

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 45/2022 R.G.Es.

La sottoscritta Avv. Viviana Beltrame

delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.*,

AVVISA

che in data **10.01.2024 alle ore 10.30** 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 della geometra Alessandra Martini d.d. 19.06.2023:

LOTTO UNO

Diritto di proprietà (1/1) di :

B1. Terreni, vasche e sterrati per allevamento ittico a Marano Lagunare, località Valle Spingion, della superficie commerciale di 93.603,00 mq. L'intero compendio si trova prospiciente alla laguna di Marano Lagunare e consta di un impianto ittico vallivo. Il compendio si compone di vasche raggiungibili da stradine sterrate e protette dall'argine, collegate da un sistema di canalizzazioni in cemento che comunica con la laguna e da diversi fabbricati, ora in disuso, un tempo finalizzati alla attività ittica. I beni si suddividono in due porzioni essendo le stesse ubicate a confine tra il Comune di Marano Lagunare ed il Comune di Carlino. Nel Comune di Marano Lagunare vi sono i fabbricati sopra descritti con terreni e vasche, mentre la porzione nel Comune di Carlino è composta da terreni vasche e sterrati.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1134 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1[^], superficie 5964, reddito agrario 30,80 €, reddito dominicale 66,22 €, derivante da Tabella variazione dd. 03.09.2014 Pratica n. UD0174277.
- foglio 5 particella 1135 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1[^], superficie 5471, reddito agrario 28,26 €, reddito dominicale 60,75 €, derivante da Tabella di Variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 5 particella 1136 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1[^], superficie 1268, reddito agrario 6,55 €, reddito dominicale 14,08 €, derivante da Tabella variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 5 particella 1137 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1[^], superficie 933, reddito agrario 4,82 €, reddito dominicale 10,36 €, derivante da Tabella variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 5 particella 1138 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1[^], superficie 111, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 1,23 €, derivante da tabella variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 5 particella 1139 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1[^], superficie 105, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 1,17 €, derivante da Tabella variazione dd. 03.09.2014.

- foglio 5 particella 1141 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1[^], superficie 767, reddito agrario 3,96 €, reddito dominicale 8,52 €, derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 5 particella 1143 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1[^], superficie 1850, reddito agrario 9,55 €, reddito dominicale 20,54 €, derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 5 particella 1144 (catasto terreni), qualità/classe sem. cl.1[^], superficie 1112, reddito agrario 5,74 €, reddito dominicale 12,35 €, derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 5 particella 1145 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1[^], superficie 1550, reddito agrario 8,01 €, reddito dominicale 17,21 €, derivante da tabella di variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 5 particella 1146 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1[^], superficie 658, reddito agrario 3,40 €, reddito dominicale 7,31 €, derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 5 particella 1147 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1[^], superficie 968, reddito agrario 5,00 €, reddito dominicale 10,75 €, derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 5 particella 1148 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1[^], superficie 1041, reddito agrario 5,38 €, reddito dominicale 11,56 €, derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 5 particella 1149 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1[^], superficie 1593, reddito agrario 8,23 €, reddito dominicale 17,69 €, derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 5 particella 1150 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1[^], superficie 588, reddito agrario 3,04 €, reddito dominicale 6,53 €, derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 5 particella 1151 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1[^], superficie 698, reddito agrario 3,60 €, reddito dominicale 7,75 €, derivante da Tabella variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 5 particella 1152 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1[^], superficie 3084, reddito agrario 15,93 €, reddito dominicale 34,24 €, derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 5 particella 1153 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1[^], superficie 1607, reddito agrario 8,30 €, reddito dominicale 17,84 €, derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 5 particella 1154 (catasto terreni), qualità/classe incolto sterrato, superficie 2, derivante da Variazione d'ufficio dd. 31.03.2014.
- foglio 5 particella 1155 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.2[^], superficie 64233, reddito agrario 298,56 €, reddito dominicale 597,12 €, derivante da Riordino fondiario dd. 23.04.2009.

