ASSOCIAZIONE NOTARILE PER LE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
Via Bertossi, 7 - 33170 PORDENONE
Cod. Fisc. e Part. IVA 01392140933

ORIGINALE

TRIBUNALE DI PORDENONE

Nell'Esecuzione Immobiliare **E.I. n. 410/16** promossa da:

con l'avv. G. Talarico del foro di PD

contro

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Notaio dott. Guido Bevilacqua, in esecuzione delle ordinanze del 22.11.2017, del 31.07.2018, 17.02.2021 e del 16.09.2021 del Giudice dell'Esecuzione e del combinato disposto degli *artt. 490, 569, 570, 571, 572 e 576 591 bis c.p.c.*

F I S S A

per la vendita senza incanto l'udienza del **20 gennaio 2022** 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 TRAVESIO

CATASTO FABBRICATI

F. 8 part. 1116, Via della Fornace n. 9, PT-1-2, cat. A/5, cl. 2, vani 3,5, R.C. € 104,84

F. 8 part. 1369, Via della Fornace snc, PT, area urbana di mq. 5

F. 8 part. 441 sub. 12, Via della Fornace, PT-1, in corso di costruz.

F. 8 part. 440 sub. 1, Via della Fdornace n. 11, PT, area urbana

CATASTO TERRENI

F. 8 part. 439, area fab DM, di are 00.55

F. 8 part. 1292, incolt prod. cl. 2, di are 00.10, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01

F. 8 part. 1294, corte, di are 00.30 senza redditi

F. 8 part. 1371, corte, di are 00.20, senza redditi

F. 8 part. 1369, ente urbano di are 00.05

F. 8 part. 440, ente urbano di are 00.30

Unità immobiliari edificate su area censita nel Catasto Terreni al F. 8 part.1116 ente urbano di are 01.50, F. 8 part. 441 ente urbano di are 05.75

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un compendio immobiliare denominato "Corte da Nodar" nel comune di Travesio, frazione di Toppo. L'accesso ai fabbricati avviene facilmente da Via dei Masi. Le tre unità immobiliari sono in fase di costruzione dal 2008, e sono attualmente al grezzo. La prima unità immobiliare è posta su tre livelli: piano terra, primo piano e mansarda. Il piano terra è composto da cucina, soggiorno e un piccolo bagno (posto nel sottoscala). Le scale collocate in soggiorno consentono l'accesso al piano primo, anch'esso composto da tre vani, camera, bagno e vano ad uso ripostiglio-stireria, collegati tra loro da un unico corridoio posto a nord, che conduce alla scala a chiocciola nel vano stireria e da qui al secondo piano-mansarda. L'abitazione è dotata di terrazzo sprovvisto di parapetto con affaccio sulla corte comune, posto al piano primo al quale si accede dalla stanza uso stireria. Proseguendo al secondo piano (mansarda) si accede alle due stanze uso camera e al vano uso bagno. La seconda unità immobiliare, posta al centro rispetto alle altre due, si sviluppa su due livelli, piano terra e primo. L'entrata principale al piano terra è collocata nel vano soggiorno, dal quale poi si ha accesso da un lato, alla stanza uso camerea ed al bagno, dal lato opposto alla stanza uso cucina che dispone pure di un accesso indipendente dalla corte comune. Tramite le scale presenti nel soggiorno, si accede al piano primo dove si trova la seconda camera ed il secondo bagno. L'abitazione presenta terrazzo esterno non ancora ultimato posto al piano primo con affaccio su via dei Masi, a cui si accede dal disimpegno del vano scale. La terza unità immobiliare posta in posizione est, si sviluppa su due livelli, primo e secondo piano. L'accesso all'abitazione avviene per mezzo di scale esterne poste nella corte interna, in parti comuni con altra unità immobiliare. Da qui si accede al vano uso soggiorno e da quest'ultimo agli altri posti al piano primo che consistono in cucina, bagno e anti bagno. Il terrazzo, non ancora ultimato, è collocato

