

TRIBUNALE DI PORDENONE

Nella Esecuzione Immobiliare n. 349/16 E.I. promossa da:

FRIULOVEST BANCA CREDITO COOP. SOC.COOP con avv. M. Zucchiatti

Contro

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Notaio dott. Orazio Greco in esecuzione dell'ordinanza del 11.10.2017 del Giudice dell'Esecuzione e del combinato disposto *degli artt. 490 569 570 571 572 591 bis c.p.c*

**F I S S A**

per la vendita senza incanto l'udienza del 19 marzo 2019 alle ore 16,00 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 SAN MARTINO AL TAGLIAMENTO

CATASTO FABBRICATI

F. 5 part. 495 sub. 1, Via Provinciale n. 17 (in Catasto n. 23), PS1-T-1, cat. A/2, cl. 2, vani 7, Totale: mq. 164, Totale escluse aree scoperte: mq. 161, R.C. € 542,28

F. 5 part. 495 sub. 2, Via Provinciale n. 17 (in Catasto n. 13), PS1, cat. C/2, cl. 1, mq. 21, Totale: mq. 28, R.C. € 23,86

*Unità immobiliari costituenti il fabbricato insistente su area censita nel Catasto Terreni al*

*F. 5 part 495 (ex 345/b) ente urbano di are 08.00*

**Catasto Terreni**

F. 5 part. 500 (ex 440/b) , fu d'accert. are 03.50

Trattasi di villetta con giardino di pertinenza, annessi rustici ed autorimessa, con accesso diretto dalla Sp1 della Val D'Arzino. Il fabbricato principale, costruito nel 1962 ed ampliato

a metà anni 70, è posto su tre livelli: piano seminterrato, rialzato e soffitta. L'accesso all'abitazione avviene dal piccolo portico esterno da cui si accede al piano rialzato tramite un portoncino il quale immette nell'atrio; da qui si accede ai vani cucina e sala da pranzo. Si deve precisare che, a seguito dei lavori di ampliamento realizzati negli anni 70, non risulta accatastato il vano uso soggiorno posto al piano rialzato, la cantina/ripostiglio posta al piano seminterrato e la corrispondente porzione di soffitta. Dall'atrio si accede al vano indicato come cucina nelle planimetrie catastali, in realtà adibito a studio; proseguendo si trovano le scale di collegamento, che portano dall'atrio alle camere. Le camere sono tre, ed un bagno dotato di vasca, lavandino, wc e bidet. L'accesso al piano seminterrato può avvenire dall'interno del piano rialzato, attraverso delle scale a chiocciola, oppure dall'esterno dell'abitazione mediante lo scivolo che immette nel vano accatastato come garage, in realtà utilizzato come soggiorno. Da questo si accede poi al limitrofo vano accatastato come cantina, in realtà utilizzato come taverna. Il vano adiacente è accatastato come lavanderia ed attrezzato in parte anche uso cucina, da qui, attraverso il corridoio che porta alle scale a chiocciola, si accede poi al vano uso cantina/ripostiglio che risulta autorizzato ma non accatastato. Risalendo tramite le scale a chiocciola, si torna nuovamente al piano rialzato e da questo alla soffitta che presenta ampi vani aperti. La porzione della soffitta corrisponde alla parte autorizzata nel 1974 che non risulta ancora accatastata. La parte esterna della villetta presenta pavimentazione in porfido, un gradevole giardino esterno di pertinenza e due piccoli fabbricati che insistono sulla particella n. 500. Il primo edificio corrisponde all'autorimessa privata indicata nella richiesta di autorizzazione in sanatoria del 22.07.1976, poi autorizzata con licenza edilizia del 09.08.1976; tale edificio non risulta accatastato. Il secondo fabbricato, consiste in un vecchio edificio uso deposito legnami con annessi rustici e vano caldaia, in catasto è solo indicato in mappa e risulta iscritto come fabbricato urbano da accertare. L'unità immobiliare risulta essere occupata dagli esecutati. Il C.t.u. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Autorizzazione edilizia a costruire, rilasciata in data 28 marzo 1962 al prot. n. 111; Nulla osta per lavori di ampliamento rilasciato in data 27.09.1974 al prot. n. 1684; Richiesta autorizzazione in sanatoria per costruzione autorimessa presentata in data 22.07.1976 prot. n. 1687; Autorizzazione abitabilità, rilasciata in data 07.12.1977 al prot. n.