**B2. Fabbricati agricoli con accessori e sedime a Marano Lagunare Località Valle Spingion, della superficie commerciale di 1.023,50 mq.
Si rimanda alla descrizione del Corpo B1**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 40 (catasto terreni), qualità/classe Fabbricato diruto, superficie 3523, derivante da Variazione d'ufficio dd. 24.03.2017.
- foglio 5 particella 1140 (catasto terreni), qualità/classe Fabbricato diruto, superficie 34, derivante da Variazione d'ufficio dd. 24.03.2017.
- foglio 5 particella 1142 (catasto terreni), qualità/classe Fabbricato diruto, superficie 116, derivante da Variazione d'ufficio dd. 24.03.2017.

Immobile costruito nel 1978.

**B3. Aree lagunari a Marano Lagunare Località Valle Spingion, della superficie commerciale di 11.048,00 mq. Aree lagunari comprese nel compendio immobiliare costituito da valle da pesca e impianto ittico.
Identificazione catastale:**

- foglio 5 particella 55 (catasto terreni), qualità/classe Incolto prod., superficie 1353, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,42 €, derivante da Riordino fondiario dd. 23.04.2009.
- foglio 5 particella 461 (catasto terreni), qualità/classe Laguna, superficie 9695, derivante da Riordino fondiario dd. 23.04.2009.

A1. Terreni vasche e sterrati per allevamento ittico a Carlino, Strada Oltregorgo snc, frazione Località Valle Spingion, della superficie commerciale di **90.524,00 mq.**

L'intero compendio si trova prospiciente alla laguna di Marano Lagunare e consta di un impianto ittico vallivo. Il compendio è costituito da vasche raggiungibili da stradine sterrate e protette dall'argine; tra loro sono collegate da un sistema di canalizzazioni in cemento in comunicazione con acque lagunari. Oltre alle vasche vi sono diversi fabbricati ora in disuso un tempo finalizzati all'attività ittica. La vallicoltura si basa sul mantenimento di una situazione il più possibile naturale, tramite la gestione idraulica ed il controllo dei fattori ambientali rilevanti come vasche con fondo in materiale sabbioso e acqua proveniente dalla laguna e regolata da chiuse o chiaviche.

I beni oggetto di valutazione si suddividono sostanzialmente in due porzioni essendo le stesse ubicate a confine tra il comune di Marano Lagunare ed il comune di Carlino.

In Comune di Marano Lagunare vi sono i fabbricati sopraccitati con terreni e vasche. Nella porzione di Carlino, invece, composta da terreni vasche e sterrati, alcune vasche per la superficie di mq. 17.729,00 (dato reperito dalla rel.tec.CILA allegati doc.2) sono state oggetto di manutenzione straordinaria che ha comportato la profilatura delle sponde, rifacimento dei fondi ed in parte espurgo dei canali.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 495 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1^, superficie 2661, reddito agrario 15,12 €, reddito dominicale 32,30 €, derivante da Tabella variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 26 particella 496 (catasto terreni), qualità/classe vigneto cl.U, superficie 3224, reddito agrario 17,48 €, reddito dominicale 33,30 €, derivante da Riordino fondiario dd. 22.04.2009.
- foglio 26 particella 497 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1^, superficie 1297, reddito agrario 7,37 €, reddito dominicale 15,74 €, derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 26 particella 498 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1^, superficie 1840, reddito agrario 10,45 €, reddito dominicale 22,33 €, derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 26 particella 499 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1^, superficie 2059, reddito agrario 11,70 €, reddito dominicale 24,99 €, derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 26 particella 500 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1^, superficie 2453, reddito agrario 13,94 €, reddito dominicale 29,77 €, derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 26 particella 501 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1^, superficie 2402, reddito agrario 13,64 €, reddito dominicale 29,15 €, derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 26 particella 502 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1^, superficie 1844, reddito agrario 10,48 €, reddito dominicale 22,38 €, derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 26 particella 503 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1^, superficie 3097, reddito agrario 17,59 €, reddito dominicale 37,59 €, derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 26 particella 504 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1^, superficie 1964, reddito agrario 11,16 €, reddito dominicale 23,84 €, derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 26 particella 505 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1^, superficie 1396, reddito agrario 7,93 €, reddito dominicale 16,94 €, derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 26 particella 506 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1^, superficie 799, reddito agrario 4,54 €, reddito dominicale 9,70 €, derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 26 particella 507 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1^, superficie 1434, reddito agrario 8,15 €, reddito dominicale 17,40 €, derivante da Tabella variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 26 particella 508 (catasto terreni), qualità/classe Sem cl.1^, superficie 1818, reddito agrario 10,33 €, reddito dominicale 22,06 €, derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014.

