

TRIBUNALE DI PORDENONE

Nella Esecuzione Immobiliare **n. 39/15 E.I.**

Promossa da:

BANCA POPOLARE FRIULADRIA con l'avv. E. Bevilacqua

Contro

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Notaio dott. Maurizio Corsi in esecuzione dell'ordinanza del 04.05.2016 e del 28.04.2018 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 **16 MARZO 2020** 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 TERZO

IN COMUNE DI PORDENONE

CATASTO FABBRICATI

F. 20 Part. 228 sub. 15 - Piazzale XX Settembre n. 1/B - Piano: 3 - Cat. A/10 - Cl. 4[^] - vani 6,5 - Superficie catastale: totale mq. 148 - Rendita Euro 2.484,16.

Unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale edificato su area censita nel Catasto Terreni al F. 20 part. 228 ente urbano di are 04.85.

Trattasi di un immobile destinato ad uso ufficio posto all'ultimo piano del complesso condominiale "Palazzo Rubini". All'unità immobiliare si accede attraverso due ingressi, uno principale ed uno secondario. La suddivisione è costituita da quattro spazi destinati ad ufficio, di cui due possono essere definiti di tipo "open space", vi è la presenza di due piccoli servizi igienici dotati di idoneo antibagno e due ripostigli uno nella zona ingresso

principale ed uno all'interno di un ufficio. Dagli uffici laterali alle estremità si accede a due terrazzini. Essendo all'ultimo piano il soffitto risulta essere inclinato. I servizi igienici sono dotati di antibagno con relativo lavabo e vano wc. L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra 4 e di cui interrati n. 1. L'unità immobiliare risulta essere libera L'edificio è stato costruito ante 1967, e successivamente ristrutturato.

Il C.T.U. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Nulla osta per esecuzione lavori edili, restauro e ristrutturazione del fabbricato ad uso commerciale, uffici, ed abitazioni civili, rilasciato in data 26.07.1976 al prot. n. 45832/75/IV; Concessione Edilizia in rinnovo rilasciata in data 15.03.1977 al prot. n. 3271/IV; Concessione edilizia, in variante al progetto autorizzato in data 15.03.1977 al prot. n. 3271/IV, rilasciata in data 03.09.1979 al prot. n.7263/79/IV; Concessione edilizia rilasciata in data 10.11.1981 al prot. n.17999/81; Condono Edilizio tratto dalla Legge 47/85 per cambio destinazione d'uso da abitazione ad ufficio presentato in data 24.12.1986 al prot. n. 52479, cui è seguita la concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 02.08.2000 al n. di prot. 38233.

Il C.T.U. rileva delle irregolarità edilizie sanabili. Per quanto riguarda le pendenze per spese condominiali, si rinvia al bilancio allegato alla perizia.

PREZZO BASE: Euro 149.062,50

OFFERTA MINIMA: Euro 111.796,88

Valore di Stima: Euro 265.000,00

LOTTO SESTO

IN COMUNE DI PORDENONE

CATASTO FABBRICATI

F. 20 Part. 128 sub. 8 - Corso Giuseppe Garibaldi n. 19/A - Piano: 3-4 - Cat. A/10 - Cl. 6 - vani 5,0 - Superficie catastale: totale mq. 187 - Rendita Euro 2.608,11

Trattasi di immobile destinato ad ufficio posto al primo terzo e quarto del fabbricato condominiale denominato "Palazzina Al Corso". L'accesso avviene dal vano scala comune, l'unità immobiliare è raggiungibile attraverso anche l'ascensore comune. L'unità si sviluppa su due livelli collegati tra loro da una scala interna, l'ingresso è costituito da un atrio che funziona da collegamento per l'ampio "open space" avente una forma ad L con

affaccio sia su Corso Garibaldi che su corte interna. Su questo disimpegno vi è un servizio igienico dotato di lavabo a colonna e wc. La scala in legno porta al piano superiore caratterizzato da un unico locale destinato ad ufficio. Questo piano risulta avere il soffitto inclinato secondo l'andamento della copertura ed illuminato attraverso lucernai paralleli alla falda. L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra 4 e di cui interrati 1. Il condominio è servito da fognatura pubblica e da acquedotto comunale. L'unità immobiliare risulta essere libera. L'edificio è stato costruito ante 1967, ed è stato ristrutturato nel 1982. Il C.T.U. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Nulla osta per esecuzione lavori edili ristrutturazione di un fabbricato esistente ad uso negozi uffici, rilasciato in data 18.03.1974 al prot. n. 32572/73/IV; Nulla osta per esecuzione lavori edili per rinnovo rilasciato in data 05.12.1974 al prot. n. 48424/IV; Nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato in data 24.06.1975 al prot. n. 23510/IV, per rinnovo e voltura del nulla osta n. 32572/73; Nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato in data 22.12.1975 al prot. n. 49147/IV, in proroga del nulla osta n. 23510/IV; Nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato in data 23.06.1976 al prot. n. 21956/IV, in proroga del nulla osta n. 23510/IV; Concessione edilizia per ristrutturazione di un fabbricato esistente rilasciata in data 31.10.1979 al prot.n. 5857/IV; Concessione Edilizia in variante rilasciata in data 17.02.1982 al prot n. 23499/81/IV; Agibilità rilasciata in data 23.04.1982 al prot. n. 8786/IV.