1698; Domanda permesso costruzione presentata in data 21.03.1962 al prot. n. 939; Domanda e nulla osta abitabilità presentata in data 19.11.1962, rilasciata in data 27.11.1962, successiva abitabilità/agibilità rilasciata in data 27.11.1962; Nulla Osta per ampliamento abitazione presentata in data 20.06.1974 al prot. n. 1684; Licenza in sanatoria autorimessa presentata in data 06.08.1976 al prot. n. 18687; Dichiarazione di fine lavori per ampliamento abitazione, presentata in data 02.05.1977; Dichiarazione di fine lavori per costruzione autorimessa, presentata in data 02.05.1977; C.E. in variante presentata in data 26.08.1977 al prot. n. 1698, rilasciata in data 05.12.1977; Autorizzazione edilizia per ampliamento presentata in data 26.08.1977 al prot. n. 1698. Il C.t.u. rileva delle irregolarità edilizie sanabili.

**PREZZO BASE € 112.500,00**

**OFFERTA MINIMA DI € 84.500,00**

**Valore di Stima € 150.000,00**

#### LOTTO SECONDO

#### IN COMUNE DI SAN MARTINO AL TAGLIAMENTO

#### CATASTO FABBRICATI

F. 10 part. 5, Viale Rimembranza n. 2 (in Catasto n. 299), PT-1-2, cat. A/3, cl. 3, vani 10, Totale: mq. 285, Totale escluse aree scoperte: mq. 285, R.C. € 619,75

*Unità immobiliare costituente il fabbricato insistente su area censita nel Catasto Terreni al F. 10 part 5 ente urbano di are 15.10*

#### CATASTO TERRENI

F. 10 part. 553, Fu d'accert. are 00.30

Trattasi di abitazione risalente agli anni '20, che presenta accesso pedonale dalla via principale del centro abitato ed accesso secondario carrabile dalla via laterale Via Timicchi, dotata di ampio giardino di pertinenza ed una piccola autorimessa che non risulta accatastata. Il fabbricato principale è posto su tre livelli: piano terra e piano primo abitabili, il piano secondo è ad uso soffitta. Al piano terra vi è un primo vano posto a sinistra rispetto all'ingresso con presente un caminetto con panchina in muratura, un vano a destra ed uno successivo con dimensioni equivalenti. Proseguendo per mezzo di una scala in legno si accede al corridoio del primo piano che permette l'accesso diretto a 3 camere, una vano uso lavanderia e

bagno ed un altro bagno non risultanti nella planimetria catastale. L'accesso alla soffitta, posta al secondo piano avviene tramite la stessa scala in legno di collegamento tra il primo piano e il piano terra. La soffitta è parzialmente abitabile. La parte esterna della villetta presenta un gradevole giardino ed un fabbricato non accatastato, ad uso deposito legnami ed autorimessa privata. L'unità immobiliare risulta essere libera. Il C.t.u. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: DIA per la realizzazione di un vano tecnico ad uso centrale termica e lavanderia presentata in data 26.10.2006 al prot. n. 52106, rilasciata in data 26.10.2006 al prot. n. 6633, DIA presentata in data 03.01.2007 al prot. n. 22, rilasciata in data 12.11.2008 al prot. n. 6772. In base alla documentazione disponibile, il fabbricato principale risulta costruito prima del 1942, il C.t.u. rileva delle irregolarità edilizie sanabili.

**PREZZO BASE € 85.500,00**

**OFFERTA MINIMA DI € 65.000,00**

**Valore di Stima € 114.000,00**

#### LOTTO TERZO

#### IN COMUNE DI SAN MARTINO AL TAGLIAMENTO

#### CATASTO FABBRICATI

**F. 11 part. 86, Via Delle Pozze n. 10/A (in Catasto n. 23), PT, cat. D/7, R.C. € 2.582,28**

*Unità immobiliare edificata su area censita nel Catasto Terreni al F. 11 part 86 ente urbano di are 52.50*

**F. 11 part. 90, Via Delle Pozze n. 10/A (in Catasto n. 23), PT, cat. D/7, R.C. € 361,52**

*Unità immobiliare edificata su area censita nel Catasto Terreni al F. 11 part. 90 ente urbano di are 18.00*

**F. 11 part. 299, Via Delle Pozze n. 10/A (in Catasto n. 23), PT, cat. D/7, R.C. € 1.032,91**

*Unità immobiliare edificata su area censita nel Catasto Terreni al F. 11 part 299 ente urbano di are 07.30*

