

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 14/2024 R.G.Es.

Il sottoscritto Avv. Gabriele Peressoni

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 UNO

costituito da

Unità abitativa in villa bifamiliare a REMANZACCO via delle Penne Nere 11/1, della superficie commerciale di **215,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di unità abitativa di tipologia bifamiliare o binata a destinazione residenziale. L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da un unità abitativa con area scoperta oltre ad un posto auto coperto. Le due unità abitative comunicano per mezzo di un ampio portico avente copertura continua e senza divisioni in natura. L'accesso all'intera bifamiliare è unico e avviene direttamente dalla via pubblica.

Identificazione catastale:

foglio 13 particella 1804 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE PENNE NERE n. 11, piano: S1 - T

Coerenze: CONFINI : il mappale 1804 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 1258, 1754, 1805, 1688, 1318, 1259.

Il mappale 1804 in Comune di Remanzacco foglio 13 è censito quale ente urbano di mq.414,00 .

- UTILITA' COMUNI : Foglio: 13 Particella: 1804 Sub.: 1 B.C.N.C. ai sub.2 e 3.

- Si evidenzia che nei piani indicati è mancante il primo piano.

foglio 13 particella 1804 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE PENNE NERE n. 11, piano: Terra

Coerenze: CONFINI : il mappale 1804 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 1258, 1754, 1805, 1688, 1318, 1259.

Il mappale 1804 in Comune di Remanzacco foglio 13 è censito quale ente urbano di mq.414,00 .

UTILITA' COMUNI : Foglio: 13 Particella: 1804 Sub.: 1 B.C.N.C. ai sub.2 e 3.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

L'immobile risulta OCCUPATO DAL DEBITORE.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Nessuno AD ECCEZIONE di:

Servitù regolarmente costituita, stipulata il 30/01/1993 a firma di Notaio A.Cevaro ai nn. rep.13207/2273 di repertorio, trascritta il 01/03/1993 a RR.II. Udine ai nn. NP.3355, a favore di A FAVORE : m.le 1805 fg.13 Comune di Remanzacco., contro A PESO : m.le 1804 fg.13 Comune di Remanzacco.

Trattandosi di due edifici contigui, del tipo bifamiliare, realizzati su unico lotto urbanistico (m.li n.1804-1805 ex mappali 1732-1733), il mappale 1805, rispetto all'accesso dalla via pubblica è successivo al mappale 1804 e per tanto avendo il lotto, un unico accesso, si è creata una servitù di passaggio a favore del mappale 1805; per lo stesso motivo si sono create le le servitù di reti tecnologiche.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/01/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 4426 di repertorio, iscritta il 14/03/2023 a RR.II. Udine ai nn. NP.706, derivante da Decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Remanzacco fg.13 pc.1804 sub.2-3 - fg.13 pc.1805 sub.2-3.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/02/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 215 di repertorio, iscritta il 27/04/2023 a RR.II. Udine ai nn. NP.1257, derivante da Decreto ingiuntivo .

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Remanzacco fg.13 pc.1804 sub.2-3 - fg.13 pc.1805 sub.2-3 - fg.16 pc.1974 sub.2-8 e altri beni non oggetto della presente procedura.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/02/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 482 di repertorio, iscritta il 15/05/2023 a RR.II. Udine ai nn. NP.1432, derivante da Decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Remanzacco fg.13 pc.1804 sub.2-3 - fg.13 pc.1805 sub.2-3 - fg.16 pc.1974 sub.2-8 e altri beni non oggetto della presente procedura.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/03/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 282 di repertorio, iscritta il 31/05/2023 a RR.II. Udine ai nn. NP.1627, derivante da Decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Remanzacco fg.13 pc.1804 sub.2-3 - fg.13 pc.1805 sub.2-3 - fg.16 pc.1974 sub.2-8 e altri beni non oggetto della presente procedura.

Pignoramento del 27/12/2023 a firma di Ufficiali giudiziari Tribunale di Udine ai nn. 4350/2023 di repertorio, trascritta il 19/01/2024 a RR.II. Udine ai nn. NP.1226

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

L'immobile è nella podestà di un unico proprietario per tanto non ricade nel regime condominiale. si precisa tuttavia che trattandosi di fabbricato in bifamiliare vi sono parti comuni o soggette a servitù di cui l'atto rep.13207/1993 Notaio A.Cevaro 1) la copertura tra i fabbricati (posti auto coperti) è unica e comunicante ; 2) Sono venute a crearsi delle servitù di fatto avendo un accesso comune sul mappale 1804, ovvero su parte dell'area esterna per l'accesso al mappale 1805 oltre al passaggio di altri servizi e reti tecnologiche; Si precisa che tali servitù trovano origine negli atti di cui al rep.13207/1993 e 13208/1993 - Notaio A.Cevaro.