sul lato nord dell'abitazione con affaccio sulla strada Via dei Masi ed è accessibile al primo piano dal vano destinato a cucina. Nello stesso si riscontra l'apertura di una porta, non prevista, che permette di accedere al terrazzo e alle scale in comune con altra unità immobiliare. Le scale poste in soggiorno consentono di passare al piano secondo, qui, attraverso un corridoio, si accede alle tre camere da letto e al secondo bagno. Si precisa inoltre che per ognuna delle unità immobiliari sopra descritte, era previsto in progetto un posto auto di pertinenza, situato nella corte interna comune agli edifici. Tali parcheggi, per i quali la relazione tecnica prevedeva la realizzazione di una tettoia di copertura, in realtà non sono stati eseguiti. Ciò vale anche per le altre opere di urbanizzazione delle aree comuni esterne, come la recinzione ed il passo carraio d'accesso da Via dei Masi, realizzato solo in parte. In generale, si riscontra attualmente uno stato di abbandono per l'intero compendio. Le unità immobiliari risultano essere libere. Il C.t.u. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Pratica n. 4474 C.E. Per lavori di ampliamento, ristrutturazioni edilizie, risanamento conservativo, mutamento della destinazione d'uso dei due edifici presenti all'interno della corte, oltre al ricavo di un passo carraio, situato a nord-ovest della stessa, presentata in data 23.08.2007 al prot. n. 4474; Relazione tecnica illustrativa per lavori di ampliamento AMP, ristrutturazione edilizia R/E, mutamento della destinazione d'uso M/D/U, risanamento conservativo R/C di due edifici presenti all'interno della corte, al fine di ricavare complessivamente 7 unità immobiliari. Presentata in data 23.08.2007; Asseverazione sul rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche L.13/89- dichiarazione opere non soggette a collaudo statico - scheda urbanistica edificio lato Nord, per lavori di ampliamento AMP, ristrutturazione edilizia R/E, mutamento della destinazione d'uso M/D/U, risanamento conservativo R/C di due edifici presenti all'interno della corte, al fine di ricavare complessivamente 7 unità immobiliari. Presentata in data 23.08.2007; C.E. per ampliamento, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, mutamento destinazione d'uso di due edifici e ricavo passo carraio. Rilalata in data 10.09.2007; Pratica n. 07-061 C.E. per ampliamento, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, mutamento destinazione d'uso di due edifici e ricavo passo carraio rilasciata in data 13.09.2007 prot. n. 4474; Pratica n. 07-061 C.E. per esecuzione di opere comportanti trasformazione urbani-

stica ed edilizia, rilasciata in data 13.09.2007 al prot. n. 07/061; C.E. rilasciata in data 14.09.2007 al prot. n. 173; Comunicazione inizio lavori rilasciata in data 24.04.2008 al prot. n. 2365; Pratica n. 3458 del 03.07.2009 Autorizzazione edilizia. Inoltre il C.t.u. rileva dal Certificato di destinazione urbanistica che secondo il vigente PRG le aree urbane ed i terreni ricadono in zona residenziale "AO" - a concessione diretta vincolata-. Il C.t.u. inoltre ha rilevato delle irregolarità catastali ed edilizie sanabili.

PREZZO BASE DI € 32.590,50

OFFERTA MINIMA DI € 24.443,00

Valore di Stima € 103.000,00

LOTTO SECONDO

IN COMUNE DI TRAVESIO

CATASTO FABBRICATI

F. 8 part. 441 sub. 9, Via della Fornace n. 1, PT cat. C/1, cl. 1, mq. 114, Totale: mq. 103, R.C. € 1.071,55

F. 8 part. 441 sub. 10, Via della Fornace n. 3, PT, cat. C/2, cl. 1, mq. 45, Totale: mq. 59, R.C. € 74,37

Unità immobiliari edificate su area censita nel Catasto Terreni al F. 8 part. 441 ente urbano di are 05.75.

