

TRIBUNALE DI PORDENONE

Nell'Esecuzione Immobiliare n. 144/15 E.I. promossa da:

BANCA DI MONASTIER E DEL SILE - CREDITO COOPERATIVO

SOC. COOP. con l'avv. N. Vettore

contro

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Notaio dott. Guido Bevilacqua, in esecuzione dell'ordinanza del 28.03.2018 del Giudice dell'Esecuzione nonché del combinato disposto degli *artt. 490, 569, 570, 571, 572 e 59 bis c.p.c.*

FISSA

per la vendita senza incanto l'udienza del 21 febbraio 2019 alle ore 15.00 e seguenti nella sala aste dell'Edicom Finance Srl 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 PRIMO

IN COMUNE DI PASIANO DI PORDENONE

CATASTO FABBRICATI

F. 17 part. 12 sub. 6, Via Codopè n. 97, PT-1-2, cat. A/3, cl. 2, vani 7,5, Totale: mq. 274, Totale escluse aree scoperte: mq. 274, R.C. € 387,34

*Con la precisazione che all'unità immobiliare sopra descritta spetta la quota millesimale sull'area scoperta così identificata in Catasto fabbricati:*

F. 17 part. 12 sub. 8, Via Codopè n. 97, PT, bene comune non censibile

*Unità immobiliari edificate su area censita nel Catasto Terreni al F. 17 part. 12 ente urbano di are 35.57*

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di un maggior fabbricato elevato su complessivi piani 3 fuori terra. L'abitazione si sviluppa su 3 piani (terra, primo e secondo) collegati tra loro da una scala interna. Al piano terra è presente vano scale ad uso esclusivo dell'abitazione oltre alla zona uffici relativa all'unità immobiliare di cui al lotto 2. Il primo piano risulta suddiviso in 4 locali (cucina-soggiorno, n. 2 camere da letto, bagno) collegati da un corridoio-disimpegno. Al secondo piano è stata realizzata, in totale assenza di autorizzazione edilizia, un'ulteriore unità abitativa composta da 4 locali (cucina-soggiorno, n. 2 camere da letto, bagno) collegati da un corridoio-disimpegno. Esiste area scoperta recintata di circa 2800 mq. ad uso non esclusivo, in comune con l'unità immobiliare di cui al lotto 2. L'unità immobiliare al piano primo risulta essere occupata da terzi, giusto contratto di locazione registrato a Pordenone in data 07.10.2014 ai nn. 669 serie 3T. Il C.t.u. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Pratica n. 033/A/99 del 27.07.1999, autorizzazione edilizia per lavori di manutenzione straordinaria della porzione di fabbricato ad uso abitazione civile esistente, presentata in data 25.05.1999 al prot. n. 8691/99, rilasciata in data 21.01.2000; Pratica n. 99/139 del 21.03.2000 DIA in variante all'autorizzazione edilizia n. 033/A/99 del 27.07.1999 per modifiche interne e prospettiche, presentata in data 21.03.2000 al prot. n. 4998; Pratica n. 2000/139 del 26.07.2000, DIA in variante all'autorizzazione edilizia n. 033/A/1999 del 27.07.1999 e alla DIA n. 99/139 del 21.03.2000 per modifiche interne e prospettiche, presentata in data 26.07.2000 al prot. n. 13632. Il C.t.u. riferisce che sono state riscontrate delle irregolarità catastali e che vi sono opere realizzate in totale assenza di autorizzazione edilizia, regolarizzabili mediante il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto edilizio originario assentito, relativamente ad altre opere, vi è la possibilità di sanarle.