TUTTE le superfici commerciali (S.E.L.) dei fabbricati sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale sul sito.

Dati metrici : le superfici dei fabbricati principali e la consistenza immobiliare sono stati calcolati attraverso la misurazione delle planimetrie catastali e/o elaborati grafici depositati e autorizzati;

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 34/94** e successive varianti, per lavori di Costruzione di due villette a schiera sull'area identificata dai mappali 1732-1733 fg.13., presentata il 30/11/1994 con il n. 11854 di protocollo, rilasciata il 13/02/1995 con il n. 34 di protocollo, agibilità del 28/10/1996 con il n. 6478 di protocollo.

Variante Edilizia n.34/94 prot.1564 rilasciata in data 06.04.1996.

Autorizzazione Edilizia **N. 14/96**, per lavori di Costruzione di recinzione (mappali. 1732-1733), presentata il 13/02/1996 con il n. 1568 di protocollo, rilasciata il 06/04/1996 con il n. 14 di protocollo.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA PRGC ZONA OMOGENEA B2 (aree insediative residenziali di completamento). Trattasi di lotto unico che ricade in un piano di lottizzazione residenziale convenzionata.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di parete divisoria priva di porta nel vano cantina.(tale opera è realizzabile in edilizia libera). L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale al primo piano non è stata indicata la porta della stanza contrassegnata dal n.9. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di nuova planimetria catastale di cui si indicano gli oneri di regolarizzazione pari ad euro 500,00. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Redazione di planimetria catastale e diritti catastali.: €.500,00

CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta **conforme**.

ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica: (normativa di riferimento: D.Lgs 192 del 19/08/2005) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: Attestato di prestazione energetica: € 500,00

La vendita è soggetta a Imposta di Registro

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 177.293,25.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 133.000,00).

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00

LOTTO DUE

Costituito da

Unità abitativa in villa bifamiliare (p.c. 1805) a REMANZACCO via delle Penne Nere 11/2, della superficie commerciale di **221,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (DANIELA IUSSIG) Trattasi di unità abitativa di tipologia bifamiliare o binata a destinazione residenziale . L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da un unità abitativa con area scoperta oltre ad un posto auto coperto .Le due unità abitative comunicano con un ampio portico avente un'unica copertura senza divisioni in natura . L'accesso all'intero lotto (bifamiliare) è unico e avviene direttamente dalla via pubblica, l'accesso al mappale 1805 avviene attraverso area pavimentata sul mappale confinante che si identifica al n.1804.

L'immobile è ubicato a Remanzacco non distante dal centro, in una zona tranquilla e residenziale. Il paese dista pochi chilometri da Udine e dalle reti autostradali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di : non rilevata.

Identificazione catastale:

foglio 13 particella 1805 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE PENNE NERE n. 11 Piano T, piano: T, intestato a
*** DATO OSCURATO*** derivante da COSTITUZIONE del 22/10/1996
in atti dal 22/10/1996 (n. 4080.2/1996)

Coerenze: CONFINI : il mappale 1805 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 1754,2222, 2225,1688, 1318,1259,1804.

Il mappale 1805 in Comune di Remanzacco foglio 13 è censito quale ente urbano di mq.418,00.
UTILITA' COMUNI : Foglio: 13 Particella: 1804 Sub.: 1 b.c.n.c.ai sub.2 e 3.

foglio 13 particella 1805 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE PENNE NERE n. 11 Piano S1 - T, piano: S1-T, intestato *** DATO OSCURATO***, derivante da COSTITUZIONE del 22/10/1996 in atti dal 22/10/1996 (n. 4080.2/1996)

Coerenze: CONFINI : il mappale 1805 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 1754,2222, 2225,1688, 1318,1259,1804.

Il mappale 1805 in Comune di Remanzacco foglio 13 è censito quale ente urbano di mq.418,00. - UTILITA' COMUNI : Foglio: 13 Particella: 1805 Sub.: 1 B.C.N.C. ai sub.2 e 3.

- Si evidenzia che nei piani indicati è mancante il primo piano.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Nessuno ad ECCEZIONE di

Servitù regolarmente costituita., stipulata il 30/01/1993 a firma di Notaio A.Cevaro ai nn. rep.13207/2273 di repertorio, trascritta il 01/03/1993 a RR.II. Udine ai nn. NP.3355, a favore di A FAVORE : m.le 1805 fg.13 Comune di Remanzacco., contro A PESO : m.le 1804 fg.13 Comune di Remanzacco.