- foglio 26 particella 509 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1[^], superficie 2921, reddito agrario 16,59 €, reddito dominicale 35,45 €, derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 26 particella 510 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1[^], superficie 2391, reddito agrario 13,58 €, reddito dominicale 29,02 €, derivante da Tavella di variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 26 particella 511 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1[^], superficie 2396, reddito agrario 13,61 €, reddito dominicale 29,08 €, derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 26 particella 512 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1[^], superficie 2115, reddito agrario 12,02 €, reddito dominicale 25,67 €, derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014
- foglio 26 particella 513 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl. 1[^], superficie 1991, reddito agrario 11,31 €, reddito dominicale 24,16 €, derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 26 particella 514 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.1[^], superficie 1486, reddito agrario 8,44 €, reddito dominicale 18,04 €, derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014.
- foglio 26 particella 515 (catasto terreni), qualità/classe A sem.cl.4[^], superficie 44036, reddito agrario 193,31 €, reddito dominicale 284,28 €, derivante da Riordino fondiario dd. 22.04.2009.
- foglio 26 particella 515 (catasto terreni), qualità/classe B Vigneto cl.U, superficie 2640, reddito agrario 14,31 €, reddito dominicale 27,27 €, derivante da Riordino fondiario dd. 24.09.2009.
- foglio 26 particella 119 (catasto terreni), qualità/classe Sem. cl.4[^], superficie 100, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,65 €, derivante da Impianto meccanografico 01.08.1971.
- foglio 26 particella 494 (catasto terreni), qualità/classe Sem cl.1[^], superficie 2160, reddito agrario 12,27 €, reddito dominicale 26,22 €, derivante da Tabella di Variazione dd. 03.09.2014.

A2. Aree Lagunari di interesse ambientale a Carlino Strada Oltregorgo snc, frazione Località Valle Spingion, della superficie commerciale di **43.982,00** mq
Aree Lagunari comprese nel compendio immobiliare costituente una valle da pesca - impianto ittico.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 98 (catasto terreni), qualità/classe Incolto prod. cl. U, superficie 8793, reddito agrario 1,82 €, reddito dominicale 6,36 €, derivante da Riordino fondiario dd. 22.04.2009.
- foglio 26 particella 113 (catasto terreni), qualità/classe Laguna, superficie 35189, derivante da Riordino fondiario dd. 22.04.2009.

Gli immobili di cui al **LOTTO UNO** risultano:

- liberi;

- **di fatto conformi alle risultanze delle planimetrie catastali depositate.** L'unica difformità riscontrabile è riferita al solo Comune di Carlino e consiste nella incongruenza (limitatamente agli immobili di cui al fg. 26 mapp.li 515-496) dello stato di fatto riguardo la qualità (coltura) dichiarata rispetto allo stato di fatto. Il Comune di Carlino ha richiesto la variazione colturale in autotutela. **Gli immobili dei mappali richiamati, dunque, risultano non conformi ma regolarizzabili.**

- Certificati di destinazione urbanistica validi sino al 03.10.2023 per gli immobili siti in Marano Lagunare e fino al 12.01.2024 per gli immobili in Carlino, come da lettera C della relazione del Notaio, dott. Nicolò Lovaria, d.d. 02.10.2023.

