

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N.° 293/2022 R.G.Es.

Il sottoscritto avv. **Cristian Tosoratti**,
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 di data 07/09/2023 redatta dal geom. Maria Cristina Bellini, alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento e per tutto quanto non precisato in questa sede:

LOTTO UNICO

Complesso immobiliare sito nel Comune di Manzano (Ud), frazione Manzinello, via Principale 19, composto da fabbricato a due piani e fabbricato ad un piano in corte di pertinenza, unitamente a terreno di servizio destinato ad uso orto e agricolo, così individuato:

Appartamento

Quota 1/1 diritto di proprietà della superficie commerciale di 131,90 mq. di fabbricato di civile abitazione a due piani fuori terra, con relativa area scoperta di pertinenza, e di fabbricato di civile abitazione ad un piano fuori terra, sito in Manzinello frazione di Manzano (Ud), via Principale 19 (indirizzo catastale: via Principale n. 8), così catastalmente identificato:

C.F., Foglio 24, particella 27-211, cat. A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 183,50, piano T-1 (occupato dall'esecutato, libero di regola solo dopo 4 mesi dal decreto di trasferimento).

Terreno di verde privato

Quota 1/1 diritto di proprietà di terreno agricolo destinato a verde privato della superficie

commerciale di 280 mq., sito in Manzinello, frazione di Manzano (Ud), via Principale, così catastalmente identificato:

C.T. Foglio 24, particella 19, seminativo arborato cl. 2, superficie 280 mq., reddito agrario € 1,23, reddito dominicale € 2,17 (occupato dall'esecutato, libero di regola solo dopo 4 mesi dal decreto di trasferimento).

Si segnala preliminarmente che il Lotto 1 (*appartamento*) ed il Lotto 2 (*terreno di verde privato*) indicati nella perizia di stima in atti sono stati riuniti nel sopra denominato "LOTTO UNICO".

Appartamento (descritto al Lotto 1, punto A, della perizia in atti, pagina 2 e seguenti).

Trattasi di fabbricato di civile abitazione di complessivi 131,90 mq, che si sviluppa su due piani fuori terra, unitamente alla area scoperta di pertinenza sulla quale insiste un fabbricato di civile abitazione ad un piano fuori terra, il tutto ubicato nel centro storico di Manzinello frazione di Manzano, via Principale 19; il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'intero edificio è stato costruito nel 1962 e ristrutturato nel 1968.

All'abitazione a due piani fuori terra, ossia al corpo principale, si accede attraverso l'area scoperta di pertinenza; essa comprende due piani collegati fra loro da una scala interna di legno, ed è composta da angolo cottura-soggiorno e disimpegno al piano terra, mentre il primo piano da un disimpegno ed una camera da letto. Ha un'altezza utile di mt. 2,45 al piano terra, di mt. 2,30 nella camera al primo piano e di mt. 2,10 nel disimpegno. Le pareti interne sono in mattoni forati, intonacate e rivestire con piastrelle di ceramica nell'angolo cottura e tinteggiate a calce in tutti gli altri locali; le pavimentazioni sono in prefinito al primo piano, in cemento liscio nel disimpegno al piano terra ed in piastrelle in graniglia in tutti gli altri locali. I serramenti esterni sono in legno e vetro, con inferriate nel disimpegno al piano terra, ed in legno e vetro termoisolante con oscuri in legno al primo piano, mentre le porte interne sono in legno tamburato ed il portoncino di ingresso in legno. Le strutture portanti sono in pietrame e laterizio, il solaio del primo piano in legno, il tetto in legno ed il manto di copertura in coppi; esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato. L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento, ma dotata di impianto idrico ed elettrico. Non sono state riscontrate pratiche edilizie o sanzionatorie. Dal

punto di vista urbanistico non sono state rilevate criticità. Dal punto di vista edilizio l'appartamento risulta non conforme (cfr. L.R. 19/2009 e succ. modifiche) a causa della chiusura di un foro finestra al piano terra (affacciata su altra proprietà), la demolizione di un tramezzo nel disimpegno al piano terra, l'apertura di un foro al primo piano, l'installazione di una parete mobile in legno al piano terra, il tutto come meglio descritto a pagina 7 e 12 della perizia in atti; le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di una CILA per il complessivo costo di € 1.162, di cui si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo finale di stima. Anche dal punto di vista catastale l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile, in quanto sono state realizzate opere senza autorizzazione, come i fori su porte e finestre, nonché i tramezzi, il tutto come meglio indicato a pagina 9 e 12 della perizia in atti; i costi relativi alla regolarizzazione della difformità, da effettuarsi mediante nuovo accatastamento, sono stati quantificati in € 600 e di un tanto se ne è già tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima. Non vi è infine corrispondenza tra i dati indicati in atto ed il catasto (cfr. *Codice civile*), come indicato a pagina 9 e 12 della perizia in atti: si segnala infatti che la sagoma del fabbricato, eretto sulla p.c. 27, nello stato di fatto e nella planimetria catastale, non corrisponde con il perimetro della particella riportato in mappa in quanto ricade parzialmente sulla particella catastale confinante 424. La difformità catastale appena descritta è regolarizzabile, in ogni caso, mediante una procedura di usucapione, avendo il fabbricato l'attuale perimetro fin dal 1962; il relativo costo è stato stimato in € 10.000 e di un tanto se ne è già tenuto conto nella determinazione del prezzo finale.

