

TRIBUNALE DI PORDENONE

Nella Esecuzione Immobiliare **E.I. n. 259/15 + 96/17** promossa da:

BANCA DI CIVIDALE SPA con avv. N. Vettore – RINUNCIANTE

con Avv. L. Sbrizzi

Contro

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Notaio dott. Gaspare Gerardi in esecuzione delle ordinanze del 28.09.2016 e del 31.05.2017 del Giudice dell'Esecuzione e del combinato disposto *degli artt. 490 569 570 571 572 576 591 bis c.p.c*

F I S S A

per la vendita senza incanto l'udienza del **28 aprile 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, anche ai fini dell'espressione dell'eventuale dissenso *ex art. 572 c.p.c.*, 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 CASARSA DELLA DELIZIA

CATASTO FABBRICATI

**F. 6 part. 547 sub. 14, Viale Udine n. 2, P1, cat. A/10, cl. U, vani 2,5, Totale: mq. 72,
R.C. € 877,98**

Unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale edificato su area censita nel Catasto Terreni al F. 6 part. 547 ente urbano di are 30.20

Trattasi di ufficio posto al piano primo del complesso condominiale denominato "Centro delle Palme, il complesso a destinazione commerciale direzionale e residenziale è composto da tre corpi di fabbrica di complessivi cinque piani fuori terra ed uno interrato. L'ufficio è

composto da ingresso, n. 2 locali ad uso ufficio, servizio igienico con anti servizio, vi si accede da ingresso condominiale e rampa scale con gradini e pianerottoli rivestiti in marmo. L'unità immobiliare risulta essere libera. Il C.t.u. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Concessione n. 69 del 27.07.1984 (prat. n. 1/82, prot. n. 8745/81; Concessione n. 112 del 30.01.1989 (prat. n. 5/89 – prot. n. 7873) in variante; Concessione edilizia n. 32 del 11.03.1991 (prat. n. 38/91, prot. n. 1828) seconda variante al progetto; Concessione edilizia n. 117 del 28.08.1991 (prat. n. 138/91, prot. n. 6591) per costruzione fabbricato (variante); Autorizzazione di abitabilità del 01.10.1991 (prat. n. 39/91, prot. n. 5214).

PREZZO BASE € 42.000,00

OFFERTA MINIMA DI € 31.500,00

Valore di Stima € 42.000,00

LOTTO SECONDO

IN COMUNE DI SACILE

CATASTO FABBRICATI

F. 15 part. 8 sub. 49, z.c. B, Viale Pietro Zancanaro n. 40, P5, cat. A/2, cl. 3, vani 5,5,

Totale: mq. 117, Totale escluse aree scoperte: mq. 114, R.C. € 454,48

F. 15 part. 8 sub. 96, z.c. B, Viale Pietro Zancanaro n. 40, PS1, cat. C/2, cl. 1, mq. 9,

Totale: mq. 9, R.C. € 13,94

F. 15 part. 8 sub. 81, z.c. B, Viale Pietro Zancanaro n. 40, PS1, cat. C/6, cl. 3, mq. 22,

Totale: mq. 22, R.C. € 79,53

Unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale edificato su area censita nel Catasto Terreni al F. 15 part. 8 ente urbano di are 39.80

Trattasi di appartamento posto al piano quinto, con garage e cantina al piano scantinato, facenti parte dell'edificio denominato "Condominio Alfa". Il fabbricato di sette piani fuori terra ed uno interrato è destinato a negozi al piano terra, per lo più civili abitazioni ai piani superiori ed autorimesse e cantine al piano interrato. L'appartamento raggiungibile dalla scala B, posta in Via Carducci n. 1, è contraddistinto dall'interno n. 14 ed è composto da

ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, ripostiglio, disimpegno (con armadio a muro) n. 2 camere e bagno per complessivi mq. 109 e terrazzo di mq. 10 circa. La cantina al piano scaninato misura mq. 9 circa, e l'autorimessa di mq. 22 circa è comodamente raggiungibile da zona di manovra e scivolo condominiale in cemento con accesso da Viale Zancanaro. L'unità immobiliare risulta essere libera. Il C.t.u. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Licenza di costruzione n. 157 del 12.07.1971 per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni e negozi; Autorizzazione di abitabilità del 28.12.1972 (prat. n. 32/1972); Dia del 15.03.2005 (depositata il 16.03.2005 prot. n. 7567) per straordinaria manutenzione. Il C.t.u. riferisce che a carico dell'unità immobiliare vi sono pendenze per spese condominiali scadute.

