

TRIBUNALE DI PORDENONE

Nella Esecuzione Immobiliare n. 143/16 E.I., promossa da:  
COMUNE DI ROVEREDO IN PIANO con avv. T. Borlina  
contro

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Notaio dott. Gaspare Gerardi in esecuzione dell'ordinanza 22.03.2017 del Giudice dell'Esecuzione e del combinato disposto *degli artt. 490 569 570 571 572 591 bis c.p.c*

**FISSA**

per la vendita senza incanto l'udienza del 26 febbraio 2019 alle ore 15,30 e seguenti presso la sede di EDICOM FINANCE S.r.l. in Pordenone, Viale Marconi n. 22, per la comparizione avanti a Sé delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti nonché degli offerenti, *anche* ai fini dell'eventuale gara tra gli stessi sull'offerta più alta, per la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili:

LOTTO I°

IN COMUNE DI ROVEREDO IN PIANO

CATASTO FABBRICATI

- F. 4 part. 409 sub. 2, Via Pionieri dell'Aria n. 86/B, PSI-T, cat. D/8, R.C. € 8.005,08
- F. 4 part. 409 sub. 5, Via Pionieri dell'Aria n. 86/B, PT, cat. D/8, R.C. € 3.000,00
- F. 4 part. 351 area urbana mq. 70, Via Pionieri dell'Aria, PT
- F. 4 part. 352 area urbana mq. 10, Via Pionieri dell'Aria, PT
- F. 4 part. 360 area urbana mq. 6859, Via Pionieri dell'Aria, PT
- F. 4 part. 361 area urbana mq. 28, Via Pionieri dell'Aria, PT
- F. 4 part. 459 area urbana mq. 365, Via Pionieri dell'Aria, PT
- F. 4 part. 460 area urbana mq. 265, Via Pionieri dell'Aria, PT

CATASTO TERRENI

- F. 2 part. 215, incolt. prod., cl. U, are 85.70, R.D. € 2,66, R.A. € 0,44
- F. 2 part. 219, incolt. prod., cl. U, are 27.50, R.D. € 0,85, R.A. € 0,14
- F. 2 part. 236, incolt. prod., cl. U, are 05.30, R.D. € 0,16, R.A. € euro 0,03

**F. 4 part. 271, incolt. prod. cl. U, are 79.70, R.D. € 2,47, R.A. € 0,41**

**F. 4 part. 313, FU D ACCERT, are 00.10**

**F. 4 part. 345, incolt. prod., cl. U, are 02.30, R.D. € 0,07, R.A. € 0,01**

**F. 4 part. 366, incolt. prod., cl. U, are 06.90, R.D. € 0,21, R.A. € 0,04**

**F. 4 part. 445, incolt. prod., cl. U, are 06.75, R.D. € 0,21, R.A. € 0,03**

**F. 4 part. 447, incolt. prod., cl. U, are 93.70, R.D. € 2,90, R.A. € 0,48**

Il sub. 1 è capannone ad uso commerciale, facente parte del complesso sito in via Pionieri dell'Aria (Centro commerciale ex-Casaviva); al momento del sopralluogo del ctu risultava occupato dal negozio di UniEuro SpA per l'attività di vendita al dettaglio di piccoli e grandi elettrodomestici, computer, apparecchi audio, video, tele-fonici e tecnologici. L'edificio è disposto su due livelli di cui uno interrato; l'accesso principale al piano terra avviene da una bussola di ingresso realizzata in ferro e vetro, posta all'angolo dei due corpi di fabbrica contermini (sub 1 e sub 2). Tramite la percorrenza di un'area comune, ricadente sul sub.1, si accede poi al negozio occupato da UniEuro, dal lato sud del subalterno 2. Al piano terra vi è la presenza di un grande vano utilizzato come zona espositiva; tale area dell'edificio, di superficie pari a circa 1.570 mq, ha un'altezza utile di circa 4 metri. La struttura al piano terra, priva di barriere architettoniche, è accessibile anche da persone diversamente abili. Difformemente da quanto riportato nella planimetria catastale, alla sinistra dell'ingresso è stata realizzato un piccolo ufficio, in prossimità delle casse. Tale vano, dotato di doppio accesso, è costruito con pannelli in cartongesso, facilmente rimovibili. Dirimpetto alle casse è presente una struttura di forma irregolare all'in-terno della quale si trova un vano uso ufficio del personale, con accesso avviene dal lato nord della struttura, mentre la restante porzione è occupata dai servizi igienici. Nell'angolo sud est del subalterno 2 è presente una struttura prefabbricata il cui accesso, riservato al personale del negozio, avviene dall'interno dell'area espositiva. Varcata la porta di ingresso di tale struttura, ci si immette in un corridoio da cui, a destra, si accede a un piccolo vano utilizzato come deposito. Proseguendo lungo il corridoio, sulla destra vi è l'accesso prima agli spogliatoi maschili e poi a quelli femminili; entrambi gli spogliatoi sono dotati di wc e vano doccia. Dirimpetto agli spogliatoi vi sono ulteriori 3 vani, di cui il principale è stato suddiviso in un'ulteriore stanza utilizzata come

