

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N.33/2023 R.G.Es.

La sottoscritta Dott.ssa Donatella Lorenzini, dottore commercialista, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art.591 bis c.p.c.,

AVVISA

che in data **22 MAGGIO 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 D.P.R. n.380/01, al D.M. n.37/08 e successive modificazioni, come da relazione estimativa in atti redatta dall'ing. Raniero Battista Brosolo in data 31/10/2023 alle quali si rimanda per ogni ulteriore approfondimento e per tutto quanto non precisato in questa sede:

LOTTO UNO

Diritto di piena proprietà **1/1** di appartamento situato al primo piano di fabbricato (secondo fuori terra) in Comune di Udine in Via San Rocco 254/4 identificato al catasto fabbricati come di seguito:

C.F. Foglio 47 particella 78 sub 8 Cat.A/2 classe 2 – zona censuaria 3 - consistenza 1,5 vani - rendita euro 158,81

Descrizione immobile

Appartamento a Udine in Via San Rocco n.254/4 identificato:

C.F. foglio 47 particella 78 sub 8 Cat.A/2 classe 2 – zona censuaria 3 - consistenza 1,5 vani - rendita euro 158,81 – superficie commerciale di 33 mq – ubicato al primo piano di una palazzina di 3 piani fuori terra ed un piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

L'immobile è posizionato in una zona periferica in un'area residenziale.

Le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico è locale e la disponibilità dei parcheggi è buona. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'appartamento si accede attraverso un andito e scale comuni facente parte integrante di un complesso condominiale (corpo A del condominio) e all'interno del sedime di pertinenza si accede a mezzo di una strada privata interna che si dirama da Via San Rocco.

Il corpo di fabbrica è stato realizzato all'inizio degli anni '80 e si presenta in un discreto stato di manutenzione generale.

La configurazione planimetrica dell'unità immobiliare è regolare a rettangolo, tipo monolocale completo di servizio igienico.

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento in quanto pur prevista l'adduzione del gas metano, la tubazione si ferma all'esterno dell'unità. Sarebbe pertanto necessario eseguire le opere di collegamento e successivamente installare e collegare una nuova caldaia. Quella presente, infatti, è vetusta e probabilmente non funzionante.

All'interno dell'appartamento è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda. Nel servizio igienico, è visibile un'infiltrazione proveniente dal piano superiore.

Infissi esterni a due ante in legno con vetro camera. Pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Protezione infissi esterni con avvolgibili completi di cassonetto realizzati in pvc.

Impianto elettrico sotto traccia e del quale non sono state reperite idonee certificazioni.

L'immobile risulta libero da persone, ma contiene alcuni elementi di arredo.

Pratiche edilizie

Concessione edilizia n.445/77 per lavori di costruzione del complesso condominiale, rilasciata il 30/03/1978 con il n.12418 P.G. di protocollo, agibilità del 03/10/1980 con il n.3951/3 san di protocollo.

Il titolo è riferito solamente al corpo A.

Variante in corso d'opera del 12/06/1978.

CE in sanatoria ex Capo IV L.47/85 n.10376 e successive varianti per lavori di varianti interne ed esterne apportate in corso d'opera nelle parti condominiali, rilasciata il 18/06/1988 con il n.40029/1986 P.G. di protocollo.

Situazione urbanistica: PRG vigente in forza di delibera adottato con il C.C.n.67 del 25/07/2011 ed approvato con delibera C.C. n.57 del 03/09/2012. L'immobile ricade in zona B3 – residenziale estensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: articoli delle NTA 20/24. Il titolo è riferito all'intero complesso immobiliare.

Conformità edilizia

Non sono disponibili i titoli edilizi ed i relativi elaborati grafici. Non è pertanto possibile esprimere un giudizio compiuto in merito alla conformità edilizia. Risultano disponibili unicamente il certificato di agibilità e copia degli elaborati riferiti al progetto esecutivo.