PREZZO BASE € 70.500,00

OFFERTA MINIMA DI € 52.875,00

Valore di Stima € 70.500,00

LOTTO TERZO

IN COMUNE DI PRATA DI PORDENONE

CATASTO FABBRICATI

F. 7 part. 125 sub.7, z.c. A, Via Cesare Battisti n. 50, P2, int. 3, cat. A/10, cl. 2 vani 6,5,

Totale: mq. 154, R.C. € 889,60

F. 7 part. 125 sub. 8, z.c. A, Via Cesare Battisti, PT, cat. C/6, cl. 1, mq. 13, Totale: mq.

13, R.C. € 25,51

F. 7 part. 125 sub. 9, z.c. A, Via Cesare Battisti, PT, cat. C/6, cl. 1, mq. 13, Totale: mq.

13, R.C. € 25,51

F. 7 part. 125 sub. 17, z.c. A, Via Cesare Battisti, PT, cat. C/6, cl. 1, mq. 13, Totale:

mq. 13, R.C. € 25,51

Unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale edificato su area censita nel Catasto Terreni al F. 7 part. 125 ente urbano di are 05.48

Trattasi di un ufficio ubicato al secondo piano e di n. 3 posti macchina scoperti al piano terra,

facenti parte del complesso residenziale "Rosa dei Venti – Corpo C denominato "Villa Zam-
paro". Il fabbricato risalente agli anni '30, e di interesse storico-documentale, si sviluppa su
tre piani fuori terra ad uso direzionale, collegati da un corpo scala ed ascensore realizzato in
ampliamento sul retro nel 2003. L'unità d'interesse è contraddistinta con l'interno 3 ed è
posta all'ultimo piano (sottotetto), composta da ufficio-reception, n. 2 studi (di cui uno pre-
disposto per servizio igienico) disimpegno, bagno e n. 3 sudi. I posti macchina scoperti di
mq. 13 ciascuno, sono posti sul fronte dell'edificio, l'area scoperta condominiale è pavimen-
tata con betonelle nella parte centrale mentre in prossimità dell'ingresso è lastricata in pietra
Lessinia. Il lotto è interamente delimitato in particolare verso la via pubblica con muretto
sovrastante ringhiera metallica, l'accesso carraio è regolato da cancello a scorrere in acciaio
telecomandato. Le unità immobiliari risultano essere occupate dal debitore. Il C.t.u. Riferi-
sce che l'immobile è stato costruito prima del 1 settembre 1967, ed ha rilevato le seguenti
pratiche edilizie: Concessione n. 68/01 del 29.09.2001 (prat. n. 189/01, prot. n. 11957) per
ristrutturazione di fabbricato residenziale con parziale cambio di destinazione d'uso; Con-
cessione n. 05/03 del 24.03.2003 (prat. n. 02/255, prot. n. 18570/02) variante al progetto di
ristrutturazione ed ampliamento; Agibilità del 09.11.2004 prat. n. 189/01-02/225; prot. n.
20246/04. . Il C.t.u. riferisce che a carico dell'unità immobiliare vi sono pendenze per spese
condominiali scadute.

PREZZO BASE € 137.500,00

OFFERTA MINIMA DI € 103.125,00

Valore di Stima € 137.500,00

LOTTO QUARTO

IN COMUNE DI SACILE

CATASTO FABBRICATI

F. 9 part. 1216 sub. 5, z.c. B, Viale della Repubblica n. 9, P1, cat. A/10, cl. 3, vani 8,5,

Totale: mq. 191, R.C. 2.875,37

Quota di 64,12/1000 del locale adibito a cabina ENEL

F. 9 part. 1216 sub. 62, z.c. B, Viale della Repubblica, PS1, cat. D/1, R.C. € 128,91

Unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale edificato su area censita nel Catasto Terreni al F. 9 part. 1216 ente urbano di are 36.50

Trattasi di ufficio posto al piano primo del fabbricato condominiale denominato "Centro Servizi San Liberale". L'edificio è composto da piano scantinato destinato ad autorimesse e magazzini, e da n. 4 piani fuori terra a destinazione commerciale, residenziale e direzionale, collegati da un vano scala ed ascensore. L'unità d'interesse, contraddistinta con l'interno n. 2, è composta da atrio-reception, disimpegno, corridoio, n. 6 locali ad uso ufficio e n. 2 servizi igienici (ciechi) con anti servizi, per complessivi mq. 189 circa e n. 5 terrazzini di mq. 17 circa. L'unità è attualmente comunicante con l'adiacente sub. 82. L'area scoperta condominiale è in parte destinata a parcheggi ed in parte a verde condominiale. L'immobile identificato dal sub. 5 è occupato dal debitore mentre l'immobile identificato con il sub. 62 è in uso all'ENEL. Il C.t.u. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Concessione edilizia n. 107/94 del 5.07.1994 per la costruzione centro servizi per negozi e minialloggi; Concessione edilizia n. 131/95 del 08.08.1995 variante in corso alla C.E. n. 107/94 del 05.07.1994; Concessione edilizia n. 176/95 del 23.10.1995, seconda variante in corso alla C.E. n. 107/94 del 05.07.1994. Autorizzazione di agibilità del 21.01.1997 prat. n. 95A075 (prot. n. 22938). Il C.t.u. riferisce che vi sono a carico dell'unità immobiliare delle pendenze per spese condominiali.