#### CATASTO TERRENI

**F. 11 part. 229, Vigneto cl. 3, di are 14.00, R.D. € 11,57, R.A. € 7,23**

**F. 11 part. 88, Semin Arbor cl. 4, di are 01.30, R.D. € 1,14, R.A. € 0,74**

**F. 11 part. 372, Vigneto cl. 3, di are 02.40, R.D. € 1,98, R.A. € 1,24**

Trattasi di tre fabbricati costruiti per esigenze di allevamento avicolo di carattere industriale che si sviluppano parallelamente alla strada di accesso, ultimo tratto di Via Delle Pozze. La superficie scoperta al servizio dei capannoni afferisce principalmente alla particella n. 86 e secondariamente a quelle di terreno agricolo n. 90, 229 e 88. Il primo dei tre fabbricati, è un capannone di circa 750 mq; il secondo capannone risulta costruito nel 1984 con finalità d'allevamento di pollastre in svezzamento, con una superficie coperta di mq. 630 circa. Il terzo capannone, costruito inizialmente nel 1964, con successivo ampliamento nel 1976 è dotato di vasca interrata per liquami nel 1977. Infine nel 1994 è stato ulteriormente ampliato al fine di adeguamento alle nuove normative sanitarie e di commercializzazione; in tale occasione è stato realizzato l'ampliamento che si trova nella porzione sud del capannone e che interessa anche parte della particella n. 90. Qui si trovano le zone destinate ad imballaggio, selezionamento e deposito del prodotto, oltre a quella destinata ai nuovi servizi igienici, con antibagno e spogliatoio. I terreni presenti in questo lotto, particelle n. 229, 88 e 372, non presentano colture agricole e sono tutte superfici scoperte al servizio dei capannoni uso allevamento industriale. Le unità immobiliari risultano essere libere. Il C.t.u. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Domanda permesso a costruire presentata in data 02.04.1964, protocollata in data 07.04.1964 al prot.n. 1059; Nulla Osta per opere edilizie, presentato in data 07.04.1964, rilasciato in data 20.04.1964 al prot. n. 1059; Autorizzazione edilizia per ampliamento di un capannone uso avicolo presentata in data 23.03.1976 al prot. n. 625; Autorizzazione edilizia per lavori capannone ad uso avicolo, rilasciata in data 05.05.1976; C.E. in variante per nuova costruzione presentata in data 26.08.1977 al prot. n. 1698, rilasciata in data 05.12.1977; Autorizzazione edilizia per ampliamento presentata in data 26.08.1977 al prot. n. 1698; C.E. per costruzione vasca interrata per liquami al servizio del capannone, presentata in data 21.10.1977 al prot. n. 2104; C.E. per costruzione vasca liquami rilasciata in data 24.10.1977 al prot. n. 2104; Autorizzazione agibilità per ampliamento capannone, abitabilità/agibilità rilasciata in data 07.12.1977 al prot. n. 1698; Domanda concessione per costruzione nuovo capannone per allevamento pollastre presentata in data 26.06.1984 al prot. n. 1770; C.E. per costruzione di un capannone per allevamento pollastre in svezzamento con adiacente silos di contenimento di mangimi, rilasciata in data

06.07.1984 al prot. n. 1770; Domanda di concessione edilizia per ampliamento, presentata in data 08.04.1993 al prot. n. 1376; Domanda di approvazione piano svil aziendale presentata in data 27.10.1993 al prot. n. 3896; Convenzione e approvazione PRP rilasciata in data 30.11.1993 al rep.n.134798; C.E. per ampliamento di un capannone rilasciata in data 07.09.1993 al prot. n. 3591; C.E. in variante per ampliamento di un capannone, rilasciata in data 06.05.1997 al prot.n. 2159. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: risulta incompleta la realizzazione delle opere previste nel Piano di Sviluppo Aziendale (assimilabile nelle modalità e nelle forme di attuazione ai PRPC) approvato con delibera n. 38 del Consiglio Comunale in data 01.03.1988 e della successiva convenzione tra il Comune di San Martino al Tagliamento e la Società Allevamenti Sanmartinesi Snc rep.n. 134.799 del 22.08.1994. Tuttavia, l'incompleta realizzazione delle opere previste non ha comunque pregiudicato il rilascio della successiva concessione edilizia prot. 2159 del 06.05.1997.