deposito; gli altri 2 vani sono occupati da apparecchiatura elettronica al servizio del negozio. Sul lato nord della struttura principale sub 2, vi sono dei pannelli prefabbricati che suddividono l'area espositiva e creano un piccolo vano magazzino, privo di soffitto, non riportato nella planimetria catastale. Proseguendo sul lato nord si trova l'accesso al vano scale che permette la discesa al piano interrato; tale accesso in realtà risulta posizionato sul lato est della struttura in muratura e non centralmente come indicato nella planimetria catastale. Le scale che permettono l'accesso al piano interrato sono in cemento con gomma antiscivolo e corrimano laterale; il piano inferiore e quello superiore sono collegati anche tramite un montacarichi posizionato tra le rampe delle scale. La particella 409 sub 5 del foglio 4 è costituita in parte da parcheggi di relazione, al servizio dei negozi presenti nell'area commerciale, dotati di manto asfaltato, segnaletica, illuminazione e alberatura, quest'ultima costituita da essenze arboree ornamentali. Una parte della stessa particella è destinata a percorsi pedonali e viabilità carrabile per il transito veicoli all'interno del centro commerciale. Nella stessa area, in posizione est, parallelamente a tutto l'edificio identificato dalla particella 409, si trova una strada interna con rampa, posta al di sotto del piano di campagna, per l'accesso ai parcheggi e ai magazzini del piano seminterrato, prevalentemente utilizza per il ritiro e la consegna delle merci. Per quanto riguarda la particella 313 del foglio 4, superficie mq 10, come confermato dall'ufficio Urbanistica del Comune di Roveredo in Piano, è costituito da piccolo edificio ad uso cabina di trasformazione dell'energia elettrica, sul quale l'ente gestore energia elettrica solitamente costituisce servitù, verosimilmente posto a servizio dell'intera area commerciale e quindi di tutte le attività presenti (anche quelle non pignorate) e dei parcheggi. Le particelle 271 e 366 del foglio 4, di complessivi mq 8.660 catastali, unitamente alle particelle 215-219-236 del limitrofo foglio 2 (anch'esse pignorate e facenti parte del lotto I-lettera D), formano un unico appezzamento di forma rettangolare. Al momento del sopralluogo del 26/01/2017, l'area sopradescritta risulta destinata a parcheggi di relazione, a servizio delle attività commerciali limitrofe, dotati di manto asfaltato, segnaletica, illuminazione e alberatura, quest'ultima costituita da essenze arboree ornamentali, il tutto in mediocre stato di manutenzione. Le particelle 351, 352 e 361 del foglio 4, pur essendo ancora presenti nel