Trattandosi di due edifici contigui ,del tipo bifamiliare, realizzati su unico lotto urbanistico (m.li n.1804-1805 ex mappali 1732-1733), il mappale 1805, rispetto all'accesso dalla via pubblica è successivo al mappale 1804 e per tanto avendo il lotto, un unico accesso, si è creata una servitù di passaggio a favore del mappale 1805; per lo stesso motivo si sono create le servitù di reti tecnologiche.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/01/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 4426 di repertorio, iscritta il 14/03/2023 a RR.II. Udine ai nn. NP.706, derivante da Decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Remanzacco fg.13 pc.1804 sub.2-3 - fg.13 pc.1805 sub.2-3.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/02/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 215 di repertorio, iscritta il 27/04/2023 a RR.II. Udine ai nn. NP.1257, derivante da Decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Remanzacco fg.13 pc.1804 sub.2-3 - fg.13 pc.1805 sub.2-3 - fg.16 pc.1974 sub.2-8 e altri beni non oggetto della presente procedura.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/02/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 482 di repertorio, iscritta il 15/05/2023 a RR.II. Udine ai nn. NP.1432, derivante da Decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Remanzacco fg.13 pc.1804 sub.2-3 - fg.13 pc.1805 sub.2-3 - fg.16 pc.1974 sub.2-8 e altri beni non oggetto della presente procedura.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/03/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 282 di repertorio, iscritta il 31/05/2023 a RR.II. Udine ai nn. NP.1627, derivante da Decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Remanzacco fg.13 pc.1804 sub.2-3 - fg.13 pc.1805 sub.2-3 - fg.16 pc.1974 sub.2-8 e altri beni non oggetto della presente procedura.

Pignoramento del 27/12/2023 a firma di Ufficiali giudiziari Tribunale di Udine ai nn. 4350/2023 di repertorio, trascritto il 19/01/2024 a RR.II. Udine ai nn. NP.1226,

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è nella podestà di un unico proprietario per tanto non ricade nel regime condominiale, si precisa tuttavia che trattandosi di fabbricato in bifamiliare vi sono parti comuni o soggette a servitù di cui l'atto rep.13207/1993 Notaio A.Cevaro 1) la copertura tra i fabbricati (posti auto coperti) è unica e comunicante; 2) Sono venute a crearsi delle servitù di fatto avendo un accesso comune sul mappale 1804, ovvero su parte dell'area esterna per l'accesso al mappale 1805 oltre al passaggio di altri servizi e reti tecnologiche; Si precisa che tali servitù trovano origine negli atti di cui al rep.13207/1993 e 13208/1993 – Notaio A.Cevaro.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Concessione Edilizia **N. 34/94** e successive varianti, per lavori di Costruzione di due villette a schiera sull'area identificata dai mappali 1732-1733 fg.13. presentata il 30/11/1994 con il n. 11854 di protocollo, rilasciata il 13/02/1995 con il n. 34 di protocollo, agibilità del 28/10/1996 con il n. 6478 di protocollo.

Variante Edilizia n.34/94 prot.1564 rilasciata in data 06.04.1996.

Autorizzazione Edilizia **N. 14/96**, per lavori di Costruzione di recinzione (mappali. 1732-1733), presentata il 13/02/1996 con il n. 1568 di protocollo, rilasciata il 06/04/1996 con il n. 14 di protocollo.

Inizio lavori 14.04.1996 - fine lavori 23.10.1996.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA PRGC ZONA OMOGENEA B2 (aree insediative residenziali di completamento). Trattasi di lotto unico che ricade in un piano di lottizzazione residenziale convenzionata.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo è emerso che al piano terra non risulta realizzata la parete tra l'antibagno ed il bagno. (normativa di riferimento: D.M. n.190 05.07.1975.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione di parete che separi il soggiorno dal bagno con la doppia porta.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Realizzazione di parete/porta .: €1.500,00

Pratica di comunicazione in edilizia libera per la realizzazione di opere interne art.16 LR.19/2009.: €550,00

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale al primo piano non è stata indicata la porta della stanza contrassegnata dal n.9.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di nuova planimetria catastale di cui si indicano gli oneri di regolarizzazione pari ad euro 500,00.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Redazione di planimetria catastale e diritti catastali.: €500,00

CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta **conforme**.

ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica: L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Attestato di prestazione energetica: €500,00

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 180.062,25.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 135.100,00).

