

## TRIBUNALE DI UDINE

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

**N.219/2022 (riunita la n.232/2022) 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 **20 NOVEMBRE 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 dal tecnico incaricato Fabrizio Copetti in data 07/08/2023 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 immobile cat.D/10 rendita euro 24.746,00 composto da fabbricato direzionale (A), fabbricato mensa e spogliatoi (C), capannone (D), serre (E), deposito artigianale (E1), centrale termica (E2), tunnel -serra (F), strutture agricole ombreggianti - ombrai (G), fabbricato ex centrale termica (H), il tutto situato in Comune di Pozzuolo del Friuli in Viale Europa n.28, identificato al catasto fabbricati come di seguito:

- A) Fabbricato direzionale - C.F. Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda **E**
- C) Fabbricato mensa e spogliatoi - C.F. Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda **F**
- D) Capannone - C.F. Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda **A**
- E) Serre - C.F. Foglio 13 particella 442 sub 3 schede **B - C - M - N - P - Q - R**
- E1) Deposito artigianale - C.F. Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda **Q**
- E2) Centrale termica - C.F. Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda **C**
- F) Tunnel - serra - C.F. Foglio 13 particella 442 sub 3 schede **D - L - I - M - N - O**
- G) Strutture agricole ombreggianti (ombrai) - C.F. Foglio 13 particella 442 sub 3 schede **H - G - U - V - Z - X**
- H) Fabbricato (ex centrale termica) - C.F. Foglio 13 particella 442 sub 3 parte della scheda **T**.

Diritto di piena proprietà **1/1** di appartamento (B) identificato al catasto fabbricati al foglio 13 particella 442 sub 4 - cat.A/3 classe 3 - consistenza 5 vani - rendita euro 284,05.

Diritto di piena proprietà **1/1** di terreno agricolo (I) della superficie commerciale di 8.700 mq identificato al catasto terreni come di seguito:

- Foglio 13 particella 149 porzione AA - seminativo cl.1 - superficie 8.000 mq - reddito agrario euro 37,18 reddito dominicale euro 76,44;
- Foglio 13 particella 149 porzione AB - seminativo arborato cl.1 - superficie 730 mq - reddito agrario euro 3,39 reddito dominicale euro 6,97

Il tutto (A-B-C-D-E-E1-E2-F-G-H-I) fa parte del compendio aziendale (lotto 1) comprendente tutti gli immobili sopra descritti con la relativa rendita.

\*\*\*

## **Descrizione immobile lotto uno**

### **Caratteristiche comuni corpi A) C) D) E) E1) E2) F) G) H)**

I fabbricati, pur essendo staccati ed indipendenti, fanno parte e compongono l'unità immobiliare sub 3 edificati sulla particella 442 del foglio 13 NCT Comune di Pozzuolo del Friuli della superficie complessiva di 114.255 mq.

E' ubicato in zona periferica in un'area agricola. Le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Traffico in zona di tipo locale. Parcheggi sufficienti. Presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **In dettaglio le caratteristiche dei vari corpi**