PREZZO BASE € 119.800,00

OFFERTA MINIMA DI € 89.850,00

Valore di Stima € 119.800,00

LOTTO QUINTO

IN COMUNE DI SACILE

CATASTO FABBRICATI

**F. 9 part. 1216 sub. 82, z.c. B, Viale della Repubblica n. 9, P1, cat. A/10, cl. 3, vani 3,5,
Totale: mq. 78, R.C. 1.183,98**

Quota di 25,67/1000 del locale adibito a cabina ENEL

F. 9 part. 1216 sub. 62, z.c. B, Viale della Repubblica, PS1, cat. D/1, R.C. € 128,91

Unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale edificato su area censita nel Catasto Terreni al F. 9 part. 1216 ente urbano di are 36.50

Trattasi di ufficio posto al piano primo del fabbricato condominiale denominato "Centro Servizi San Liberale". L'edificio è composto da piano scantinato destinato ad autorimesse e magazzini, e da n. 4 piani fuori terra a destinazione commerciale, residenziale e direzionale, collegati da un vano scala ed ascensore. L'unità d'interesse, contraddistinta con l'interno n. 3, è composta da ingresso, disimpegno, n. 2 locali ad uso ufficio, archivio e servizio igienico (cieco) per complessivi mq. 77 e n. 2 terrazzini di mq. 10 totali. L'unità è attualmente comunicante con l'adiacente sub. 5. L'area scoperta condominiale è in parte destinata a parcheggi ed in parte a verde condominiale. L'immobile identificato dal sub. 82 è occupato dal debitore mentre l'immobile identificato con il sub. 62 è in uso all'ENEL. Il C.t.u. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Concessione edilizia n. 107/94 del 5.07.1994 per la costruzione centro servizi per negozi e minialloggi; Concessione edilizia n. 131/95 del 08.08.1995 variante in corso alla C.E. n. 107/94 del 05.07.1994; Concessione edilizia n. 176/95 del 23.10.1995, seconda variante in corso alla C.E. n. 107/94 del 05.07.1994, Autorizzazione di agibilità del 21.01.1997 prat. n. 95A075 (prot. n. 22938). Il C.t.u. riferisce che a carico dell'unità immobiliare vi sono pendenze per spese condominiali scadute.

PREZZO BASE € 33.800,00

OFFERTA MINIMA DI € 25.350,00

Valore di Stima € 33.800,00

LOTTO SESTO

IN COMUNE DI FRISANCO

CATASTO FABBRICATI

F. 25 part. 1025 sub. 7, Via Ropata snc, PT, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, Totale: mq. 109,

Totale escluse aree scoperte:;mq. 109, R.C. € 199,87

Unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale edificato su area censita nel Catasto Terreni al F. 25 part. 1025 ente urbano di are 02.03