La vendita è soggetta a:

- Imposta di Registro per i terreni non edificabili, secondo la destinazione urbanistica
- Iva per i terreni edificabili, secondo la destinazione urbanistica
- Iva opzionale per gli immobili con fabbricati strumentali

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 Euro 921.038,18=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 690.778,64).

Aumento minimo in caso di gara: 2.000,00

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., come previsto all'allegato 3 dell'ordinanza di vendita d.d. 21.07.2023)

LOTTO DUE

Diritto di proprietà (1/1) di:

C1. Stabilimento ittico aree ed accessori a Marano Lagunare Isola della Marinetta ed aree lagunari, della superficie commerciale di 3.223,22 mq.

Trattasi di un importante complesso immobiliare finalizzato alla produzione e commercializzazione di prodotti ittici, composto da tre corpi di fabbrica collegati tra loro. Un edificio principale con uffici e servizi, e due corpi di fabbrica destinati alle lavorazioni dei mitili. Sull'area di pertinenza vi sono inoltre diversi manufatti e strutture funzionali all'attività esercitata. Il tutto costituisce uno stabilimento attualmente in disuso finalizzato all'allevamento intensivo per la produzione di molluschi bivalvi strutturato quale impianto ittiogenico, ovvero che si occupava dell'intero ciclo di produzione dei bivalvi dalla semina e produzione del nutrimento oltre alla raccolta, lavorazione e preparazione alla vendita del prodotto. L'accesso all'isola della Marinetta avviene unicamente via mare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 19 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 112937, derivante da Superfici e mappale derivanti da: riordino fondiario del 07/04/2004 Pratica n. UD0235671 in atti dal 07/09/2004 IST.CAT.DEM.94 (n. 1.1/2004).
- foglio 15 particella 19 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 10.181,00 Euro, indirizzo catastale: Località Puntafaro n. snc, piano: T, derivante da variazione del 22/01/2018 Pratica n. UD0008671 in atti dal 24/01/2018 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 938.1/2018)
Coerenze: Confini da nord: fg.15 pp.cc. 14; laguna; 18; laguna; fg.16 p.c. 7; fg.15 pp.cc. 13; fg.16 p.c. 21 fg.15 pp.cc 12; 10; laguna(mare).
L'intero edificio sviluppa 1 piano. Immobile costruito nel 1989 ristrutturato nel 2004.

C2. Aree Lagunari a destinazione ambientale fg.15 a Marano Lagunare Isola della Marinetta ed aree lagunari, della superficie commerciale di 75.258,00 mq.

La laguna è una delle aree naturali più estese e caratterizzanti la Regione Friuli Venezia Giulia ed è uno dei principali nodi del sistema regionale delle aree protette. È stata designata quale Sito della Rete Natura 2000, ovvero la Rete di aree dell'Unione Europea, prioritaria per valore naturalistico e per la tutela stessa della biodiversità. Ai sensi della Direttiva Habitat 92/43/CEE, è Zona Speciale di Conservazione (ZSC – IT3320037), per la protezione di habitat e specie animali e vegetali significative a livello europeo.