**PREZZO BASE DI € 90.950,00**

**OFFERTA MINIMA DI € 68.212,50**

**Valore di Stima € 90.950,00**

**LOTTO SECONDO**

IN COMUNE DI PASIANO DI PORDENONE

CATASTO FABBRICATI

**F. 17 part. 12 sub. 7, Via Codopè n. 97, PT, cat. D/7, R.C. € 2.324,06**

*Con la precisazione che all'unità immobiliare sopra descritta spetta la quota millesimale sull'area scoperta così identificata in Catasto fabbricati:*

**F. 17 part. 12 sub. 8, Via Codopè n. 97, PT, bene comune non censibile**

*Unità immobiliari edificate su area censita nel Catasto Terreni al F. 17 part. 12 ente urbano di are 35.57*

Trattasi di unità immobiliare ad uso produttivo costituita da n. 3 corpi contigui di cui n. 2 capannoni (identificati con le lettere A e B) e porzione al piano terra di un maggior fabbricato elevato su complessivi 3 piani fuori terra (identificata con la lettera C). I corpi A e B sono collegati tra loro da ampie aperture creando un'unica zona adibita alla produzione di circa mq. 460. Il corpo C e una parte del corpo B formano una zona adibita a uffici e servizi di circa mq. 160. Esiste area scoperta recintata di circa mq. 2800 ad uso non esclusivo, in comune con l'unità immobiliare di cui al lotto primo. L'unità immobiliare risulta essere occupata da terzi in forza di contratto stipulato in data 01.01.2003, registrato a Pordenone il 28.11.2006 al n. 1717 serie 3T. Il C.t.u. ha rivenuto le seguenti pratiche edilizie: Pratica n. 103/97 del 21.10.1997 C.E. per ampliamento e manutenzione straordinaria di fabbricato ad uso laboratorio artigianale esistente e costruzione di nuovo magazzino, presentata in data 08.07.1997 al prot. n. 8579/97, rilasciata in data 24.02.1998, abitabilità/agibilità rilasciata in data 01.03.1999 al prot. n. 337/99; Pratica n. 052/98 del 19.05.1998 C.E. in variante al progetto di cui alla concessione edilizia n. 103/97 del 21.10.1997 per ampliamento e manutenzione straordinaria di fabbricato ad uso laboratorio artigianale esistente e costruzione nuovo magazzino, presentata in data 13.03.1998 al prot. n. 3502/98, rilasciata in data 07.07.1998, abitabilità/agibilità rilasciata in data 01.03.1999 al prot. n. 337/99; pratica n. 120/98 del 22.12.1998, C.E. seconda variante al progetto di cui alla concessione edilizia n. 103/97 del 21.10.1997 e alla prima variante in corso.

d'opera n. 052/98 del 19.05.1998 per ampliamento e manutenzione straordinaria di fabbricato ad uso laboratorio artigianale esistente e costruzione nuovo magazzino, presentata in data 09.10.1998 al prot. n. 14372/98, rilasciata in data 07.01.1999, abitabilità/agibilità rilasciata in data 01.03.1999 al prot. n. 337/99; pratica n. 033/A/99 del 27.07.1999, autorizzazione edilizia per lavori di manutenzione straordinaria della porzione di fabbricato ad uso abitazione civile esistente, presentata in data 25.05.1999 al prot. n. 8691/99, rilasciata in data 21.01.2000; pratica n. 99/139 del 21.03.2000 DIA in variante all'autorizzazione edilizia n. 033/A/99 del 27.07.1999 per modifiche interne e prospettiche, presentata in data 21.03.2000 al prot. n. 4998. Il C.t.u. ha riscontrato delle irregolarità catastali e delle irregolarità edilizie sanabili.

**PREZZO BASE DI € 168.950,00**

**OFFERTA MINIMA DI € 126.712,50**

**Valore di Stima € 168.950,00**

LOTTO TERZO

IN COMUNE DI PASIANO DI PORDENONE

CATASTO FABBRICATI

**F. 16 part. 55, Via Cornizzai, PT, in corso di definizione**

*Unità immobiliare edificata su area censita nel Catasto Terreni al F. 16 part. 55 ente urbano di ha 05.81.42.*