Catasto fabbricati, risultano di fatto fuse e ricomprese nella attuale particella 409. Le particelle fg.2 part.215, part.219 e part.236 contigue, di complessivi mq 11850 catastali, che, unitamente alle particelle 366 e 271 del limitrofo foglio 4, formano un unico appezzamento di forma rettangolare dotato di due facili accessi: il primo (arrivando da Pordenone) percorrendo via Pionieri dell'Aria, all'incrocio tra la S.P.7 con la S.P. 31, costituito dalla prima laterale a destra, e il secondo dalla successiva rotonda S.P.7 "di Aviano" di via Pionieri dell'Aria. Con riferimento agli immobili il ctu ha rinvenuto la seguente documentazione edilizia: Concessione Edilizia: Per lavori: Costruzione nuovo insediamento commerciale uso magazzini e deposito. Oggetto: nuova costruzione Presentazione in data 15/09/1990 al n. di prot. 008/91 Rilascio in data 31/05/1991 al n. di prot. 7076; Concessione Edilizia Per lavori: Costruzione fabbricato commerciale uso magazzini e mostra (approvazione struttura definitiva) e recepimento conc. n° 8/91 Presentazione in data 01/11/1991 al n. di prot. 18-92 Rilascio in data 14/11/1991 al n. di prot. 9169; Concessione Edilizia Per lavori: variante in corso d'opera alla conc. edilizia n. 8/91 e successiva variante n. 18/92 "co-str. edif. commerciale e deposito." Oggetto: variante Presentazione in data 26/05/1993 al n. di prot. 4649/6885 Rilascio in data 06/08/1993; Autorizzazione edilizia Per lavori: autorizzazione Presentazione in data 08/12/1993 al n. di prot. 6008 Rilascio in data 02/10/1994; Concessione Edilizia Per lavori: variante in c.o. alla conc. deil. N. 8/91 e succ. var. N. 18/92 e 85/93 relativa a costr. edificio commerciale e deposito. Presentazione in data 03/03/1994 al n. di prot. 2621/94 Rilascio in data 18/04/1994; Permesso a costruire per lavori: Permesso di agibilità del' edificio ad uso commerciale e deposito. Presentazione in data 16/03/1994 al n. di prot. 3219/94 Rilascio in data 24/05/1994; Comunicazione Opere Interne (Art.26 L. 28/2/85 n° 47) Per lavori: modifica di alcune pareti interne ed altre varianti non sostanziali Presentazione in data 20/04/1994; Concessione Edilizia Per lavori: variazione di destinazione d'uso dei locali interni ad attività commerciale Oggetto: art. 82 L.R. N. 52/9 Presentazione in data 01/06/1995 al n. di prot. 6216 Rilascio in data 01/06/1995 al n. di prot. 6216; Autorizzazione edilizia Per lavori: proroga all' aut. edilizia n. 58/A/94 per l'apertura di un accesso carraio lungo via Pionieri dell'Aria Oggetto: Autorizzazione edil. Presentazione in data 12/01/1996 al n. di prot. 396 Rilascio in data 16/02/1994;

Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47) Per lavori: realizzazione di muro di delimitazione interna Oggetto: comunicazione di den. Presentazione in data 05/03/1996 al n. di prot. 3316 Rilascio in data 19/03/1996 al n. di prot. 4542; Denuncia Inizio Attività (Testo unico) Per lavori: installazione insegne luminose Presentazione in data 31/07/2003 al n. di prot. 13404 Rilascio in data 12/08/2003 al n. di prot. 13935 Denuncia Inizio Attività (Testo unico) Per lavori: Ampliamento e modifica ascensore e vano scala principale e parere conformità antin-cendio Presentazione in data 27/05/2004 al n. di prot. 10058; Certificato di collaudo per lavori: Certificato Prevenzione Incendi Presentazione in data 19/04/2005 al n. di prot. 28826 Rilascio in data 18/07/2005 al n. di prot. 12004; Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47) Per lavori: ultimazione lavori Presentazione in data 10/05/2005 al n. di prot. Rilascio in data 23/06/2005 al n. di prot. 10623; Autorizzazione edilizia per lavori: autorizzazione edilizia in precario per realizzazione parcheggi all'interno del prcp "ex Casaviva" Oggetto: legge Regionale 52/9 Presentazione in data 14/12/2005 al n. di prot. Rilascio in data 23/12/2005 al n. di prot. 0019474/P; Autorizzazione edilizia per lavori: proroga di 12 mesi di autorizzazione edilizia in precario n. 2005-249 per realizzazione parcheggi ricadenti all'interno del P.R.P.C. "ex Casaviva" Oggetto: legge Regionale 52/9 Presentazione in data 18/12/2006 al n. di prot. 16815 Rilascio in data 18/01/2007 al n. di prot. 0000875/P; Autorizzazione edilizia Per lavori: realizzazione di parcheggi Oggetto: legge Regionale 52/9 Presentazione in data 21/02/2007 al n. di prot. 2780/A Rilascio in data 02/04/2007 al n. di prot. 0004855/P; Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47) Per lavori: Comunicazione fine lavori Presentazione in data 20/06/2007 al n. di prot. Rilascio in data 28/06/2007 al n. di prot. 0009632/A; Autorizzazione edilizia Per lavori: realizzazione parcheggi Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. Rilascio in data 14/04/2008 al n. di prot. 0005814/P; Denuncia Inizio Attività (Testo unico) Per lavori: DIA Presentazione in data 22/07/2011 al n. di prot. 2011/133 Rilascio in data 04/06/2012 al n. di prot. 0007362/P; Comunicazione fine lavori Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47) Per lavori: Comunicazione fine lavori Presentazione in data 08/09/2011 al n. di prot. 2011/133; Rilascio in data 12/09/2011 al n. di prot. 0012073/A; Scia di Variante Per lavori: SCIA Presentazione in data 25/03/2014.