- **Corpo A)** Fabbricato direzionale (scheda E) edificato sulla particella 442 del foglio 13 NCT del Comune di Pozzuolo del Friuli della superficie complessiva di 114.255 mq. E' posto all'ingresso del compendio aziendale al quale si accede direttamente da Via Europa.  
La costruzione risale presumibilmente agli anni ottanta del secolo scorso con probabili successivi interventi di manutenzione e ristrutturazione. Questo è desumibile dall'osservazione delle caratteristiche strutturali e delle finiture, in quanto presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pozzuolo del Friuli non è stato rinvenuto il relativo titolo autorizzativo. La proprietà ha dichiarato di non possedere alcun documento. Considerati i volumi, le superfici e le caratteristiche architettoniche, non è ipotizzabile che la costruzione sia priva di autorizzazioni anche se, inspiegabilmente, non c'è traccia.  
E' composto al piano terra da portico, atrio, uffici corridoio, servizi, spogliatoi, ingresso dal piazzale interno, ampia autorimessa. Al piano interrato vi sono cinque vani destinati ad archivio, due ripostigli, corridoio, locale centrale termica e vano scale.  
La struttura è in cemento armato con solai in latero – cemento, copertura a falde inclinate. Finitura esterna in cemento faccia – vista.
- **Corpo C)** Fabbricato mensa e spogliatoi (scheda F) edificato sulla particella 442 del foglio 13 NCT del Comune di Pozzuolo del Friuli della superficie complessiva di 114.255 mq.  
La costruzione risale presumibilmente agli anni ottanta del secolo scorso con probabili successivi interventi di manutenzione e ristrutturazione. Questo è desumibile dall'osservazione delle caratteristiche strutturali e delle finiture, in quanto presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pozzuolo del Friuli non è stato rinvenuto il relativo titolo autorizzativo. La proprietà ha dichiarato di non possedere alcun documento. Considerati i volumi, le superfici e le caratteristiche architettoniche, non è ipotizzabile che la costruzione sia priva di autorizzazioni anche se, inspiegabilmente, non c'è traccia.  
Fabbricato indipendente adibito a mensa e spogliatoi. Caratteristiche costruttive e architettoniche apprezzabili, buona distribuzione interna dei locali. Necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria. Strutture verticali costruite in muratura e cemento armato. Solai in latero – cemento. Pavimentazione interna realizzata in piastrelle di ceramica, infissi interni realizzati in alluminio e vetro, infissi esterni realizzati con avvolgibili in plastica.
- **Corpo D)** Capannone (scheda A) edificato sulla particella 442 del foglio 13 NCT del Comune di Pozzuolo del Friuli della superficie complessiva di 114.255 mq.

La costruzione risale presumibilmente agli anni sessanta del secolo scorso. Un tanto è desumibile dall'osservazione delle caratteristiche strutturali e delle finiture, in quanto presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pozzuolo del Friuli non è stato rinvenuto il relativo titolo autorizzativo. La proprietà ha dichiarato di non possedere alcun documento. Considerati i volumi, le superfici e le caratteristiche architettoniche, non è ipotizzabile che la costruzione sia priva di autorizzazioni anche se, inspiegabilmente, non c'è traccia.

Strutture verticali in muratura, copertura a volta del capannone, inclinata per le tettoie sorrette da travi in cemento armato prefabbricato. Pavimentazione in battuto di cemento. Tamponamenti in muratura. Necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria.

- Corpo E) Serre (schede B-C-M-N-P-Q-R) Corpo E1) Deposito artigianale (scheda Q) e Corpo E2) Centrale termica (scheda C). Le serre, della superficie commerciale di 21.300 mq, sono poste al piano terra con altezza variabile da ml.2 a ml.6. Si sviluppano su un unico piano fuori terra e sono idonee per la coltivazione florovivaistica. Hanno strutture verticali e orizzontali (copertura) in profili metallici. Pareti esterne e copertura in vetro e/o policarbonato. Pavimentazione prevalentemente in battuto di cemento. Il vano della centrale termica (parte della scheda C) e il vano deposito (scheda Q) sono in muratura e cemento armato. Lo stato di manutenzione è generalmente piuttosto scadente. La centrale termica è a servizio delle serre, del fabbricato uffici, dell'appartamento del custode e del corpo mensa.
- Corpo F) Tunnel – serra (schede D – L – I – M – N – O) della superficie commerciale di 12.082 mq. Posti al piano terra con un'altezza massima interna da metri 1,10 a metri 3,80. Struttura in profili metallici ad arco. Tamponamenti frontali e posteriori in policarbonato. Copertura in teli di nylon.
- Corpo G) Serre – ombrai (schede H – G – U – V – Z – X) della superficie commerciale di 19.818 mq. Unità immobiliare al piano terra con altezza interna da metri 0,00 a metri 3,00. Struttura in profili metallici ad arco. Copertura con teli ombreggianti. Condizioni manutentive piuttosto scadenti.
- Corpo H) Fabbricato ex centrale termica (parte della scheda T) della superficie commerciale di 98 mq. Unità immobiliare posta al piano terra. Ha un'altezza di 5,13 metri. Porzione di fabbricato, superstite (si veda la planimetria NCEU scheda T) della demolizione eseguita nel 2010 in quanto edificio costruito senza titolo autorizzativo. Strutture verticali e orizzontali (copertura) in cemento armato. Privo di intonaci, infissi in metallo, pavimentazione in ceramica. Infissi e portone scorrevole in metallo. Discrete le condizioni manutentive.