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un compendio immobiliare denominato "Corte da Nodar" nel comune di Travesio, frazione di Toppo. L'accesso ai fabbricati avviene direttamente da Via della Fornace. Le due unità immobiliari in fase di costruzione dal 2008, attualmente al grezzo. La prima unità immobiliare è quella di ridotte dimensioni, collocata in prossimità del portico d'ingresso alla corte comune; la porta principale d'accesso immette nel vano uso soggiorno e cucina, affacciati su Via della Fornace. Dal vano cucina-soggiorno, attraverso l'atrio di collegamento, si accede all'unica camera ed al bagno adiacente. La seconda unità immobiliare anche questa collocata interamente al piano terra, presenta dimensioni nettamente maggiori rispetto alla precedente, deriva dal recupero delle precedenti vecchie unità destinate a negozio e ripostiglio. La porta d'accesso, da Via della Fornace, immette in un atrio d'ingresso dal quale, a sinistra, si accede all'ampio vano de-

stinato a cucina sala da pranzo-soggiorno. Da quest'ultimo si accede al corridoio centrale che immette dapprima nel vano uso bagno e successivamente porta alle due camere, una frontale all'altra. In generale si riscontra attualmente uno stato di abbandono per l'intero compendio. Le unità immobiliari risultano essere libere. Il C.t.u. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Pratica n. 4474 C.E. Per lavori di ampliamento, ristrutturazioni edilizie, risanamento conservativo, mutamento della destinazione d'uso dei due edifici presenti all'interno della corte, oltre al ricavo di un passo carraio, situato a nord-ovest della stessa, presentata in data 23.08.2007 al prot. n. 4474; Relazione tecnica illustrativa per lavori di ampliamento AMP, ristrutturazione edilizia R/E, mutamento della destinazione d'uso M/D/U, risanamento conservativo R/C di due edifici presenti all'interno della corte, al fine di ricavare complessivamente 7 unità immobiliari. Presentata in data 23.08.2007; Asseverazione sul rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche L.13/89-dichiarazione opere non soggette a collaudo statico - scheda urbanistica edificio lato Nord, per lavori di ampliamento AMP, ristrutturazione edilizia R/E, mutamento della destinazione d'uso M/D/U, risanamento conservativo R/C di due edifici presenti all'interno della corte, al fine di ricavare complessivamente 7 unità immobiliari. Presentata in data 23.08.2007; C.E. per ampliamento, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, mutamento destinazione d'uso di due edifici e ricavo passo carraio. Rilalata in data 10.09.2007; Pratica n. 07-061 C.E. per ampliamento, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, mutamento destinazione d'uso di due edifici e ricavo passo carraio rilasciata in data 13.09.2007 prot. n. 4474; Pratica n. 07-061 C.E. per esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, rilasciata in data 13.09.2007 al prot. n. 07/061; C.E. rilasciata in data 14.09.2007 al prot. n. 173; Comunicazione inizio lavori rilasciata in data 24.04.2008 al prot. n. 2365; Pratica n. 3458 del 03.07.2009 Autorizzazione edilizia. Inoltre il C.t.u. rileva dal Certificato di destinazione urbanistica che secondo il vigente PRG le aree urbane ed i terreni ricadono in zona residenziale "AO" - a concessione diretta vincolata-. Il C.t.u. inoltre ha rilevato delle irregolarità catastali ed edilizie sanabili.

PREZZO BASE € 10.125,00

OFFERTA MINIMA DI € 7.594,00

Valore di Stima € 32.000,00

LOTTO TERZO

IN COMUNE DI TRAVESIO

CATASTO FABBRICATI

F. 8 part. 441 sub. 11, Via della Fornace n. 5, PT cat. C/1, cl. 1, mq. 79, Totale: mq. 93, R.C. € 742,56

F. 8 part. 441 sub. 15, Via della Fornace, P1, cat. A/3, cl. 4, Totale: mq. 108, Totale escluse aree scoperte: mq. 106, R.C. € 74,37

F. 8 part. 441 sub. 20, Via della Fornace, PT bene comune non censibile

Unità immobiliari edificate su area censita nel Catasto Terreni al F. 8 part. 441 ente urbano di are 05.75.