Terreno ricadente, secondo il vigente piano regolatore generale comunale, in zona O-Mista interna a perimetro di piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa pubblica denominato "Zona O ex fornace di Rivarotta" adottato con delibera del Consiglio comunale n. 61 del 23.06.1992 ed approvato con delibera del Consiglio comunale n. 31 del 06.10.1997. Per detto terreno pertanto valgono a tempo indeterminato le norme di attuazione e le indicazioni tipologiche, gli allineamenti e le altre prescrizioni urbanistiche previste dal Piano regolatore particolareggiato approvato. Per l'attuazione di tale piano i proprietari dell'area hanno stipulato convenzione urbanistica con il comune di Pasiano di Por-

denone con atto a rogito del Notaio Romano Jus in data 01.08.2000 rep. n. 74591, registrato a Pordenone in data 10.08.2000 al n. 3305 Mod. I, trascritto a Pordenone in data 08.08.2000 ai nn. 11305/8098. La convenzione prevedeva l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e la cessione al Comune delle aree da destinare a strade, verde e parcheggi, tali opere risultano eseguite quasi completamente come da progetto di cui alla concessione edilizia n. 041/2001 del 19.04.2001 e da certificato di collaudo parziale del 04.07.2005. Attualmente esse si presentano in condizioni di abbandono e degrado dovute ad una trascurata manutenzione. Sul terreno insiste vecchio fabbricato delle fornaci di Rivarotta semidistrutto, attualmente è esistente solo una parte della muratura perimetrale realizzata in mattoni pieni. L'edificio riveste un particolare interesse storico architettonico ed è definito "un monumento di archeologia industriale" dal Piano regolatore particolareggiato, le cui norme di attuazione prevedono il mantenimento con possibilità di interventi di ampliamento del piano terra e recupero dei piani superiori con l'utilizzo di materiali compatibili con l'esistente, permettendo la demolizione delle sole superfetazioni. Vi è un ulteriore fabbricato, ex particella 174 ad uso abitativo elevato su 3 piani fuori terra, che attualmente si presenta in condizioni di degrado dovute ad una trascurata manutenzione: le norme di attuazione del Piano regolatore particolareggiato ne prevedono il mantenimento con possibilità d'interventi di carattere manutentivo o ristrutturazione senza aumento di volume esistente. Il C.t.u. riferisce inoltre che esistono altri fabbricati in pessimo stato di conservazione e in gravi condizioni di precarietà statica, per i quali le norme di attuazione del piano regolatore particolareggiato prescrivono la demolizione. L'unità immobiliare risulta essere libera. Il C.t.u. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Pratica n. 041/2001 del 19.04.2001 C.E. per opere di urbanizzazione primaria di cui al PRPC di iniziativa pubblica "Zona O ex fornace di Rivarotta" e alla relativa lottizzazione dell'area, presentata in data 01.02.2001 al prot. n. 2064/01, rilasciata in data 08.05.2001.

**PREZZO BASE DI € 781.846,00**

**OFFERTA MINIMA DI € 586.384,50**

Valore di Stima € 781.846,00

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 feriale che precede la vendita. La dichiarazione di offerta d'acquisto, con bollo 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 la denominazione sociale, la dichiarazione di residenza o la sede legale o l'elezione di domicilio, il numero di codice fiscale, lo stato civile ed il 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 di identità e del codice fiscale e, se trattasi di società o di ditta individuale, il certificato camerale di vigenza o documento equipollente se trattasi di società estera nonché 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 ed alla stessa deve essere allegata la fotocopia del documento d'identità e del 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. 144/15 Tribunale di Pordenone”, per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto.

L'onere della cancellazione eventuale delle formalità pregiudizievoli ex art. 586 c.p.c. nonché l'obbligo di pagamento delle spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario. Si avvertono gli offerenti che, qualora il debitore sia una persona giuridica, il regime fiscale applicabile relativo al trasferimento potrebbe essere quello IVA.

\*\*\*\*\*

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 del D.P.R. 380/2001. La stessa potrà, ricorrendo i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, 5° comma, del 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 saldo prezzo di aggiudicazione e del fondo spese presunto, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione e comunque non inferiore ad € 3.000,00, dovrà essere effettuato entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva sul 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 eventuale 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, 15 novembre 2018

 Il Notaio Delegato  
dott. Guido Bevilacqua