Nello specifico trattasi di aree di pertinenza del complesso immobiliare costituente l'impianto ittico, in parte piantumate nella quale si sviluppa vegetazione alofita, tipiche aree lagunari in parte poco sopra il livello del mare ed in parte anche soggette alle maree, costituenti e facenti parte dell'isola della Marinetta. Le aree sono pregevoli dal punto di vista naturalistico, e ricadenti in zone di tutela ambientale. Per cui si tratta di aree che singolarmente non hanno una funzione specifica ma fanno parte dell'Habitat lagunare, fondamentali per racchiudere esternamente la laguna, separandola dal mare.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 16 (catasto terreni), qualità/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 8137, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 2,52 €, derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n. UD0097515.
Coerenze: Confini dell'intero corpo C2 - fg. 16 m.li 7-21-12-fg.15 m.li 10 -canale - 19.
- foglio 15 particella 14 (catasto terreni), qualità/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 2997, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,93 €, derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n. UD0097515.
Coerenze: Confini dell'intero corpo C2 - fg. 16 m.li 7-21-12-fg.15 m.li 10 -canale - 19.
- foglio 15 particella 13 (catasto terreni), qualità/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 3991, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 1,24 €, derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n. UD0097515.
Coerenze: Confini dell'intero corpo C2 - fg. 16 m.li 7-21-12-fg.15 m.li 10 -canale - 19.
- foglio 15 particella 12 (catasto terreni), qualità/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 35894, reddito agrario 3,71 €, reddito dominicale 11,12 €, derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n. UD0097515.
Coerenze: Confini dell'intero corpo C2 - fg. 16 m.li 7-21-12-fg.15 m.li 10 -canale - 19.
- foglio 15 particella 10 (catasto terreni), qualità/classe incolt prod cl.2, superficie 24239, reddito agrario 2,50 €, reddito dominicale 7,51 €, derivante da Tabella di variazione del 27.04.2016 Pratica n. UD0056854.
Coerenze: Confini dell'intero corpo C2 - fg. 16 m.li 7-21-12-fg.15 m.li 10 -canale - 19.
Annotazione impianto ittico.

C3. Aree Lagunari a destinazione ambientale fg.16 a Marano Lagunare Isola della Marinetta ed aree lagunari, della superficie commerciale di 720.589,00 mq.

La laguna è una delle aree naturali più estese e caratterizzanti la Regione Friuli Venezia Giulia ed è uno dei principali nodi del sistema regionale delle aree protette. È stata designata quale Sito della Rete Natura 2000, ovvero la Rete di aree dell'Unione Europea, prioritaria per valore naturalistico e per la tutela stessa della biodiversità. Ai sensi della Direttiva Habitat 92/43/CEE,

è Zona Speciale di Conservazione (ZSC – IT3320037), per la protezione di habitat e specie animali e vegetali significative a livello europeo.

