

**TRIBUNALE DI UDINE**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA**

N.° 152/2023 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 16/07/2024 redatta dal geom. Sergio Di Lenardo, alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento e per tutto quanto non precisato in questa sede:

**LOTTO UNICO**

Diritto di proprietà di complesso immobiliare isolato composto da appartamento di tre piani e da unità adibita a negozio al piano terra, sito nel Comune di Nimis (Ud), via Roma n. 6, frazione Capoluogo, di complessivi 170,53 metri quadrati, così individuato:

**Appartamento**

Quota 1/1 diritto di proprietà di unità immobiliare residenziale a tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) della superficie commerciale di complessivi 112,96 mq., così catastalmente identificato:

C.F., Foglio 34, particella 70, sub 2, cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 266,59, piano PT - 1 - 2 (occupato dall'esecutato, libero di regola solo dopo 4 mesi dal decreto di trasferimento).

**Opificio**

Quota 1/1 diritto di proprietà di unità immobiliare destinata ad uso negozio di due vani sita al piano terra della villa singorla sopra descritta e della superficie commerciale di complessivi 57,57 mq., così catastalmente identificato:

C.F., Foglio 34, particella 70, sub 1, classe 4, consistenza 30 mq., rendita € 489,60, piano PT (occupato dall'esecutato, libero di regola solo dopo 4 mesi dal decreto di trasferimento).

\* \* \*

Trattasi di interessante complesso immobiliare unitario ed isolato, composto da un appartamento ad uso residenziale che si sviluppa su tre piani fuori terra e da un negozio posto al suo piano terra, situato in zona centrale ed a poca distanza dalla sede municipale del Comune di Nimis.

***L'appartamento (punto B del Lotto 1 della perizia in atti).***

L'appartamento non si trova in un contesto condominiale, ma è isolato; non è dotato né di cantina né di garage, tuttavia la zona è servita da parcheggi sufficienti. La costruzione è di remota edificazione, ante 1967, ma con importanti interventi di ristrutturazione avvenuti nel 1979. L'appartamento, di complessivi 112,96 mq. commerciali, è posto su tre piani fuori terra e si sviluppa interamente sul primo e sul secondo piano, ad eccezione del vano ingresso e scala che sono invece posti al piano terra comune al sub 1 (negozio). L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla via Roma, varcando un portoncino ed attraversando una piccola corte dalla quale si giunge poi al portone di ingresso dell'appartamento, che apre sulla scala che dal piano terra porta ai piani superiori; salendo la scala si giunge al disimpegno del piano primo, comprendente, oltre all'ingresso, la sala da pranzo, la cucina, due camere da letto ed il servizio igienico sanitario. Il piano secondo, ossia il sottotetto, è formato da 3 vani comunicanti tra loro solo parzialmente pavimentati e controsoffittati, agibili ma non abitabili a causa della ridotta altezza degli stessi. Lo stato e grado di manutenzione dell'appartamento risulta mediocre e di un tanto se ne è tenuto conto nella valutazione della stima. Le finiture interne dell'alloggio sono di normale fattura e risalgono all'epoca della ristrutturazione del fabbricato (primi anni ottanta); le porte sono in legno poste in opera complete di ferramenta di sostegno e di chiusura; la pavimentazione delle camere è realizzata in parquet in legno, quella dell'ingresso e del vano pranzo in piastrelle, il bagno in piastrelle mentre è totalmente mancante nel vano adibito a cucina per lavori in corso. I serramenti esterni sono di alluminio anodizzato con vetro e muniti di persiane avvolgibili in plastica. Due dei tre vani del sottotetto hanno la copertura della struttura del tetto rivestita in perlinato. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite un *boiler* a funzionamento elettrico posto nel bagno dell'appartamento; esternamente, sul marciapiede di via Roma, è posta la cassetta di distribuzione del gas metano, si suppone per la futura utilizzazione.