CATASTO TERRENI

Per la quota di 2/8 di piena proprietà

F. 25 part. 102, seminativo cl. U, di are 01.30, R.D. € 0,23, R.A. € 0,13

F. 25 part. 104, seminativo cl. U, di are 00.65, R.D. € 0,12, R.A. € 0,07

Per la quota di 2/4 di piena proprietà

F. 25 part. 1, prato cl. 3, di are 07.60, R.D. € 1,18, R.A. € 1,57

Trattasi di appartamento posto al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale ubicato nella frazione Poffabro. L'edificio di 4 piani è stato interessato negli anni '80 e '90 da lavori di ripristino strutturale ed adeguamento antisismico nonché di ristrutturazione interna, nell'unità d'interesse inoltre nel maggio del 2011 è stata autorizzata la chiusura del portico esistente per ricavare un soggiorno-pranzo. L'appartamento, non del tutto funzionale nella distribuzione interna è composto da atrio, cucina, w.c. Con doccia, ripostiglio (camera), camera, bagno con doccia nonché porzione di soggiorno-pranzo (parte è stato realizzato sulla corte comune mqpp. 101). L'area scoperta della part. 1025 è destinata a prato mentre lo scoperto antistante il fabbricato, porzione della corte comune alla part. 101, è inghiaiaata o occupata da un marciapiede in cemento. Le particelle 102 e 104 sono terreni in pendenza, destinati a prato, posti ad est della part. 1025, la particella 1 invece è un terreno posto a nord della part. 1025, in parte piano destinato a zona di manovra e parcheggio delle autovetture ed in parte in forte pendenza verso il torrente Muiè destinato a boschetto. Il ctu riferisce che gli immobili risultano essere nella disponibilità del proprietario e che il fabbricato originario è stato costruito in epoca ante 1967. Il ctu ha altresì rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Concessione n. 86 del 14.12.1981 ripristino strutturale ed adeguamento antisismico; Concessione n. 87 del 14.12.1981 ripristino strutturale ed adeguamento antisismico; Concessione edilizia n. 28 del 07.06.1991 lavori di ristrutturazione interna; Concessione edilizia n. 11/95 del 28.03.1995, lavori di ristrutturazione interna, variante in corso d'opera; Permesso di abitabilità del 22.03.1996; DIA prot. n. 1387 del 02.05.2011 (n. 2011/015) chiusura esistente portico per ricavo soggiorno-pranzo. I Terreni secondo il vigente PRG ricadono in zona agricola-paesaggistica, montane.

PREZZO BASE € 27.500,00

OFFERTA MINIMA DI € 20.625,00

Valore di Stima € 27.500,00

LOTTO SETTIMO
IN COMUNE DI PRATA DI PORDENONE
CATASTO FABBRICATI

Per L'INTERA NUDA PROPRIETA'

F. 10 part. 704 sub. 2, z.c. A, Via San Giovanni n. 69, PS1-T-1, Cat. A/2, cl. 2, vani 8,5,

Totale: mq. 189, Totale escluse aree scoperte: mq. 179, R.C. € 987,72

F. 10 part. 704 sub. 3, s.c. A, Via San Giovanni n. 69, PS1, cat. C/6, cl. 1, mq. 38, To-

tale: mq. 38, R.C. € 74,58

Unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale edificato su area censita nel Catasto Terreni al F. 10 part. 704 ente urbano di are 35.97

CATASTO TERRENI

F. 10 part. 1235, vigneto cl. 1, di ha 1.64.35, R.D. € 212,20, R.A. € 118,83

Trattasi fabbricato di civile abitazione composto da n. 2 unità abitative contigue e relativi locali accessori e da n. 2 corpi staccati destinati a locali di deposito e tettoie. L'attuale fabbricato deriva dall'ampliamento realizzato nel 1988 dell'originaria casa rurale di abitazione risalente agli anni '60 così composta: il sub. 2 e 3 identificano sostanzialmente l'ampliamento realizzato nel 1988, al piano rialzato, ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico e vano scale di collegamento al piano primo ed al piano scantinato di complessivi mq. 81 circa, nonché portico di mq. 16 circa e terrazzino (veranda) di mq. 6 circa (non autorizzato). Al piano primo disimpegno, n. 3 camere ed un bagno, per mq. 81 circa n. 2 terrazzini di mq. 15 di cui mq. 9 circa per quello sul prospetto principale non autorizzato. Al piano scantinato, disimpegno, cantina, servizio igienico (privo di autorizzazione) e centrale termica (con accessi anche dall'esterno) autorimessa e ripostiglio ricavato sotto il portico senza autorizzazione e raggiungibile sia dall'autorimessa che da scala esterna (priva di autorizzazione) utilizzata anche dall'unità n. 1. Completa il lotto un terreno agricolo posto a sud destinato a seminativo, leggermente in pendenza. Il fondo, di natura alluvionale e di medio impasto. Il C.t.u. riferisce che le unità immobiliari sono nella disponibilità della parte debitrice ed il terreno è lavorato da terzi senza alcun titolo. Il C.t.u. Dichiara che l'immobile è ante 1967 ed ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Concessione n. 22 del 17.03.1988

(prat. n. 34/88 prot. n. 2219 per ampliamento di una casa rurale di abitazione. Secondo il vigente PRG il terreno part. 1235 (ex part. 1123) ricade in zona E4 agricola di interesse agricolo-paesaggistico, mentre la part.lla 704 ricade parte in zona B2 residenziale di completamento estensivo e parte in zona E4 agricola d'interesse agricolo-paesaggistico.

PREZZO BASE INTERA NUDA PROPRIETA' € 116.000,00

OFFERTA MINIMA DI € 87.000,00

Valore di Stima € 116.000,00

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, 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 comunicata 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.

259/15 + 96/17 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. 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, 15 gennaio 2020.

 Il Notaio Delegato
dott. Gaspare Gerardi