**PREZZO BASE € 178.500,00**

**OFFERTA MINIMA DI € 135.000,00**

**Valore di Stima € 238.000,00**

#### LOTTO QUARTO

#### IN COMUNE DI SAN MARTINO AL TAGLIAMENTO

#### CATASTO FABBRICATI

F. 11 part. 375, Via Delle Pozze n. 10/A (in Catasto n. 23), PT, cat. D/7, R.C. € 2.582,28  
*Unità immobiliare edificata su area censita nel Catasto Terreni al F. 11 part 375 ente urbano di are 68.05*

#### CATASTO TERRENI

F. 11 part. 369, Semin Arbor cl. 4, di are 00.70, R.D. € 0,61, R.A. € 0,40

F. 11 part. 371, Semin Arbor cl. 4, di are 03.30, R.D. € 2,90, R.A. € 1,87

Trattasi di fabbricato costruito per esigenze di allevamento avicolo di carattere industriale, sviluppatosi perpendicolarmente alla strada di accesso, ultimo tratto di Via Delle Pozze. La superficie scoperta al servizio del capannone afferisce principalmente alla particella edificata n. 375 e secondariamente a quelle di terreno agricolo n 369 e 371. L'edificio è costruito nel 1988. Esternamente ad esso si trovano due sili per lo stoccaggio dei mangimi. Entrando

all'interno dell'edificio attraverso il portone carrabile si trova dapprima la zona di selezione e imballo del prodotto e, in un vano interno separato, un servizio igienico sanitario, procedendo più all'interno si trova il capannone principale, già destinato all'allevamento di galline ovaiole con una superficie complessiva di circa 1150 mq. L'unità immobiliare risulta essere libera. Il C.t.u. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Permesso a costruire presentato in data 16.12.1987 al prot. n. 3617; Piano svil Aziendale per concessione edilizia, progetto di un complesso zootecnico per l'allevamento di galline ovaiole, presentato in data 01.03.1988 al prot. n. 38, rilasciato in data 14.03.1988 al prot. n. 792; C.E. per costruzione capannoni rilasciata in data 16.05.1998 al prot. n. 3617; C.E. in variante corso d'opera, presentata in data 15.07.1988 al prot. n. 2082; C.E. in variante corso d'opera, rilasciata in data 14.10.1988 al prot. n. 2082; Piano Sviluppo Aziendale per concessione edilizia, presentata in data 27.10.1993 al prot. n. 3896. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: risulta incompleta la realizzazione delle opere previste nel Piano di Sviluppo Aziendale (assimilabile nelle modalità e nelle forme di attuazione al PRPC) approvato con delibera n. 38 del Consiglio Comunale in data 01.03.1988 e della successiva convenzione tra il Comune di San Martino al Tagliamento e la Società Allevamenti Sanmartinesi Snc rep. n. 134.799 del 22.08.1994.

**PREZZO BASE € 120.000,00**

**OFFERTA MINIMA DI € 99.000,00**

**Valore di Stima € 160.000,00**

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 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 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. 349/16 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. 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 come descritti nella perizia di stima ed eventuali successive integrazioni, depositate in Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Pordenone. 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 saldo prezzo di aggiudicazione che dovrà essere effettuato entro 90 giorni dall'aggiudicazione direttamente a **FRIULOVEST BANCA CREDITO COOP. SOC.COOP.** fino alla concorrenza di quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto, per capitale, accessori e spese, ai sensi del R.D. 16.07.1905 n. 646 modificato dal D. Lgs. 01.09.1993 n. 385 (T.U. delle leggi sul credito fondiario), salva la facoltà del medesimo aggiudicatario di profittare del mutuo a norma del T.U sopra indicato. L'eventuale residuo del saldo prezzo dovrà essere versato sul c/c bancario intestato alla procedura comunicato come sopra. L'aggiudicatario effettuati i versamenti suindicati dovrà presentare ricevuta presso la sede operativa dell'Associazione Notarile per le Espropriazioni Immobiliari di Pordenone in Vicolo Forni Vecchi n. 1/a – Pordenone.


Il versamento del fondo spese presunto pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, comunque non inferiore a € 3.000.00, dovrà essere effettuato entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva sul c/c bancario intestato alla procedura 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, 22 novembre 2018

Il Notaio Delegato  
dott. Orazio Greco

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Orazio Greco', written in a cursive style.