Nello specifico trattasi di aree costituenti porzioni di barene, velme nonchè litorale della Laguna, costituenti e facenti parte dell'isola della Marinetta. Si tratta di aree pregievoli dal punto di vista naturalistico, e ricadenti in zone di tutela ambientale. Tali aree lagunari sono poste tra i livelli medi dell'alta e della bassa marea, comprendono le piane di marea (velme e barene), complementari ad un articolato sistema di canali secondari, scarsi nelle zone più elevate delle piane, più numerosi, profondi e meandriformi nelle zone più basse. Per cui si tratta di aree che singolarmente non hanno una funzione specifica ma fanno parte dell'Habitat lagunare, fondamentali per racchiudere esternamente la laguna, separandola dal mare.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 23 (catasto terreni), qualità/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 108516, reddito agrario 11,21 €, reddito dominicale 33,63 € derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n. UD0097690.
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque, insenature e terrebarene e velme-demaniali)
- foglio 16 particella 24 (catasto terreni), qualità/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 216891, reddito agrario 22,40 €, reddito dominicale 67,21 €, derivante da tabella di variazione dd. 27.04.2016 Pratica n. UD0056854.
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque, insenature e terrebarene e velme-demaniali)
- foglio 16 particella 12 (catasto terreni), qualità/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 39408, reddito agrario 4,07 €, reddito dominicale 12,21 €, derivante da tabella di variazione dd. 27.04.2016 Pratica n. UD0056854.
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque, insenature e terrebarene e velme-demaniali)
- foglio 16 particella 5 (catasto terreni), qualità/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 82783, reddito agrario 8,55 €, reddito dominicale 25,65 €, derivante da Riordino fondiario del 23.04.2009 Pratica n. UD00210725.
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque, insenature e terrebarene e velme-demaniali)
- foglio 16 particella 6 (catasto terreni), qualità/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 333, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,10 €, derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n. UD0097657.
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque, insenature e terrebarene e velme-demaniali)
- foglio 16 particella 9 (catasto terreni), qualità/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 30792, reddito agrario 3,18 €, reddito dominicale 9,54 €, derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n. UD009663.
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque, insenature e terrebarene e velme-demaniali)
- foglio 16 particella 10 (catasto terreni), qualità/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 20532, reddito agrario 2,12 €, reddito dominicale 6,36 €, derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n. UD0097663.
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque, insenature e terrebarene e velme-demaniali)
- foglio 16 particella 11 (catasto terreni), qualità/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 53762, reddito agrario 5,55 €, reddito dominicale 16,66 €, derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n. UD0097663.
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque, insenature e terrebarene e velme-demaniali)
- foglio 16 particella 7 (catasto terreni), qualità/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 142567, reddito agrario 14,73 €, reddito dominicale 44,18 €, derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n. UD0097663.
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque, insenature e terrebarene e velme-demaniali)
- foglio 16 particella 8 (catasto terreni), qualità/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 21728, reddito agrario 2,24 €, reddito dominicale 6,73 €, derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n. UD0097663.
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque, insenature e terrebarene e velme-demaniali)
- foglio 16 particella 4 (catasto terreni), qualità/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 3277, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 1,02 €, derivante da Riordino fondiario del 23.04.2009 Pratica n. UD00210718.

Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque, insenature e terrebarene e velme-demaniali)

Gli immobili di cui al **LOTTO DUE** risultano:

- liberi;
- di fatto conforme alle risultanze delle planimetrie catastali depositate. Da un punto di vista di conformità edilizia, anche ai fini dell'applicabilità dell'art.46 DPR 380/2001 e dell'art. 40 legge 47/85, si rimanda interamente alle criticità evidenziate nella relazione estimativa in atti, redatta dalla geometra Alessandra Martini, d.d. 19.06.2023, pagine 41,42e 43.
- Certificati di destinazione urbanistica validi sino al 03.10.2023 per gli immobili siti in Marano Lagunare, come da lettera C della relazione del Notaio, dott. Nicolò Lovaria d.d. 02.10.2023.

La vendita è soggetta a:

- Imposta di Registro per i terreni non edificabili, secondo la destinazione urbanistica
- Iva per i terreni edificabili, secondo la destinazione urbanistica
- Iva opzionale per gli immobili con fabbricati strumentali

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 Euro 4.280.459,86=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 3.210.344,90).

Aumento minimo in caso di gara: 2.000,00

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., come previsto all'allegato 3 dell'ordinanza di vendita d.d. 21.07.2023)

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno 9 gennaio 2024 presso 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; 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 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 20 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 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" con IBAN IT24I0333203201000002610810 (SWIFT/BIC: PASBITGG).; causale invariabile ed obbligatoria: Tribunale di Udine; Procedura n°45/2022 Lotto n (indicare 1 o 2 a seconda del lotto per il quale si presenta 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), 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 10.01.2024 alle ore 10.30 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 10.01.2024 alle ore 10.20; tutti gli offerenti possono assistere all’attività.

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

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

INFORMAZIONI E VISITE

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell’esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell’esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Delegato o presso i locali di Coveg Srl IVG siti in Udine, via Liguria 96 o presso il proprio studio sito in Udine, Via del Gelso n. 16

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 o rivolgendosi presso lo studio del Delegato tel. 0432.547445 – fax 0432.485566 – email: info@avvbeltrame.it.

Data 05.10.2023

Il Professionista Delegato

Avv. Viviana Beltrame