**Le serre, i tunnel – serra e le serre – ombrai sono stati danneggiati dal maltempo di luglio 2023. Il valore pertanto inizialmente attribuito è stato prudenzialmente ridotto del 30% ed il valore di vendita corrispondentemente aggiornato.**

Corpo B) Appartamento identificato al foglio 13 particella 442 sub 4. Categoria A/3 classe 3 consistenza 5 vani rendita euro 284,05. L'immobile si trova al piano primo ed è parte di un edificio (quello direzionale) che si sviluppa su tre piani di cui due fuori terra ed uno interrato. Si accede percorrendo la scala che si diparte dal porticato di ingresso del fabbricato direzionale. Comprende corridoio, pranzo, cucina, bagno, due camere, ripostiglio e balcone. Le caratteristiche costruttive e strutturali, le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato manutentivo sono quelle già espresse per il corpo A che include l'abitazione oggetto del presente corpo B. Dalla scheda catastale risulta

un'annotazione che riporta quanto segue: "Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot.N. UD0347135 del 05/10/2011".

Corpo I) Terreno agricolo di una superficie commerciale di 8.700 mq, identificato al foglio 13 particella 149 porzioni AA e AB. Porzione AA seminativo cl.1, superficie catastale di 8.000 mq e porzione AB seminativo arborato cl.1, superficie catastale di 730 mq.

Presenta una forma regolare, un'orografia piana ed attualmente è destinato a prato. Alla data del sopralluogo era privo di coltivazioni.

In base al PRGC vigente, alla data della relazione estimativa, il terreno ricade in Zona omogenea E5 (di preminente interesse agricolo) e in minima parte in fascia di rispetto stradale – parte Zona PAIR P1 (pericolosità idraulica bassa) e parte in PAIR pericolosità idraulica media.

Alla data attuale l'immobile risulta a disposizione del debitore, con le seguenti eccezioni:

- 1) alcuni accessori (le serre identificate al NCEU del Foglio 13 particella 442 sub 3 – schede G – I – L) il 14/04/2022 sono stati concessi in locazione per la durata di 14 mesi. Scadenza 31/05/2023; tacito rinnovo di ulteriori 12 mesi;
- 2) sala mensa, cucina, stanza (identificate alla scheda F) sono occupate da società terza fino alla vendita del complesso e dietro corrispettivo a titolo di indennità di occupazione;
- 3) scheda E risulta liberata (residuano solo alcuni beni di scarso valore)
- 4) scheda T risulta liberata.

#### **Pratiche edilizie**

**Per quanto riguarda gli edifici principali (fabbricato direzionale, servizi e uffici e il fabbricato mensa e spogliatoi) presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pozzuolo del Friuli NON sono stati rinvenuti titoli autorizzativi che d'altra parte non sono menzionati nemmeno nel certificato di commerciabilità rilasciato il 20/01/2023. Considerati i notevoli volumi, le superfici e le non comuni caratteristiche architettoniche e strutturali, è impensabile che i lavori siano stati eseguiti in assenza dei necessari titoli. Al riguardo, l'Ufficio Urbanistica ha dichiarato che l'archivio ha subito nel tempo diversi riordini e spostamenti, per cui alcuni atti risultano introvabili.**

Nulla osta per esecuzione di lavori edili n.80/1962 per la costruzione di casa di abitazione, rilasciata il 31/12/1962 con il n.80/1962 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

In Comune non sono stati rinvenuti gli elaborati di progetto.

Licenza edilizia n.35/1961 per lavori di costruzione di serre per fiori e locali di riscaldamento rilasciata il 26/06/1961 con il n.35/1961 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

In Comune non sono stati rinvenuti gli elaborati di progetto.

Nulla osta n.32/1963 per lavori di costruzione di serre per fiori presentata il 29/11/1962, rilasciata il 24/05/1963 con il n.32/1963 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Licenza edilizia n.27/1965 per lavori di costruzione di capannone uso floricoltura con attiguo locale aperto (tettoia) per sterilizzazione terricciati, rilasciata il 26/04/1965 con il n.27/1965 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

In Comune non è stata rinvenuta la pratica edilizia.