Il C.t.u. rileva delle irregolarità edilizie sanabili. Per quanto riguarda le pendenze per spese condominiali, si rinvia al bilancio allegato alla perizia.

PREZZO BASE: Euro 143.437,50

OFFERTA MINIMA: Euro 107.578,13

Valore di Stima: Euro 255.000,00

LOTTO OTTAVO

IN COMUNE DI PORDENONE

CATASTO FABBRICATI

F. 20 Part. 128 sub. 10 - Corso Giuseppe Garibaldi n. 19/A - Piano: 4 - Cat. A/10 - Cl. 6 - vani 4,5 - Superficie catastale: totale mq. 147 - Rendita Euro 2.347,30

Trattasi di immobile destinato ad ufficio posto al primo quarto del fabbricato condominiale denominato "Palazzina Al Corso". L'accesso avviene dal piano terzo attraverso vano scala comune o dall'ascensore comune, l'unità immobiliare è raggiungibile attraverso una scala privata che raggiunge l'atrio d'ingresso caratterizzato da un lungo corridoio centrale all'unità. La suddivisione interna è stata realizzata con l'ausilio di pareti mobili con rivestimento in legno. Nella parte terminale dell'atrio d'ingresso vi è il servizio igienico a cui si accede da un piccolo atrio e dal relativo antibagno. Il servizio igienico è dotato di lavabo e wc. Il soffitto risulta essere inclinato e segue la falda del tetto. L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra 4 e di cui interrati 1. Il condominio è servito da fognatura pubblica e da acquedotto comunale. L'unità immobiliare risulta essere libera. L'edificio è stato costruito ante 1967, ed è stato ristrutturato nel 1982.

Il C.T.U. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Nulla osta per esecuzione lavori edili ristrutturazione di un fabbricato esistente ad uso negozi uffici, rilasciato in data 18.03.1974 al prot. n. 32572/73/IV; Nulla osta per esecuzione lavori edili per rinnovo rilasciato in data 05.12.1974 al prot. n. 48424/IV; Nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato in data 24.06.1975 al prot. n. 23510/IV, per rinnovo e voltura del nulla osta n. 32572/73; Nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato in data 22.12.1975 al prot. n. 49147/IV, in proroga del nulla osta n. 23510/IV; Nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato in data 23.06.1976 al prot. n. 21956/IV, in proroga del nulla osta n. 23510/IV; Concessione edilizia per ristrutturazione di un fabbricato esistente rilasciata in data 31.10.1979 al prot.n. 5857/IV; Concessione Edilizia in variante rilasciata in data 17.02.1982 al prot n. 23499/81/IV; Agibilità rilasciata in data 23.04.1982 al prot. n. 8786/IV.

Il C.t.u. rileva delle irregolarità edilizie sanabili. Per quanto riguarda le pendenze per spese condominiali, si rinvia al bilancio allegato alla perizia.

PREZZO BASE: Euro 90.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 67.500,00

Valore di Stima: Euro 160.000,00

LOTTO TREDICESIMO

IN COMUNE DI AZZANO DECIMO

CATASTO FABBRICATI

F. 32 Part. 236 sub. 2 - Piazza Libertà n. 37 - Piano: T - Cat. C/1 - Cl. 4[^] - mq. 80 - superficie catastale: totale mq. 80 - Rendita Euro 1.739,43.

F. 32 part. 236 sub. 3 - Piazza Libertà n. 39 - Piano: T - Cat. C/1 - Cl. 4 - mq. 73 - superficie catastale: totale mq. 73 - Rendita Euro 1.587,23.

Unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale edificato su area censita nel Catasto Terreni al F. 32 part. 236 ente urbano di are 17.75.

Trattasi di due locali ad uso negozio posti al piano terra, ognuno da considerarsi unico locale dotato di servizi igienici con anti wc. Entrambi i locali risultano essere liberi.