L'impianto elettrico risale all'epoca di realizzazione dell'edificio e non risulta rintracciato il certificato energetico. Dal punto di vista della corrispondenza dei dati catastali agli atti il fabbricato non presenta criticità, così come non presenta alcuna difformità dal punto di vista edilizio, catastale ed urbanistico. Sono state rilevate le seguenti principali pratiche edilizie: concessione edilizia N.P.E. 426 del 5/4/1979 e successive varianti per lavori di ristrutturazione del fabbricato uso civile abitazione; concessione edilizia N.P.E. 426 del 1979 per proroga lavori; concessione edilizia N.P.E. 17 del 16/02/1989 per lavori di completamento recinzione. L'immobile è stato assistito nei lavori di ristrutturazione dai benefici previsti dalle leggi regionali di intervento nelle zone terremotate, sicché, in deroga alle vigenti disposizioni, il certificato di regolare esecuzione o del certificato di collaudo tiene luogo del certificato di abitabilità o agibilità: il verbale di regolare accertamento della Regolare Esecuzione riporta la data del 09/08/1984.

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.

L'abitazione è occupata dall'esecutato e dai suoi familiari conviventi, sicché il bene potrà, di regola, essere liberato (salvo caso particolari) solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento solo su richiesta dell'aggiudicatario e comunque sarà eseguita nei 4/6 mesi successivi.

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

***L'opificio (punto A del Lotto 1 della perizia in atti).***

L'opificio, di 30 mq., è composto da due vani destinati a negozio, da un disimpegno adibito ad ingresso e da un vano scale comune anche all'appartamento più sopra descritto; non si trova in un contesto condominiale, non è dotato di cantina, non è dotato di garage, però si segnala che la zona è servita da parcheggi sufficienti. Si accede direttamente dalla via Roma e la parete posta su tale via è composta da un'unica vetrata, comprendente anche la porta d'accesso, realizzata in alluminio anodizzato e vetro. Lo stato di conservazione risulta nella media, ad eccezione del w.c., che presenta le carenze meglio descritte in perizia, che sono state comunque già considerate nella valutazione del prezzo di stima. La costruzione è di remota edificazione, ante 1967, ma con importanti interventi di ristrutturazione avvenuti nel 1979. Sono state rilevate le seguenti principali pratiche edilizie: concessione edilizia N.P.E. 426 del 5/4/1979 e successive varianti per lavori di ristrutturazione del fabbricato uso civile abitazione; concessione edilizia

N.P.E. 426 del 1979 per proroga lavori; concessione edilizia N.P.E. 17 del 16/02/1989 per lavori di completamento recinzione. L'immobile è stato assistito nei lavori di ristrutturazione dai benefici previsti dalle leggi regionali di intervento nelle zone terremotate, sicché, in deroga alle vigenti disposizioni, il certificato di regolare esecuzione o del certificato di collaudo tiene luogo del certificato di abitabilità o agibilità: il verbale di regolare accertamento della Regolare Esecuzione riporta la data del 09/08/1984. L'immobile è provvisto di impianto elettrico mentre è del tutto mancante l'impianto di riscaldamento (esiste tuttavia una stufa funzionante a legna). Tutti gli impianti, sia idrico che elettrico, risultano realizzati all'epoca degli interventi di ristrutturazione ex legge regionale 20.06.1977 n. 30. Parte dell'impianto elettrico è stato revisionato, tuttavia agli atti non risulta depositato alcun certificato di conformità; non è stato rintracciato il certificato energetico. Dal punto di vista della corrispondenza dei dati catastali agli atti il fabbricato non presenta criticità, così come non presenta alcuna difformità dal punto di vista edilizio, catastale ed urbanistico.

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.

L'opificio è occupato dall'esecutato e dai suoi familiari conviventi, sicché il bene potrà, di regola, essere liberato (salvo caso particolari) solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento solo su richiesta dell'aggiudicatario e comunque sarà eseguita nei 4/6 mesi successivi.

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 e/o esenzione da IVA.

\*\*\*

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: € 83.200,00.=**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 62.400,00.=).**

**Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00.=**

**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 25/03/2025 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 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).

L'offerta sarà considerata tempestiva ed ammissibile solo se riuslerà inviata entro le ore 12:30 del giorno più 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 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° 152/2023, 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. 152/2023”; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

\*\*\*

## ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 26/03/2025 alle ore 10:30 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 10:20 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.

L'aggiudicatario è tenuto a redigere la c.d. "dichiarazione di antiriciclaggio" e a consegnarla al delegato alla vendita dopo l'aggiudicazione o a depositarla nella cancelleria delle esecuzioni entro il termine assegnato per il versamento del saldo prezzo a pena di decadenza dalla aggiudicazione.

\*\*\*

### 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](http://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](mailto:tosoratti.cristian@avvocati.ud.it)

Udine, li 26 novembre 2024

Il Professionista delegato  
(avv. Cristian Tosoratti)