Nulla osta n.8/1969 per lavori di ampliamento serre per fiori, rilasciata il 03/03/1969 con il n.8/1969 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Concessione edilizia n.17/1997, per lavori di installazione struttura agricola ombreggiante, presentata il 09/12/1996 con il n.18461 di protocollo, rilasciata il 21/01/1997 con il n.17/97 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Autorizzazione in Sanatoria n.03/san/2001 per lavori di installazione contenitore metallico per carburante liquido, presentata il 26/06/2001 con il n.11149 di protocollo, rilasciata il 18/10/2001 con il n.03/san/2001 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Denuncia Inizio Attività n.64/2003 per lavori di installazione deposito GPL interrato presentata il 22/05/2003 con il n.8813 di protocollo, rilasciata il 22/05/2003 con il n.64/2003 di protocollo.

Attività edilizia libera n.02/2010 per lavori di demolizione fabbricati abusivi, rimozione e smaltimento eternit presentata il 08/04/2010 con il n.5476 di protocollo.

Attività Edilizia Libera n.40/2010 per lavori di costruzione basamento in calcestruzzo presentata il 14/05/2010 con il n.7732 di protocollo, rilasciata il 14/05/2010 con il n.40/2010 di protocollo.

Autorizzazione in provvisorio n.02/prov/10 per lavori di posa di quattro containers, presentata il 10/08/2010 con il n.12204 di protocollo, rilasciata il 10/08/2010 con il n.02/prov/2010 di protocollo.

**Situazione urbanistica:** L'immobile, secondo il PRG vigente ricade Parte in zona omogenea E5 (di preminente interesse agricolo), parzialmente ricadente in zona soggetta al D.Lgs.42/2004 e parzialmente in fascia di rispetto stradale. Parte in zona omogenea V11 (area di rilevante interesse ambientale A.R.I.A. n.15 del Torrente Cormor) totalmente ricadente in zona soggetta al D.Lgs.42/2004, parzialmente ricadente in fascia di rispetto stradale. Tenuto conto delle dimensioni e delle varie zone omogenee nelle quali parzialmente o totalmente ricade, si rinvia per maggiore precisione alla perizia (pag.13 di 78).

Il terreno identificato al NCT foglio 13 particella 149 ricade in zona omogenea E5 parzialmente ricadente in fascia di rispetto stradale – parte in zona PAIR P1 (pericolosità idraulica bassa) – parte in zona PAIR P2 (pericolosità idraulica media).

### **Conformità edilizia**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1) Modestissimo fabbricato in muratura privo di autorizzazione (si tratta del piccolo fabbricato in muratura presente a ridosso del capannone – scheda A).

Regolarizzabile mediante demolizione e smaltimento dei materiali.

Immobile non conforme, ma regolarizzabile.

Costi indicativi di demolizione: euro 500,00.

- 2) Per quanto riguarda il fabbricato direzionale (scheda E) ed il fabbricato mensa e spogliatoi (scheda F), non sono stati rinvenuti i titoli autorizzativi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante istanza di Sanatoria Edilizia e di Riduzione a Conformità e strutturale (presentazione dei calcoli presso i LL.PP. della R.F.V.G.)

Immobile non conforme, ma regolarizzabile.

Costi indicativi di regolarizzazione: sanatoria strutturale (LL.PP. di Udine) e Urbanistica (Comune di Pozzuolo del Friuli): euro 15.000,00.

- 3) La centrale termica, la tettoia ed il magazzino (foglio 13 particella 442 sub 3 scheda T) sono costruzioni abusive. Con D.I.A. del 08/04/2010 n.prot.5476 veniva intrapresa la completa demolizione che però risparmiava la “centrale termica” che ora può essere sanato. La situazione è riferita solamente al corpo H foglio 13 particella 442 sub 3 scheda T.

Le difformità possono essere regolarizzate mediante Sanatoria strutturale (LL.PP. FVG) e Urbanistica (Istanza di riduzione a conformità Comune di Pozzuolo del Friuli).

Immobile non conforme, ma regolarizzabile.

Costi indicativi di regolarizzazione: euro 5.000,00.

### **Conformità catastale**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1) Il fabbricato identificato al NCEU foglio 13 particella 442 sub 3 scheda T è stato parzialmente demolito.

Regolarizzazione mediante Introduzione in Mappa NCT della porzione di fabbricato superstite.

Immobile non conforme, ma regolarizzabile.

La parte superstite va introdotta in mappa NCT con procedura PREGEO.