Conformità catastale

Attraverso sopralluogo è stato possibile accertare che le planimetrie catastali depositate corrispondono allo stato dei luoghi.

L'immobile risulta conforme.

Conformità urbanistica: nessuna difformità.

Corrispondenza dati catastali / atto: nessuna difformità.

Conformità tecnica impiantistica: risulta privo di impianto di riscaldamento. Gli impianti devono essere adeguati alle normative vigenti. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Si raccomanda la lettura della perizia da pag.4 a pag.5.

Spese condominiali:

- 1) alla data della perizia le spese ordinarie annue per la gestione dell'immobile ammontavano ad euro 470,00, mentre quelle scadute ed insolte ad euro 2.413,25;

- 2) alla data di redazione del presente avviso, le spese ordinarie annue per la gestione dell'immobile ammonterebbero ad euro 459,31 come da preventivo per il 2023/2024 e le spese a consuntivo 2022/2023 ad euro 400,99.

Le quote di millesimi che competono sono 15/1000 così come risulta da regolamento condominiale e tabella millesimale allegata all'atto notarile del 10/11/1980.
Si precisa che a dicembre 2022 è stato deliberato il rifacimento dell'impianto idrico.

Non risultano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

LOTTO DUE

Diritto di piena proprietà **1/1** di appartamento situato al primo piano di fabbricato (secondo fuori terra) in Comune di Udine in Via San Rocco 254/4 identificato al catasto fabbricati come di seguito:

C.F. Foglio 47 particella 78 sub 9 Cat.A/2 classe 2 – zona censuaria 3 - consistenza 1,5 vani - rendita euro 158,81

Descrizione immobile

Appartamento a Udine in Via San Rocco n.254/4 identificato:

C.F. foglio 47 particella 78 sub 9 Cat.A/2 classe 2 – zona censuaria 3 - consistenza 1,5 vani - rendita euro 158,81 – superficie commerciale di 33 mq – ubicato al primo piano di una palazzina di 3 piani fuori terra ed un piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

L'immobile è posizionato in una zona periferica in un'area residenziale.

Le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico è locale e la disponibilità dei parcheggi è buona. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'appartamento si accede attraverso un andito e scale comuni facente parte integrante di un complesso condominiale (corpo A del condominio) e all'interno del sedime di pertinenza si accede a mezzo di una strada privata interna che si dirama da Via San Rocco.

Il corpo di fabbrica è stato realizzato all'inizio degli anni '80 e si presenta in un discreto stato di manutenzione generale.

La configurazione planimetrica dell'unità immobiliare è regolare a rettangolo, tipo monolocale completo di servizio igienico.

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento in quanto pur prevista l'adduzione del gas metano, la tubazione si ferma all'esterno dell'unità. Sarebbe pertanto necessario eseguire le opere di collegamento e successivamente installare e collegare una nuova caldaia. Quella presente, infatti, è vetusta e probabilmente non funzionante.

Nel servizio igienico, è visibile un'infiltrazione proveniente dal piano superiore.

Infissi esterni a due ante in legno con vetro camera. Pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Protezione infissi esterni con avvolgibili completi di cassetto realizzati in pvc.

Impianto elettrico sotto traccia e del quale non sono state reperite idonee certificazioni.

L'immobile risulta libero da persone, ma contiene alcuni elementi di arredo.

Pratiche edilizie

Concessione edilizia n.445/77 per lavori di costruzione del complesso condominiale, rilasciata il 30/03/1978 con il n.12418 P.G. di protocollo, agibilità del 03/10/1980 con il n.3951/3 san di protocollo.

Il titolo è riferito solamente al corpo A.

Variante in corso d'opera del 12/06/1978.

CE in sanatoria ex Capo IV L.47/85 n.10376 e successive varianti per lavori di varianti interne ed esterne apportate in corso d'opera nelle parti condominiali, rilasciata il 18/06/1988 con il n.40029/1986 P.G. di protocollo.