Con riferimento al corpo secondario ad un piano costruito sulla corte di pertinenza (area) della predetta abitazione a due piani fuori terra, invece, si evidenzia quanto segue. Esso si sviluppa su un piano, ha un'altezza utile di mt. 2,80 e si accede dalla menzionata corte di pertinenza; è composto da un ripostiglio con accesso indipendente, un disimpegno, un bagno ed una camera. Le strutture portanti sono in muratura, il solaio di calpestio è in laterocemento con manto di copertura in coppi, esternamente l'edificio è tinteggiato ed intonacato. Le pareti interne sono in laterizio forate, intonacate e rivestite con piastrelle di ceramica nel bagno, tinteggiate a calce in tutti gli altri locali. Le pavimentazioni sono in tavolato di legno nella camera ed in piastrella ceramica in tutti gli altri locali. I serramenti esterni sono in legno e vetro con avvolgibili in plastica, quasi tutti rotti, mentre le porte interne sono in legno tamburato e vetro; i portoncini d'ingresso sono in legno e vetro. L'abitazione è dotata di impianto idrico ed elettrico, di *boiler*

per la produzione di acqua calda “*Aquaverso*” e termoconvettore “*Riello*” non funzionante.

Sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie: nulla osta per opere edilizie n. 72/1968 per lavori di costruzione di piccolo fabbricato uso abitazione, agibilità non ancora rilasciata (mai richiesta); concessione edilizia n. 2344/1981, per lavori di rifacimento del manto di copertura dell’edificio. Dal punto di vista urbanistico non sono state rilevate criticità. Dal punto di vista edilizio, invece, si segnala che il fabbricato non risulta conforme e non regolarizzabile, in quanto è stata realizzata in aderenza al corpo di fabbrica nella corte una copertura abusiva (cfr. L.R. 19/2009 e succ. modifiche) pericolante in legno e ondulato plastico che, poggiando sul fabbricato confinante di altra proprietà, genera una tettoia (cfr. pagine 6 e 13 della perizia in atti); il costo per la demolizione della predetta tettoia e per l’asporto del materiale è stato stimato in € 1.500 e di un tanto se ne è già tenuto conto nella determinazione del prezzo finale.

Entrambe i fabbricati sono in stato di degrado; per entrambe i fabbricati gli impianti non sono stati verificati ed il certificato energetico non è stato rilevato. Non sono state rintracciate formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell’acquirente; non emergono inoltre fondi patrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale. Il principio di continuità delle trascrizioni risulta rispettato. Entrambi i fabbricati sono occupati dall’esecutato, sicché il bene potrà, di regola, essere liberato solo dopo l’emissione del decreto di trasferimento solo su richiesta dell’aggiudicatario e comunque non prima di 4/6 mesi dal deposito del decreto di trasferimento.

Si rinvia alla lettura integrale della perizia in atti per qualsiasi ulteriore e più dettagliata informazione.

Terreno di verde privato (descritto al Lotto 2, punto A, della perizia in atti, pag. 17 e seguenti)

Trattasi di terreno agricolo pianeggiante, di forma rettangolare con tessitura prevalentemente argillosa e vegetazione spontanea; attualmente incolto, salvo un piccolo orto. L’accesso è da una laterale a fondo cieco della via Principale, nell’abitato di Manzinello, posto a breve distanza dagli immobili più sopra descritti.

Non sono state rintracciate formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell’acquirente; non emergono fondi patrimoniali ed il principio di continuità delle trascrizioni risulta rispettato.

Il Terreno è occupato dall’esecutato, sicché il bene potrà, di regola, essere liberato solo dopo l’emissione del decreto di trasferimento solo su richiesta dell’aggiudicatario e comunque non

prima di 4/6 mesi dal deposito del decreto di trasferimento.

Si rinvia alla lettura integrale della perizia in atti per qualsiasi ulteriore e più dettagliata informazione.

La vendita del Lotto 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):

- € 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.

VALORE DELL'IMMOBILE: € 20.300,00.=

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 15.225,00.=).

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

Cauzione pari al 10% (30%-50% in casi particolari come da ordinanza) del prezzo offerto.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate entro le ore 12:30 del giorno 26/11/2024 presso la sede della Coveg Srl – 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; 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 riuslerà inviata entro le ore 12:30 del giorno sopra indicato. Sebbene ai sensi dell'art. 14 comma 1 D.M. n° 32/2015 "l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia", è onere dell'offerente verificare l'avvenuto rilascio della R.d.A.C., non visibile al gestore della vendita telematica, per accertarsi dell'avvenuta ricezione dell'offerta da parte di quest'ultimo.

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° 293/2022, 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* 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 a “Tribunale di Udine–R.g.es. 293/2022”; assegno da inserirsi nella busta contenente l’offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 27/11/2024 alle ore 15:00 presso la sede della Coveg Srl – IVG, sita in Udine, via Liguria n. 96, si procederà all’esame delle offerte regolarmente pervenute ed a deliberare sulle stesse.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte nello stesso giorno, alle ore 14:50 circa; 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” (Se Notartel: 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 n. 96 o presso il proprio studio sito in Udine, alla via Teobaldo Ciconi

n. 18.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl/IVG con sede in Udine, via Liguria n. 96, tel. 0432/566081, www.ivgudine.it.

Ulteriori informazioni possono essere ottenute o dal Custode, tel. 0432.566081, o rivolgendosi presso lo studio del Delegato, tel. 0432.500972 – fax 0432.508137 – *email*: tosoratti.cristian@avvocati.ud.it

Udine, li 25 luglio 2024

Il Professionista delegato
(avv. Cristian Tosoratti)