TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

R.G.ES. 305/2022

La sottoscritta avv. Maddalena D'Andrea con studio in Udine, via Crispi 47, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza di vendita e delega ricevuta in data 05.02.2024

AVVISA

che in data **12.06.2024 ad ore 11.30**, presso la sede della Coveg s.r.l. - IVG sita in Udine, via Liguria 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 tecnico incaricato perito Renato Ellero, che dovrà essere consultata dagli offerenti e alla quale si fa espresso rinvio:

LOTTO UNO

Diritto di piena proprietà di appartamento, con autorimessa al piano seminterrato, della superficie commerciale di 106,97 mq., immobile sito in San Daniele del Friuli, via Valconio Valconis 7, località Picaron, con sviluppo su due piani, di cui uno interrato, bene così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di San Daniele del Friuli:

Foglio 8, particella 78 sub 43, sezione urbana A, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 336,99, indirizzo catastale via Valconio Valconis, piano T (unità immobiliare abitativa).

Foglio 8, particella 78, sub. 67, sezione urbana A, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq., rendita € 49,58, indirizzo catastale via Valconio Valconis, piano S1 (interrato, autorimessa).

L'appartamento è posto in una realtà condominiale a sviluppo orizzontale (RESIDENCE PICARON) di recente costruzione (2006), ha ingressi pedonale e carraio autonomi, accessibili direttamente dalla via pubblica, ingressi che danno su un'area esterna a corte e giardino di proprietà esclusiva ed è dotato di un ampio portico esterno. L'autorimessa è posta in un corpo interrato staccato dall'edificio principale e il condominio dispone di aree verdi e di aree recintate ed illuminate.

L'immobile risulta:

- abitato dall'esecutata, libero di regola solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento, dopo 4/6 mesi, a cura diretta del custode solo su richiesta dell'aggiudicatario;
- costruito giusta Concessione edilizia n. C/2004/108 rilasciata per lavori di ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione di un edificio ad uso abitativo ed uffici, rilasciata il 24.06.24 prot. 7777 e successiva Concessione edilizia in variante n. C/2004/419, con rilascio di agibilità di data 24.07.07 n. 16679/16957;
- l'immobile ricade in zona B3, sottozona B21 del P.R.G.C.;
- sussiste conformità edilizia;
- l'assenza di conformità catastale, derivante dal mancato inserimento nella planimetria catastale depositata del porticato presente sul lato ovest dell'immobile e da alcune variazioni delle tramezzature interne, è regolarizzabile;
- sussiste conformità urbanistica e corrispondenza dei dati catastali rispetto ai titoli di proprietà;
- l'assenza di conformità tecnico-impiantistica può essere regolarizzata;
- le spese condominiali ordinarie annue di gestione dell'immobile ammontano per l'annualità 2021-2022 ad € 617,68.

Si precisa che, nell'eventualità in cui fossero riscontrate difformità sanabili, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 40 comma 6 della L. 47/1985 e successive modificazioni, presentando, a propria cura e spese, domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

oooooooooooo

La vendita è soggetta a Imposta di Registro.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" notaio dott.ssa Giusi Rocco di Latisana 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.

oooooooooooo

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 90.000,00 (novantamila/00).

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 67.500,00).

Aumento minimo in caso di gara: € 3.000,00.

Cauzione pari ad almeno il 10% (30%-50% in casi particolari) del prezzo offerto.

PRESENTAZIONE OFFERTE

CARTACEE

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00), vanno depositate **entro le ore 12:30 del giorno 11.06.2024** presso la sede della Coveg S.r.l. - IVG sita in Udine, via Liguria 96, in busta chiusa con annotato all'esterno della busta stessa soltanto: a) il nome di chi provvede al deposito; b) il nominativo del sottoscritto professionista delegato alla vendita; c) la data fissata per la vendita con esame delle offerte; d) il numero del lotto oggetto di offerta.

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. ----- Lotto n. -----; 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; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 12.06.2024 alle ore 11.30 presso la stessa Coveg S.r.l. - IVG si procederà all'esame delle offerte regolarmente pervenute, a deliberare sulle stesse e alla gara tra gli offerenti, nel caso vengano presentate più offerte.

Le buste contenenti le offerte analogiche saranno aperte nello stesso giorno, alle ore 11.20; 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" (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 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 presso i locali della Coveg S.r.l. - IVG siti in Udine, via Liguria 96 o presso il proprio studio sito in Udine, via Crispi 47.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl/IVG con sede in Udine, via Liguria, 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 sottoscritto

Delegato tel. 0432 1698075 - fax 0432 228000 - PEC maddalena.dandrea@avvocatiudine.it -
mail: maddalena.dandrea@avvocatiud.it

Udine, 05.03.2024.

Il Professionista Delegato avv. Maddalena D'Andrea

Coveg S.r.l. - www.ivguadine.it