PREZZO BASE € 506.250,00

OFFERTA MINIMA DI € 379.687,50

LOTTO II°

IN COMUNE DI ROVEREDO IN PIANO

CATASTO TERRENI

F. 2 part. 248, incolt. prod., cl. U, are 00.52, R.D. € 0,02, R.A. € 0,01  
F. 2 part. 249, incolt. prod., cl. U, are 01.31, R.D. € 0,04, R.A. € 0,01  
F. 2 part. 250, incolt. prod., cl. U, are 24.33, R.D. € 0,75, R.A. € 0,13  
F. 2 part. 251, incolt. prod., cl. U, are 00.41, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01  
F. 2 part. 252, incolt. prod., cl. U, are 07.65, R.D. € 0,24, R.A. € 0,04  
F. 2 part. 254, incolt. prod., cl. U, are 63.13, R.D. € 1,96, R.A. € 0,33  
F. 2 part. 255, incolt. prod., cl. U, are 04.20, R.D. € 0,13, R.A. € 0,02  
F. 2 part. 256, incolt. prod., cl. U, are 09.88, R.D. € 0,31, R.A. € 0,05  
F. 2 part. 271, incolt. prod., cl. U, ha 01.52.68, R.D. € 04,73, R.A. € 0,79  
F. 2 part. 272, incolt. prod., cl. U, are 13.12, R.D. € 0,41, R.A. € 0,07  
F. 2 part. 273, incolt. prod., cl. U, are 00.65, R.D. € 0,02, R.A. € 0,01  
F. 2 part. 274, incolt. prod., cl. U, are 00.07, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01  
F. 2 part. 275, incolt. prod., cl. U, are 01.65, R.D. € 0,05, R.A. € 0,01

Trattasi di particelle contigue, formanti un unico appezzamento di terreno di forma subrettangolare, di complessivi mq 27.960 catastali; l'accesso, giungendo da Pordenone in Comune di Roveredo in Piano e percorrendo via Pionieri dell'Aria, avviene dalla prima laterale a destra in corrispondenza dell'incrocio tra la S.P.7 di Aviano con la via Ungaresca. Il compendio è costituito da un'area non edificata e/o attrezzata, posta ad est del centro commerciale in cui si trova il lotto I. Al momento del sopralluogo del ctu , tale appezzamento risultava non utilizzato, incolto, con presenza di rovi e sterpaglie, in stato di abbandono e parziale degrado. Dal punto di vista urbanistico tale area è destinata a Zona H2 - Zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale, all'interno del P.R.P.C. d'iniziativa privata denominato "Ex Casaviva" sub Comparto 1, di cui è vigente la Variante n. 2 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 19/04/2011 esecutiva dal

18/05/2011, ad eccezione della particella 254 che è destinata a Zona H2.1 - Zone di parcheggi e verde al servizio di attività di zona H2, all'interno del P.R.P.C. suddetto.

**PREZZO BASE € 547.875,00**

**OFFERTA MINIMA DI € 410.906,25**

**LOTTO III°**

**IN COMUNE DI ROVEREDO IN PIANO**

**CATASTO TERRENI**

F. 2 part. 170, incolt. prod., cl. U, are 02.10, R.D. € 0,07, R.A. € 0,01

F. 2 part. 217, incolt. prod., cl. U, are 22.82, R.D. € 0,71, R.A. € 0,12

F. 2 part. 244, incolt. prod., cl. U, are 01.95, R.D. € 0,06, R.A. € 0,01

F. 2 part. 245, incolt. prod., cl. U, are 10.38, R.D. € 0,32, R.A. € 0,05

F. 2 part. 247, incolt. prod., cl. U, ha 01.43.81, R.D. € 4,46, R.A. € 0,74

Trattasi di particelle contigue, formanti un unico appezzamento di terreno di forma quasi regolare, di complessivi mq 18.106 catastali, con facile accesso dalla rotonda S.P. "di Aviano" di via Pionieri dell'Aria. Dal punto di vista urbanistico tale area è destinata a Zona H2 - zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale, all'interno del P.R.P.C. d'iniziativa privata denominato "Ex Casaviva" sub Comparto 1, di cui è vigente la Variante n. 2 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 19/04/2011 esecutiva dal 18/05/2011. Un secondo accesso è possibile da nord, dalla "Pista Carri", e nelle norme tecniche di attuazione vigenti è valutato come accesso non strategico per l'accessibilità e la distribuzione del traffico interno. Inoltre, come riportato nel C.D.U. (allegato n°31 alla ctu) esiste servitù di oleodotto sulle particelle 245 e 247 del foglio 2. Si precisa anche che il compendio confina a ovest con edificio commerciale e relativa area di pertinenza, non facenti parte degli immobili pignorati; al momento del sopralluogo del 26/01/2017 da parte del ctu, l'area pignorata risultava incolta, in stato di abbandono e parziale degrado, con sviluppo di malerbe, rovi, arbusti e alberelli.