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00

LOTTO NUMERO TRE

Costituito da

Appartamento in fabbricato plurifamiliare. a Remanzacco via Pre Checo Placereani 43, della superficie commerciale di 162,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di un appartamento con cantina, autorimessa ed area scoperta di pertinenza , entrambe compresi in un complesso plurifamiliare denominato "residenza Virginia" . L'immobile è ubicato a Remanzacco in via Pre Checo Placereani n.43. L'ingresso all'appartamento è indipendente ed è diretto dalla via pubblica e la proprietà è delimitata e recintata.

Identificazione catastale:

foglio 13 particella 1974 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA PIO PASCHINI n. 43, piano: S1-T, derivante da COSTITUZIONE del 30/04/2001 Pratica n. 138902 in atti dal 30/04/2001 COSTITUZIONE (n. 1175.1/2001)

Coerenze: CONFINI : Il mappale 1974 confina in senso orario da nord con le pp.cc. 1876, 39, 878,1878.

foglio 13 particella 1974 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 43,90 Euro, indirizzo catastale: VIA PIO PASCHINI n.39, piano: S1, derivante da COSTITUZIONE del 30/04/2001 Pratica n. 138902 in atti dal 30/04/2001 COSTITUZIONE (n. 1175.1/2001)

Coerenze: CONFINI : Il mappale 1974 confina in senso orario da nord con le pp.cc. 1876, 39, 878,1878.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Nessuno

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

ipoteca giudiziale, stipulata il 17/02/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 4426 di repertorio, iscritta il 23/02/2023 a RR.II. Udine ai nn. NP.504, derivante da Decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Remanzacco fg.13 pc.1974 sub.2-8.

ipoteca giudiziale, stipulata il 14/02/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 215 di repertorio, iscritta il 27/04/2023 a RR.II. Udine ai nn. NP.1257, derivante da Decreto ingiuntivo .

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Remanzacco fg.13 pc.1804 sub.2-3 - fg.13 pc.1805 sub.2-3 - fg.16 pc.1974 sub.2-8 e altri beni non oggetto della presente procedura.

ipoteca giudiziale, stipulata il 28/02/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 482 di repertorio, iscritta il 15/05/2023 a RR.II. Udine ai nn. NP.1432, derivante da Decreto ingiuntivo .

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Remanzacco fg.13 pc.1804 sub.2-3 - fg.13 pc.1805 sub.2-3 - fg.16 pc.1974 sub.2-8 e altri beni non oggetto della presente procedura.

ipoteca giudiziale, stipulata il 03/03/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 282 di repertorio, iscritta il 31/05/2023 a RR.II. Udine ai nn. NP.1627, derivante da Decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Remanzacco fg.13 pc.1804 sub.2-3 - fg.13 pc.1805 sub.2-3 - fg.16 pc.1974 sub.2-8 e altri beni non oggetto della presente procedura.

Pignoramento del 27/12/2023 a firma di Ufficiali giudiziari Tribunale di Udine ai nn. 4350/2023 di repertorio, trascritta il 19/01/2024 a RR.II. Udine ai nn. NP.1226 derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento.

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è nella podestà di un unico proprietario pur essendo compreso in un complesso plurifamiliare non è emerso che vi sia un'amministrazione condominiale né da quanto riferito dagli esecutari né da quanto riportato nell'atto di provenienza .

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 42 e successive varianti, per lavori di Costruzione di una palazzina con 5 appartamenti denominata Residenza Virginia., presentata il 04/08/1999 con il n. prot.10070 di protocollo, rilasciata il 13/10/1999 con il n. 42 di protocollo, agibilità del 23/05/2002 con il n. 7837/7525 di protocollo.

Variante alla concessione edilizia DIA prot. n.6024 del 10.04.2001.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta conforme.

ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica: (normativa di riferimento: D.Lgs 192 del 19/08/2005) L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Attestato di prestazione energetica: €.500,00

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 145.965,00.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 109.500,00).

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00

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 14 ottobre 2025** 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 (giorno prima dell'asta)

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 IT24I0333203201000002610810 - SWIFT/BIC: PASBITGG); **causale invariabile ed obbligatoria:** “*Tribunale di Udine; Procedura n° 14/2024 Lotto n. (indicare il numero del lotto)*”; 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 esecuzione immobiliare n. 14/2024**”; assegno da inserirsi nella busta contenente l’offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il **giorno 15 ottobre 2025 alle ore 10.30** 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 10.20; 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 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 in Lignano Sabbiadoro, viale Europa 25/B

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. 04381792493 – email: gabrieleperessoni@gmail.com.

Lignano Sabbiadoro 28.05.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Gabriele Peressoni