito agrario euro 6,00, reddito domenicale euro 10,71.

L'immobile, allo stato, risulta occupato dall'esecutato quale abitazione principale, sicché il bene non risulta immediatamente disponibile, e potrà essere di regola liberato solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento a cura diretta del custode (e/o non nei modi ordinari ex art. 605 e seguenti c.p.c. a mezzo UNEP) su richiesta dell'aggiudicatario e, comunque, non prima di circa 4/6 mesi dal deposito del saldo prezzo.

La vendita del lotto è soggetta ad Imposta di Registro.

\* \* \*

**VALORE DELL'IMMOBILE: euro 30.000,00.**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (euro 22.500,00).**

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

**Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (del 30% o del 50% in casi particolari, così come indicato nell'ordinanza ovvero nella delega di vendita, alla quale si fa espresso richiamo).**

\* \* \*

L'aggiudicatario dovrà versare al Professionista delegato "A" il saldo del prezzo (dedotta la cauzione) e al Professionista delegato "B" Notaio dottor Francesco Petroni le seguenti somme:

- € 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.

\* \* \*

## **PRESENTAZIONE OFFERTE**

### **Cartacee**

Le offerte su supporto cartaceo bollato (euro 16,00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 9 luglio 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: il nome di chi provvede al deposito, il nome del delegato "A", 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 giustificano 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](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 ovvero del 9 luglio 2024.

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 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.

\* \* \*

### 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° 236/2023, Lotto 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 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 n° 236/2023; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

\* \* \*

### ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 10 luglio 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" (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 il proprio studio sito in Udine, via Cussignacco n. 5 o presso i locali di Coveg S.r.l. – IVG, siti in Udine, via Liguria n. 96.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg S.r.l. – IVG con sede in Udine, via Liguria n. 96, tel. 0432.566081 - [www.ivgudine.it](http://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 sottoscritto Delegato, tel. 0432.603862 – fax 0432.526237 – email: [studio@avvocatodrago.it](mailto:studio@avvocatodrago.it) – pec: [marinellasoraia.drago@avvocatiudine.it](mailto:marinellasoraia.drago@avvocatiudine.it).

Udine, 2 aprile 2024

Il Professionista Delegato A  
avvocato Marinella Soraia Drago