Il costo indicativo per la regolarizzazione ammonta a circa 1.000,00 euro.

Situazione riferita solamente al fabbricato identificato al NCEU foglio 13 particella 442 sub 3 scheda T.

- 2) Il fabbricato attualmente adibito ad officina non risulta censito.

Regolarizzazione mediante Introduzione in Mappa NCT del fabbricato e procedura DOCFA per NCEU.

Immobile non conforme, ma regolarizzabile.

Il costo indicativo per la regolarizzazione ammonta a circa 2.500,00 euro.

Questa situazione è riferita solamente al corpo attuale “officina” (ex centrale termica) scheda T.

**Conformità urbanistica:** nessuna difformità.

**Corrispondenza dati catastali / atto:** nessuna difformità.

### **Conformità tecnica impiantistica**

Impianti elettrici da verificare, impianto termico alimentato a gasolio da verificare. Il tutto riferito a quanto si è potuto semplicemente controllare a vista.

Immobile non conforme, ma regolarizzabile.

Il costo di regolarizzazione per le dichiarazioni di conformità da parte di tecnico abilitato, esclusi eventuali interventi agli impianti, in quanto il controllo eseguito è puramente visivo, ammonta a circa 3.000,00 euro.

**Si raccomanda la lettura della perizia (depositata il 07/08/2023).**

**Nella valutazione del lotto si è tenuto già conto dei danni causati dagli eventi calamitosi di luglio 2023. In particolare sono state oggetto di nuova valutazione le serre (scheda E) , i tunnel-serra (scheda F) e le serre-ombrai (scheda G).**

**Vincoli e oneri che resteranno a carico dell’acquirente.**

Atto notarile di costituzione di servitù a posare e mantenere reti tecnologiche interrato stipulato il 08/02/2011, trascritto a Udine il 01/03/2011. La formalità è riferita solamente a peso delle unità NCEU Foglio 13 particella 442 sub 7 (BCNC) e a favore delle unità NCEU Foglio 13 particella 442 sub 8 e sub 9.

Atto notarile di costituzione di servitù di passaggio con ogni mezzo stipulato il 08/02/2011, trascritto il 01/03/2011. La formalità è riferita solamente a peso delle unità NCEU Foglio 13 particella 442 sub 7 (BCNC nella porzione colorata in azzurro nella planimetria allegata sub "A" all'atto) e sub 3 (nella porzione colorata in rosso nella planimetria allegata sub "A" all'atto) e a favore delle unità NCEU Foglio 13 particella 442 sub 8 e sub 9.

Costituzione di servitù di transito e di acquedotto stipulato il 17/12/1980. L'atto, consultato presso l'Archivio Notarile di Udine, è privo degli allegati e pertanto non è stato possibile identificare precisamente la sede di detta servitù.

Atto di costituzione di servitù di rete fognaria stipulato il 17/05/1994 a favore del Comune di Pozzuolo del Friuli. Anche per questo atto non è stato possibile identificare la sede della servitù mancando gli allegati all'atto consultato presso l'Archivio Notarile di Udine.

## LOTTO DUE

Diritto di proprietà 1/1 per l'area (del solo suolo) di una superficie complessiva commerciale di 1.566 mq situata in Comune di Pozzuolo del Friuli in Viale Europa n.28 identificato al catasto fabbricati come di seguito:

- C.F. Foglio 13 particella 442 sub 9 scheda JC cat D/1 consistenza 1.151 mq - rendita euro 156,00
- C.F. Foglio 13 particella 442 sub 8 scheda JB cat.D/1 consistenza 413 mq – rendita euro 172,00

Su questi immobili è stato costituito il diritto di superficie a favore di terzi per la durata di 16 anni (atto notarile del 08/02/2011 – registrato a Udine il 01/03/2011).

Le aree urbane costituiscono porzione della particella identificata al C.T. al foglio 13 numero 442 ente urbano di ha.11.52.55 e sono censite al NCEU al foglio 13 particella 442 sub 8 e sub 9 (area urbana di mq 1.151).

### Descrizione immobile

Sull'area è stato costruito un impianto di cogenerazione per la produzione combinata di energia elettrica e termica e la nuova cabina elettrica.