Il C.t.u. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie uguali per entrambi i negozi:

Nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato in data 14.02.1973 al prot. n. 3541-72 - pratica n. 36/73; Nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato in data 02.03.1973 al prot. n. 9666-72 - pratica n. 47/73, Comunicazione del Sindaco a seguito aggiornamento progetti del 12.09.1977 prot. n. 5202/77; Comunicazione del Sindaco a seguito approvazione varianti alla distribuzione interna del 20.07.1979 al prot. n. 4871; Permesso di Abitabilità rilasciato in data 18.02.1981 al prot. n. 36/73; Permesso di abitabilità rilasciato in data 26.06.1990 al prot. n. 36/73; Autorizzazione per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria rilasciata in data 27.09.1990 al prot. n. 9671; Autorizzazione edilizia per interventi di manutenzione straordinaria rilasciata in data 17.06.1991 al prot. n. 6156. Il C.t.u. rileva delle irregolarità edilizie sanabili.

PREZZO BASE: Euro 73.125,00

OFFERTA MINIMA: Euro 54.843,75

Valore di Stima: Euro 130.000,00

LOTTO DICIANNOVESIMO

IN COMUNE DI AZZANO DECIMO

CATASTO FABBRICATI

F. 32 Part. 236 sub. 52 -Piazza Libertà n. 33 - Piano: S1 - Cat. C/2 - Cl. 3[^] - mq. 5 - superficie catastale: totale mq. 6 - Rendita Euro 11,10

Unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale edificato su area censita nel

Catasto Terreni al F. 32 part. 236 ente urbano di are 17.75.

Trattasi di cantina al piano interrato, porta in lamiera, pavimentazione in cemento. L'unità immobiliare risulta essere libera.

Il C.t.u. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato in data 14.02.1973 al prot. n. 3541-72 - pratica n.. 36/73; Nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato in data 02.03.1973 al prot. n. 9666-72 - pratica n. 47/73, Comunicazione del Sindaco a seguito aggiornamento progetti del 12.09.1977 prot. n. 5202/77; Comunicazione del Sindaco a seguito approvazione varianti alla distribuzione interna del 20.07.1979 al prot. n. 4871; Permesso di Abitabilità rilasciato in data 18.02.1981 al prot. n. 36/73; Permesso di abitabilità rilasciato in data 26.06.1990 al prot. n. 36/73; Autorizzazione per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria rilasciata in data 27.09.1990 al prot. n. 9671; Autorizzazione edilizia per interventi di manutenzione straordinaria rilasciata in data 17.06.1991 al prot. n. 6156.

Il C.t.u. rileva delle irregolarità edilizie. Per le eventuali pendenze per spese condominiali necessita una verifica con l'amministratore condominiale.

PREZZO BASE: Euro 956,25

OFFERTA MINIMA: Euro 717,19

Valore di Stima: Euro 1.700,00

LOTTO VENTESIMO

IN COMUNE DI AZZANO DECIMO

CATASTO FABBRICATI

**F. 32 Part. 236 sub. 53 - Piazza Libertà n. 33 - Piano: S1 - Cat. C/2 - Cl. 3[^] - mq. 4 -
superficie catastale: totale mq. 6 - Rendita Euro 8,88**

*Unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale edificato su area censita nel
Catasto Terreni al F. 32 part. 236 ente urbano di are 17.75.*

Trattasi di cantina al piano interrato, porta in lamiera, pavimentazione in cemento. L'unità immobiliare risulta essere libera.

Il C.t.u. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato in data 14.02.1973 al prot. n. 3541-72 - pratica n.. 36/73; Nulla osta per

esecuzione lavori edili rilasciato in data 02.03.1973 al prot. n. 9666-72 - pratica n. 47/73, Comunicazione del Sindaco a seguito aggiornamento progetti del 12.09.1977 prot. n. 5202/77; Comunicazione del Sindaco a seguito approvazione varianti alla distribuzione interna del 20.07.1979 al prot. n. 4871; Permesso di Abitabilità rilasciato in data 18.02.1981 al prot. n. 36/73; Permesso di abitabilità rilasciato in data 26.06.1990 al prot. n. 36/73; Autorizzazione per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria rilasciata in data 27.09.1990 al prot. n. 9671; Autorizzazione edilizia per interventi di manutenzione straordinaria rilasciata in data 17.06.1991 al prot. n. 6156.

Il C.t.u. rileva delle irregolarità edilizie. Per le eventuali pendenze per spese condominiali necessita una verifica con l'amministratore condominiale.