Situazione urbanistica: PRG vigente in forza di delibera adottato con il C.C.n.67 del 25/07/2011 ed approvato con delibera C.C. n.57 del 03/09/2012. L'immobile ricade in zona B3 – residenziale estensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: articoli delle NTA 20/24. Il titolo è riferito all'intero complesso immobiliare.

Conformità edilizia

Non sono disponibili i titoli edilizi ed i relativi elaborati grafici. Non è pertanto possibile esprimere un giudizio compiuto in merito alla conformità edilizia. Risultano disponibili unicamente il certificato di agibilità e copia degli elaborati riferiti al progetto esecutivo.

Conformità catastale

Attraverso sopralluogo è stato possibile accertare che le planimetrie catastali depositate corrispondono allo stato dei luoghi.

L'immobile risulta conforme.

Conformità urbanistica: nessuna difformità.

Corrispondenza dati catastali / atto: nessuna difformità.

Conformità tecnica impiantistica: risulta privo di impianto di riscaldamento. Gli impianti devono essere adeguati alle normative vigenti. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Si raccomanda la lettura della perizia da pag.15 a pag.16.

Spese condominiali:

- 1) alla data della perizia le spese ordinarie annue per la gestione dell'immobile ammontavano ad euro 420,00, mentre quelle scadute ed insolute ad euro 813,87;
- 2) alla data di redazione del presente avviso, le spese ordinarie annue per la gestione dell'immobile ammonterebbero ad euro 434,31 come da preventivo per il 2023/2024 e le spese a consuntivo 2022/2023 ad euro 378,62.

Le quote di millesimi che competono sono 15/1000 così come risulta da regolamento condominiale e tabella millesimale allegata all'atto notarile del 10/11/1980.

Si precisa che a dicembre 2022 è stato deliberato il rifacimento dell'impianto idrico.

Non risultano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

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

- euro 500,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad euro 100.000,00);
- euro 750,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad euro 100.000,00 e pari od inferiore ad euro 500.000,00);
- euro 1.000,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad euro 500.000,00);
- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

LOTTO 1

VALORE DELL'IMMOBILE EURO 24.200,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (18.150,00 euro)

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

LOTTO 2

VALORE DELL'IMMOBILE EURO 24.200,00

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (18.150,00 euro)

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

Per entrambi i lotti:

Cauzione. Assieme all'offerta deve essere prestata cauzione (pari al 10% del prezzo offerto; 30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione; 30% del prezzo offerto in caso di offerta proveniente da parte dello stesso soggetto dichiarato decaduto da precedente aggiudicazione, o di suo parente o affine fino al terzo grado, o di società del medesimo gruppo, o controllante o controllata, o comunque partecipata o amministrata da uno dei predetti soggetti; 50% per chiunque, in caso di vendita disposta dopo due inadempienze ex art.587 c.p.c.).

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate **entro le ore 12.30** del giorno **21 MAGGIO 2024** presso COVEG S.r.l. - IVG di Udine – Via Liguria n.96 in busta chiusa con annotato all'esterno della busta stessa solo: **il nome di chi provvede materialmente 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 quanto 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 viene allegata copia 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 seguenti del 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** 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'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 25MB.

Le scansioni **NON** devono essere allegate alla successiva PEC di spedizione dell'offerta al Ministero.

Il portale ministeriale distingue tra 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 IT 24 I 03332 03201 000 002 610 810 – SWIFT/BIC: PASBITGG; **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine Procedura n.33/2023 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 **22 MAGGIO 2024** alle ore 14.00 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 13.50 (10 minuti prima). 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 o presso i locali di Coveg Srl – IVG siti in Udine – Via Liguria n.96 o presso il proprio studio sito in Udine – Via Sant'Oswaldo n.30.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl – IVG con sede in Udine – Via Liguria n.96, telefono 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 telefono 0432 512693 – email lorenzini@studiolorenzini.com

Udine, 12 febbraio 2024

La Professionista Delegata
Dott.ssa Donatella Lorenzini

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