

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
II ESPERIMENTO DI VENDITA

N° 73/2023 R.G. Es.

La sottoscritta avv. Barbara Simona Dolso, nominata quale delegato "A" al compimento delle operazioni di vendita nell'esecuzione in epigrafe dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 *bis* c.p.c., giusta delega di data 22/04/2024 notificata via pec dalla Cancelleria in data 23/04/2024 ed integrazione ordinanza di vendita di data 14/05/2024 notificata via pec dalla Cancelleria in data 15/05/2024

AVVISA

che in data **5 marzo 2025 alle ore 11.00** si procederà alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di vendita e delega di data 22/04/2024 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 consulenza estimativa giudiziaria in atti, redatta dal tecnico incaricato Geom. Enrico Boscaro ed alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento e per tutto quanto non precisato in questo avviso.

LOTTO 1

Diritto di piena proprietà per la quota 1/1 dei seguenti **terreni agricoli** variamente sparsi nel territorio comunale di San Pietro al Natisone sia in zona pianeggiante che montuosa, tutti con diversi vincoli paesaggistici, boschivi, stradali e di protezione dei corsi d'acqua. I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, mentre il traffico nella zona è locale.

Gli appezzamenti di terreno sul Foglio 17 sono localizzati lungo la S.P. n. 45 in prossimità della località di Azzida, di varie forme e dimensioni ma alquanto pianeggianti ed alcuni dei quali coltivati a vigneto (di vecchio impianto) altri lasciati con vegetazione spontanea. I fondi sul Foglio 19 lungo la sponda del Natisone, appaiono coltivati a vigneto (di vecchio impianto) con giacitura piana, mentre uno coperto da bosco in zona scoscesa. Il mappale n. 21 è localizzato in una zona impervia di montagna oltre la chiesetta di San Silvestro, non facilmente individuabile e raggiungibile.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 15 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN. ARBOR., superficie 297, reddito agrario 1,53 €, reddito dominicale 2,53 €;

- foglio 19 particella 15 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe FRUTTETO, superficie 1563, reddito agrario 8,07 €, reddito dominicale 13,32 €;
- foglio 19 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 1520, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 3,14 €;
- foglio 19 particella 17 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN. ARBOR., superficie 536, reddito agrario 2,77 €, reddito dominicale 4,57 €;
- foglio 19 particella 17 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe FRUTTETO, superficie 284, reddito agrario 1,47 €, reddito dominicale 2,42 €;
- foglio 17 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR., superficie 1550, reddito agrario 8,01 €, reddito dominicale 13,21 €;
- foglio 17 particella 257 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 3890, reddito agrario 3,62 €, reddito dominicale 4,02 €;
- foglio 17 particella 295 (catasto terreni), qualita/classe FRUTTETO-U, superficie 1820, reddito agrario 9,40 €, reddito dominicale 15,51 €;
- foglio 17 particella 312 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. - 3, superficie 90, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,49 €;
- foglio 17 particella 314 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 4, superficie 1580, reddito agrario 1,47 €, reddito dominicale 1,63 €;
- foglio 21 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 2860, reddito agrario 0,74 €, reddito dominicale 2,22 €;
- foglio 19 particella 16 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN. ARBOR. 1, superficie 166, reddito agrario 0,86 €, reddito dominicale 1,41 €;
- foglio 19 particella 16 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe FRUTTETO U, superficie 344, reddito agrario 1,78 €, reddito dominicale 2,93 €;
- foglio 19 particella 13 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN. ARBOR. 1, superficie 773, reddito agrario 3,99 €, reddito dominicale 6,59 €;
- foglio 19 particella 13 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe FRUTTETO U, superficie 9477, reddito agrario 48,94 €, reddito dominicale 80,76 €.

I suddetti terreni risultano occupati in virtù di contratto di affitto stipulato il 11/11/2017 con scadenza il 10/11/2032 (cfr. pag. 3 perizia di stima, alla quale si rimanda).

Secondo il piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenza: zona Vp verde di protezione, parzialmente ricadente in vincolo paesaggistico e idraulico (il titolo è riferito solamente al Fg 17 p.IIa 70).

Secondo il piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ambiente: ambito fluviale del Natisone, zona E4.2 con alcuni vincoli (il titolo è riferito solamente al Fg 17 p.lla 257 - 295 - 312 - 314; Fg 19 p.lla 13 - 15 - 16 - 17).

Secondo il piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricoltura: zona E2 ambiti boschivi con alcuni vincoli (il titolo è riferito solamente al Fg 19 p.lla 79 - 83).

Non risultano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente e per quanto attiene alla conformità edilizia, alla conformità catastale, alla conformità urbanistica ed alla corrispondenza dati catastali/atto non risultano difformità.

La vendita del Lotto 1 è soggetta al regime dell'IVA ovvero dell'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 DEGLI IMMOBILI:

LOTTO 1 Euro 33.700,00.-

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (Euro 25.275,00.-)

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

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione; 30% 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% per chiunque, in caso di vendita disposta dopo due inadempienze ex art. 587 c. p. c.).

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà per la quota 1/1 di appezzamenti di terreno di varie dimensioni superficiali ma tutti in ambiti agricoli e forestali, sei dei quali localizzati in

prossimità della SS n.54 nelle frazioni di Rodda e Brischis Molino alle porte del Comune di Pulfero mentre i restanti quattro nella impervia frazione montana di Zapatocco.