PREZZO BASE: Euro 787,50

OFFERTA MINIMA: Euro 590,63

Valore di Stima: Euro 1.400,00

LOTTO VENTITREESIMO
IN COMUNE DI AZZANO DECIMO
CATASTO FABBRICATI

F. 32 Part. 238 sub. 29 - Galleria Centrale n. 10/12 - Piano: S1-T - Cat. A/10 - Cl. 2[^] - vani 7,5 - superficie catastale: totale mq. 203 - Rendita Euro 1.084,56.

Unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale edificato su area censita nel Catasto Terreni al F. 32 part. 238 ente urbano di are 08,95.

Trattasi di negozio/ufficio posto al piano terra del condominio CCR1. L'immobile è caratterizzato da suddivisioni in cartongesso. L'ingresso della prima porzione di uffici è costituito da un vano destinato a sala d'aspetto/reception da cui si accede ad un ufficio principale ed ad un altro secondario. Dall'ufficio secondario si accede al vano scala che conduce alla cantina/deposito al piano seminterrato ed al relativo disimpegno di collegamento con altra porzione. Le due porzioni di uffici sono collegati da una porta interna posta su detto disimpegno. La seconda parte di uffici è caratterizzata da ingresso indipendente, un vano tipo open space destinato a reception ed una zona destinata a zona di

lavoro. Vi è ulteriore ufficio separato. I servizi igienici sono posti nel vano cantina/deposito. L'unità immobiliare risulta essere occupata da terzi più sub-affittuario, giusta contratto di locazione stipulato in data 15.06.2009 registrato a Pordenone in data 18.06.2009. Il C.t.u. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie sia per l'ufficio che per la cantina: Nulla osta per esecuzione lavori rilasciato data 14.02.1973 al prot. n. 3541-72 pratica n. 36/73; Nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato in data 02.03.1973 al prot. n. 9666-72 - pratica n. 47/73; Comunicazione del Sindaco a seguito aggiornamento progetti del 12.09.1977 al prot. n. 5202/77; Comunicazione del Sindaco a seguito approvazione varianti alla distribuzione interna del 20.07.1979 al prot. n. 4871; Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 24.12.1975 al prot. n. 36/73-75; Autorizzazione per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria rilasciata in data 27.09.1990 al prot. n. 9671. Il C.t.u. rileva delle irregolarità edilizie sanabili. Per le eventuali pendenze per spese condominiali necessita una verifica con l'amministratore condominiale.

PREZZO BASE: Euro 87.187,50

OFFERTA MINIMA: Euro 65.390,63

Valore di Stima: Euro 155.000.00

LOTTO VENTIQUEATTRESIMO

IN COMUNE DI AZZANO DECIMO

CATASTO FABBRICATI

F. 32 Part. 238 sub. 30 - Galleria Centrale n. 14 - Piano: T - Cat. C/1 - Cl. 4[^] - mq. 48 - superficie catastale: totale mq. 55 - Rendita Euro 1.043,66.

Unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale edificato su area censita nel Catasto Terreni al F. 32 part. 238 ente urbano di are 08.95.

Trattasi di negozio posto al piano terra del condominio CCR1. Nella parte terminale vi è un piccolo retrobottega che dà accesso all'anti bagno con lavandino ed al wc. L'unità immobiliare risulta essere libera. Il C.t.u. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Nulla osta per esecuzione lavori rilasciato data 14.02.1973 al prot. n. 3541-72 pratica n. 36/73; Nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato in data 02.03.1973 al prot. n. 9666-72 -

pratica n. 47/73; Comunicazione del Sindaco a seguito aggiornamento progetti del 12.09.1977 al prot. n. 5202/77; Comunicazione del Sindaco a seguito approvazione varianti alla distribuzione interna del 20.07.1979 al prot. n. 4871; Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 24.12.1975 al prot. n. 36/73-75; Autorizzazione per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria rilasciata in data 27.09.1990 al prot. n. 9671.

Il C.t.u. rileva delle irregolarità edilizie sanabili. Per le eventuali pendenze per spese condominiali necessita una verifica con l'amministratore condominiale.

PREZZO BASE: Euro 32.062,50

OFFERTA MINIMA: Euro 24.046,88

Valore di Stima: Euro 57.000,00

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 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.

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.

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. 39/15 E.I. Tribunale di Pordenone", per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto.

L'onere della cancellazione delle eventuali 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 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 e 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 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, addì 26 novembre 2019



Maurizio Corsi

Il Notaio Delegato
dott. Maurizio Corsi