**PREZZO BASE € 343.500,00**

**OFFERTA MINIMA DI € 257.625,00**

**Ogni concorrente per essere ammesso alla vendita senza incanto** dovrà depositare in busta chiusa, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dichiarazione scritta di offerta d'acquisto, entro le ore 12.00 del giorno ferialo che precede la vendita. La dichiarazione di offerta d'acquisto, in carta bollata per atti giudiziari, deve indicare le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, recapiti telefonici e/o indirizzi mail e/o pec) *ovvero* la ragione o denominazione sociale, dichiarazione di residenza o *sede legale* o elezione di domicilio, il numero di codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale (specificando, qualora sia in regime di comunione legale, se intende acquistare a titolo personale o in comunione con il coniuge), il prezzo offerto, **il tempo e le modalità di pagamento del prezzo di aggiudicazione e del fondo spese presunto, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, il quale dovrà comunque essere compiuto in unica soluzione entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva sul c/c bancario della procedura comunicato dopo l'aggiudicazione**, con presentazione della ricevuta di detto versamento presso la sede operativa dell'Associazione Notarile per le Espropriazioni Immobiliari di Pordenone in Vicolo Forni Vecchi n. 1/A – Pordenone.

Alla domanda dovrà essere allegata fotocopia della carta d'identità e del codice fiscale e se trattasi di società o ditta individuale, il certificato camerale di vigenza o documento equipollente se società estera e fotocopia della carta di identità del Legale Rappresentante.

In caso di domanda sottoscritta da più persone, anche il versamento dovrà essere fatto a nome di tutte le persone che hanno sottoscritto la domanda e alla stessa deve essere allegata la fotocopia del documento d'identità e codice fiscale di tutte le dette persone.

Ogni offerente, unitamente alla domanda di offerta, deve depositare a titolo di cauzione assegno circolare non trasferibile intestato a **"Procedura esecutiva n. 143/2016 E.I. Tribunale di Pordenone"**, per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto.

L'onere della Cancellazione eventuali delle formalità pregiudizievoli ex art. 586, c.p.c. nonché l'obbligo di pagamento delle spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.



\*\*\*\*\*

Gli interessati che vorranno visitare l'immobile pignorato devono rivolgersi nei quarantacinque giorni che precedono la vendita al Custode Giudiziario, che previa consultazione del debitore, provvederà ad accompagnarli. Per eventuali informazioni telefonare al 329 4536349.

I beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. E' onere della parte aggiudicataria verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della legge 47/85 e D.P.R. 380/2001. La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 (condono edilizio).

L'offerente a propria cura dovrà controllare l'effettiva consistenza dei beni immobili offerti in vendita.

Il versamento del prezzo di aggiudicazione e del fondo spese presunto pari al 20% per il lotto 1 e al 30% per i lotti 2 e 3 e, comunque non inferiore a € 3.000,00, del prezzo di aggiudicazione nella vendita senza incanto dovrà essere effettuato entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva sul predetto c/c bancario comunicato come sopra, con presentazione della ricevuta di detto versamento presso la sede operativa dell'Associazione Notarile per le Espropriazioni Immobiliari di Pordenone in Vicolo Forni Vecchi n. 1/A - Pordenone. Si precisa che le somme versate a titolo di fondo spese non producono interessi.

Si avverte l'aggiudicatario che, ove ne ricorrano i presupposti di legge e ne abbia interesse, limitatamente ai casi di aggiudicazione di case di abitazione non di lusso e/o relative pertinenze, con apposita istanza diretta al Giudice dell'Esecuzione, potrà chiedere allo stesso, perché ne tenga conto nel decreto di trasferimento, che esso aggiudicatario intende avvalersi, ai soli fini del pagamento delle imposte sul decreto di trasferimento, dei benefici della "prima casa" e/o della regola del "prezzo-valore". Tale istanza unitamente a quella di eventuali riduzione del fondo spese dovrà essere depositata presso gli uffici dell'Associazione di cui sopra.

Maggiori informazioni presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e presso la sede operativa dell'Associazione Notarile.

Pordenone, 18 settembre 2018

*F. G.* Il Notaio Delegato  
dott. Gaspare Gerardi