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

Le particelle 368 e 373 e 3 del Fg 34, in affitto di fondi rustici, sono collocate a ridosso della sponda destra del Fiume Natisone e la p.lla n.3 appare coperta da un vigneto mentre le altre lasciate a terreno incolto. Il fondo n. 117, posto nei pressi della Stazione dei Carabinieri, risulta essere un relitto stradale. Tutte le restanti particelle hanno morfologia montana coperte da boschi o vegetazione spontanea autoctona di scarso valore commerciale e difficilmente raggiungibili.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 1, superficie 990, reddito agrario 3,83 €, reddito dominicale 6,90 €;
- foglio 34 particella 100 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 4030, reddito agrario 1,46 €, reddito dominicale 6,24 €;
- foglio 34 particella 368 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT. STER., superficie 205;
- foglio 34 particella 373 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 83, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,58 €;
- foglio 34 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 1, superficie 170, reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 1,19 €;
- foglio 34 particella 205 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 9310, reddito agrario 4,33 €, reddito dominicale 19,23 €;
- foglio 23 particella 658 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 170, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,66 €;
- foglio 22 particella 103 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 4, superficie 1670, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 1,72 €;
- foglio 23 particella 120 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 160, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,54 €;
- foglio 34 particella 373 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe FRUTTETO U, superficie 7, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,05 €;
- foglio 17 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 3, superficie 5220, reddito agrario 6,74 €, reddito dominicale 8,09 €.

* * *

I suddetti terreni risultano occupati con contratto di affitto stipulato il 11/11/2017 con scadenza il 10/11/2032 (contratto di affitto di fondi rustici per i beni: Fg 34 p.IIa 3 - 100 - 117 - 205 - 368 – 373 (cfr. pag. 10 perizia di stima, alla quale si rimanda).

Tutti i terreni hanno vincoli imposti dal P.R.G. del Comune di Pulfero per rispetto cimiteriale o viabilità locale o per ambito fluviale.

Secondo il piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E 2 - Ambito forestale di interesse produttivo con alcuni vincoli (Fg 17 p.IIa 74 e Fg 22 p.IIa 103 - 120 e Fg 34 p.IIa 100 – 205).

Secondo il piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E 3.1 - Ambito dei prati pascoli arborati con alcuni vincoli (il titolo è riferito solamente al Fg 22 p.IIa 658).

Secondo il piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E 4 - Agricole di pregio paesaggistico con alcuni vincoli (il titolo è riferito solamente al Fg 34 p.IIa 3 - 373 – 117).

Secondo il piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D2/H2 beni paesaggistici ex D.lgs 42/2004 Corsi d'acqua con alcuni vincoli (il titolo è riferito solamente al Fg 34 p.IIa 368).

Non risultano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente e per quanto attiene alla conformità edilizia, alla conformità catastale, alla conformità urbanistica ed alla corrispondenza dati catastali/atto non risultano difformità.

La vendita del Lotto 2 è soggetta al regime dell'IVA ovvero dell'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 DEGLI IMMOBILI:

LOTTO 2 Euro 7.200,00.-

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (Euro 5.400,00.-)

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

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto (30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione; 30% 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% 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 4 marzo 2025 presso la sede della Coveg Srl – IVG siti in Udine, via Liguria 96**, in busta chiusa con annotato all'esterno della busta stessa solo: il nome di chi provvede al deposito; il nome del delegato (avv. Barbara Simona Dolso); la data fissata per l'esame delle offerte, il numero del 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 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** 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: "Notartel S.p.A. Cauzioni Aste") IBAN IT2410333203201000002610810 - SWIFT/BIC: PASBITGG); **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine; Procedura n° 73/2023 Lotto n° (indicazione del numero del Lotto 1 o Lotto 2 per il quale si intende presentare l'offerta); 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), la cauzione deve essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Udine - R. G. Es. 73/2023"; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **5 marzo 2025 alle ore 11.00** presso la stessa Coveg Srl – IVG 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 10.50**; tutti gli offerenti possono assistere all'attività.

Il gestore della vendita telematica invierà (via PEC e via SMS) agli offerenti telematici le credenziali e il *link* di accesso circa un'ora prima dell'asta. Gli altri aventi diritto riceveranno le credenziali di accesso dopo la registrazione al sistema del gestore stesso attraverso l'apposita funzione "Gestisci" o "Assisti" disponibile sulla *home page* del portale <https://astepubbliche.notariato.it>.

La gara si svolgerà secondo il sistema della vendita telematica sincrona mista, ai sensi dell'art. 22 DM n° 32/2015.

L'aggiudicatario è tenuto a redigere la c.d. "dichiarazione antiriciclaggio" e a consegnarla al delegato alla vendita dopo la 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 presso i locali di Coveg Srl IVG siti in Udine, via Liguria 96 o presso il proprio studio sito in Udine, via Brenari n. 10.

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

Ulteriori informazioni, anche sulle modalità di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara, possono essere ottenute o dal Custode tel. 0432/566081 o rivolgendosi presso lo studio del Delegato tel. 0432/287063 – fax 0432/287063 – email: barbaradolso@libero.it, pec: barbarasimona.dolso@avvocatiudine.it.

Udine, 5 dicembre 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Barbara Simona Dolso