

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

N.° 183/2023 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 (diritto di usufrutto), 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 20/04/2024 redatta dal geom. Ivan Paron, alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento e per tutto quanto non precisato in questa sede:

**LOTTO UNICO**

Diritto di usufrutto su appartamento sito in fabbricato condominiale nel Comune di Udine (Ud), via Buttrio 282, con cantina e garage, così individuato:

**Appartamento**

Quota 1/1 diritto di usufrutto di appartamento della superficie commerciale di complessivi 81,60 mq., posto, in fabbricato condominiale, su piano rialzato, con cartina e garage al piano seminterrato, il tutto sito in Udine (Ud), via Buttrio 282, così catastalmente identificato:

C.F., Foglio 54, particella 1358, sub 4, cat. A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita € 351,19, piano S1 -T (occupato dall'esecutato, libero di regola, su richiesta dell'aggiudicatario, solo dopo 4/6 mesi dall'emissione del decreto di trasferimento).

C.F., Foglio 54, particella 1358, sub 19, cat. C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita € 41,83, piano seminterrato (occupato dall'esecutato, libero di regola, su richiesta dell'aggiudicatario, solo dopo 4/6 mesi dall'emissione del decreto di trasferimento).

\*\*\*

Oggetto di vendita è la quota 1/1 del diritto di usufrutto della probabile durata indicata nella perizia di stima agli atti, sue pagine 12 e 13, su appartamento di complessivi 81,60 mq. sito in condominio di 3 piani di cui 2 fuori terra, posto in periferia sud di Udine, dotato di terrazza, garage e cantina. L'appartamento oggetto di usufrutto, a cui si accede per mezzo di una scala condominiale in assenza di ascensore, si trova al piano rialzato, mentre garage e cantina sono al piano seminterrato. L'ingresso carraio e pedonale avvengono dalla via pubblica denominata via Buttrio. L'appartamento è composto da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, terrazzo, corridoio, due camere da letto ed un bagno. Il fabbricato è stato costruito nel 2001 e le finiture sono quelle dell'epoca, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, i pavimenti della zona giorno sono in piastrella, così come parte dei rivestimenti della pareti della cucina e del bagno, mentre quelli delle camere sono in legno e presentano segni di usura. Le porte interne sono in legno. I serramenti sono in legno con vetro doppio e tapparella avvolgibile in *pvc* e necessitano di manutenzione. Gli impianti sono posti sotto traccia. La caldaia (posta sul terrazzo) è alimentata a gas e garantisce la produzione dell'acqua sanitaria e quella per l'impianto di riscaldamento, che è di tipo tradizionale con termosifoni. Il contatore dell'energia elettrica e del gas sono autonomi, mentre il contatore dell'acqua è condominiale. I contatori sono posizionati al piano seminterrato. Garage e cantina hanno le medesime finiture, ovvero pavimentati in cemento liscio e muratura in blocchi a vista. Il garage, di 14,58 mq., è dotato di basculante in lamiera non motorizzato. Esternamente il fabbricato ha necessità di alcuni interventi manutentivi e vi è un'area condominiale adibita a giardino e a parcheggio. La classe energetica dell'appartamento è "D". Dal punto di vista edilizio e urbanistico l'immobile risulta conforme. Dal punto di vista catastale sussiste una difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nelle planimetrie in atti, in quanto nel vano cucina è stata demolita la parete divisoria tra l'ingresso e l'angolo cottura; la difformità è comunque regolarizzabile con pratica DOCFA e del relativo costo se ne è tenuto già considerazione nella determinazione del prezzo finale di stima, come emerge anche da pagina 6 e 14 della perizia in atti. Sono state rilevate le seguenti principali pratiche edilizie: concessione edilizia n. CE/149.1.1998 P.G. 71319 e successive varianti per l'esecuzione della costruzione del fabbricato condominiale, nonché abitabilità N. CE/149.1.98 del 24/08/2001. Le spese ordinarie condominiali annue ammontano a 800 €, mentre le spese insolute e scadute alla data della perizia ammontano ad € 1.766,77.

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'appartamento è occupato dall'esecutato e dai suoi familiari conviventi, sicché il bene potrà, di regola, essere liberato solo nei 4/6 mesi successivi all'emissione del decreto di trasferimento e su richiesta dell'aggiudicatario.

Si evidenzia che il rischio di una eventuale anticipata estinzione del diritto di usufrutto rispetto alla probabile durata indicata nella perizia di stima agli atti, sue pagine 12 e 13, grava esclusivamente sull'aggiudicatario.

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 (DIRITTO DI USUFRUTTO): € 45.100,00.=**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 33.825,00.=).**

**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

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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)).

L'offerta sarà considerata tempestiva ed ammissibile solo se risulterà inviata entro le ore 12:30 del giorno 25/03/2025. 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° 183/2023, 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. 183/2023”; assegno da inserirsi nella busta contenente l’offerta a pena di inammissibilità.

\*\*\*

## ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno 26/03/2025 alle ore 11:30 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 11:20 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/c.

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 11 dicembre 2024

Il Professionista delegato  
(avv. Cristian Tosoratti)