Trattasi di due unità abitative facenti parte di un compendio immobiliare denominato "Corte da Nodar" nel comune di Travesio, frazione di Toppo. Le unità immobiliari formano un complesso abitativo realizzato su due piani sovrapposti, in cui i lavori di ristrutturazione e risanamento conservativo non sono stati ancora ultimati. La prima delle due unità immobiliari si sviluppa interamente al piano primo ed è accessibile per mezzo di scale esterne, poste nella corte interna, in parte comuni con altra unità immobiliare. Attraverso la porta d'ingresso si accede direttamente al vano uso soggiorno e cucina. Da questo si passa poi ad un corridoio che da accesso alle due camere con affaccio su via della Fornace, al bagno ed a una terza camera più piccola che è collocata sul lato opposto e si affaccia sulla corte comune. Il bagno principale, collocato sullo stesso lato della camera, presenta ancora i vecchi sanitari della precedente abitazione, mentre il secondo bagno laterale, di più ristrette dimensioni, è in fase di costruzione. L'altra unità immobiliare, è invece collocata al piano terra, deriva dal vecchio fabbricato precedentemente destinato ad esercizio commerciale (bar), presenta ingresso principale da Via della Fornace ed ingresso secondario dal portico che da accesso alla corte comune. L'entrata principale conduce direttamente al vano destinato a soggiorno e cucina che, risultano separati internamente da un tramezzo divisorio. Dal soggiorno si accede all'atrio che conduce al bagno principale e al reparto notte dell'abitazione composto da due camere da letto, una interna con affaccio sulla corte co-

mune, l'altgra in posizione nord-est, con affaccio sul lato strada, all'incrocio tra le vie Fornace e dei Masi. Questa seconda camera, di maggiori dimensioni, permette di accedere al secondo vano destinato a bagno. Si precisa inoltre che per ognuna delle unità immobiliari sopra descritte, era previsto in progetto un posto auto di pertinenza, situato nella corte interna comune agli edifici. Tali parcheggi, per i quali la relazione tecnica prevedeva la realizzazione di una tettoia di copertura, in realtà non sono stati eseguiti. Ciò vale anche per le altre opere di urbanizzazione delle aree comuni esterne, come la recinzione ed il passo carraio d'accesso da Via dei Masi, realizzato solo in parte. In generale, si riscontra attualmente uno stato di abbandono per l'intero compendio. Le unità immobiliari risultano essere libere. Il C.t.u. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Pratica n. 4474 C.E. Per lavori di ampliamento, ristrutturazioni edilizie, risanamento conservativo, mutamento della destinazione d'uso dei due edifici presenti all'interno della corte, oltre al ricavo di un passo carraio, situato a nord-ovest della stessa, presentata in data 23.08.2007 al prot. n. 4474; Relazione tecnica illustrativa per lavori di ampliamento AMP, ristrutturazione edilizia R/E, mutamento della destinazione d'uso M/D/U, risanamento conservativo R/C di due edifici presenti all'interno della corte, al fine di ricavare complessivamente 7 unità immobiliari. Presentata in data 23.08.2007; Asseverazione sul rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche L.13/89- dichiarazione opere non soggette a collaudo statico - scheda urbanistica edificio lato Nord, per lavori di ampliamento AMP, ristrutturazione edilizia R/E, mutamento della destinazione d'uso M/D/U, risanamento conservativo R/C di due edifici presenti all'interno della corte, al fine di ricavare complessivamente 7 unità immobiliari. Presentata in data 23.08.2007; C.E. per ampliamento, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, mutamento destinazione d'uso di due edifici e ricavo passo carraio. Rilalata in data 10.09.2007; Pratica n. 07-061 C.E. per ampliamento, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, mutamento destinazione d'uso di due edifici e ricavo passo carraio rilasciata in data 13.09.2007 prot. n. 4474; Pratica n. 07-061 C.E. per esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, rilasciata in data 13.09.2007 al prot. n. 07/061; C.E. rilasciata in data 14.09.2007 al prot. n. 173; Comunicazione inizio lavori rilasciata in data 24.04.2008 al prot. n. 2365; Pratica n. 3458 del 03.07.2009 Auto-

rizzazione edilizia. Inoltre il C.t.u. rileva dal Certificato di destinazione urbanistica che secondo il vigente PRG le aree urbane ed i terreni ricadono in zona residenziale "AO" - a concessione diretta vincolata-. Il C.t.u. inoltre ha rilevato delle irregolarità catastali ed edilizie sanabili.

PREZZO BASE € 14.397,00

OFFERTA MINIMA DI € 10.798,00

Valore di Stima € 45.500,00

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, lostato 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 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. 410/16 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 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 **LUCREZIA SECURITISATION SRL** 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 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 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, 29 settembre 2021

T.to Il Notaio Delegato
dott. Guido Bevilacqua