Il diritto di superficie è stato concesso per la durata di 16 anni, allo scadere del termine il diritto di superficie si estinguerà e la proprietà dell'impianto di cogenerazione e della nuova cabina elettrica passerà gratuitamente alla società concedente, o chi per essa, in qualità di proprietaria del suolo. A quella data la parte concessionaria cederà gratuitamente anche la linea interrata MT.

Il diritto di superficie è convenuto per il corrispettivo annuo di euro 8.000,00, in rate annue anticipate.

Al momento l'impianto non è in funzione (così dichiarato dal titolare del diritto di superficie).

Le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Traffico in zona locale. Parcheggi sufficienti. Presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **Pratiche edilizie**

Denuncia di inizio attività n.51/2010 per lavori di realizzazione di sistema di cogenerazione termo - elettrica alimentato ad olio vegetale da 400 kw elettrici e 430 kw termici. Presentata il 28/05/2010 con il numero di protocollo 8447, rilasciata il 28/05/2010 con il numero 51/2010 di protocollo. Il titolo è riferito unicamente al foglio 13 particella 442 sub 5.

DIA NEGATA per mancanza delle condizioni autorizzative. Diffida a non iniziare i lavori di data 28/06/2010.

Denuncia di inizio attività n.71/2010 per lavori di realizzazione di cabina elettrica di connessione Enel e creazione di nuovo accesso carraio da Via del Molino, presentata il 21/09/2010 con il numero di protocollo 14130, rilasciata il 21/09/2010 con il numero 71/2010, agibilità del 15/06/2010 con il numero di protocollo 23/11.

Denuncia di inizio attività n.79/2010 per lavori di realizzazione di sistema di cogenerazione termo – elettrica alimentato a olio vegetale da 400 kw elettrici e 430 kw termici, presentata il 28/10/2010 con il numero di protocollo 16084, rilasciata il 28/10/2010 con il numero di protocollo 79/2010. Il titolo è riferito solamente al foglio 13 particella 442 sub 5.

**Situazione urbanistica:** PRG vigente. L'immobile ricade parte in zona omogenea E5 (di preminente interesse agricolo) parzialmente ricadente in zona soggetta a D.Lgs. 42 del 22/01/2004 e parzialmente ricadente in fascia di rispetto stradale. Parte in zona omogenea V11 (area di rilevante interesse ambientale) totalmente ricadente in zona soggetta al D.Lgs.n.42 del 22/01/2004, parzialmente ricadente in fascia di rispetto stradale. Parte zona omogenea E4/1 (agricola a ridosso di grandi infrastrutture) totalmente ricadente in zona soggetta a D.Lgs.n.42 del 22/01/2004, parzialmente ricadente in fascia di rispetto stradale. Parte viabilità extraurbana di primo livello di progetto (tangenziale sud) totalmente ricadente in zona soggetta al D.Lgs.n.42 del 22/01/2004. Parte in zona omogenea B1 (residenziale estensiva) – parte zona PAIR P1 (pericolosità idraulica bassa) – parte zona PAIR 2 (pericolosità idraulica media) – parte zona PAIR 3 (pericolosità idraulica elevata).

**Conformità edilizia:** nessuna difformità.

**Conformità catastale:** immobile conforme.

**Conformità urbanistica:** immobile conforme.

**Corrispondenza dati catastali / atto:** nessuna difformità.

**Si raccomanda la lettura della perizia (depositata il 07/08/2023).**

Non risultano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, salvo quanto precisato con riferimento al diritto di superficie e alle servitù costituite con atto notarile del 08/02/2011 meglio precisate a pag.7 (lotto 1).

\*\*\*

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 447.000,00**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (335.250,00 euro)**

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

### **LOTTO 2**

**VALORE DELL'IMMOBILE EURO 65.400,00**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (euro 49.050,00)**

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

**Cauzione. Assieme all'offerta deve essere prestata cauzione (pari al 10% del prezzo offerto; 30% del prezzo offerto 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% del prezzo offerto 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 **19 NOVEMBRE 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 allegate 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](mailto: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.219/2022 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 **20 NOVEMBRE 2024** alle ore 15.30 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 15.20 (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](http://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](mailto:lorenzini@studiolorenzini.com)

Udine, 30 luglio 2024

La Professionista Delegata  
Dott.ssa Donatella Lorenzini

Coveg S.r.l. - [www.ivguadine.it](http://www.ivguadine.it)