

**TRIBUNALE DI PORDENONE**

Nella Causa Divisionale **n. 1556/17 R.G.** promossa da:

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA BASSA FRIULANA** con avv. C.  
Coden

Contro

**avviso di vendita immobiliare**

Il Notaio dott.ssa Annalisa Gandolfi in esecuzione delle ordinanze del 27.09.2017 e del 06.02.2018 del Giudice della causa divisionale 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 **13 ottobre 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 Montereale Valcellina**

**Catasto Fabbricati**

**Per l'intera PIENA PROPRIETA'**

**F. 10 part. 284, Via Boccaccio n. 3, PT-1-2, cat. A/2, cl. 1, vani 8,5, Totale: mq. 150, Totale escluse aree scoperte: mq. 136, R.C. € 812,13**

**Per l'intera PIENA PROPRIETA'**

**F. 10 part. 286, Via Malnisio n. 13, PT-1-2, cat. A/4, cl. 2, vani 5, Totale: mq. 136, Totale escluse aree scoperte: mq. 117, R.C. € 201,42**

**F. 10 part. 287, Via Boccaccio, PT, cat. C/2, cl. 1, mq. 59, Totale: mq. 73, R.C. € 70,08**

**Catasto Terreni**

**F. 10 part. 288, semin arbor cl. 2, di are 04.50, R.D. € 4,07, R.A. € 2,44**

*Unità immobiliari edificate su aree censite nel Catasto Terreni al F. 10 part. 284 ente urbano di are 01.21, F. 10 part. 286 ente urbano di are 01.80, F. 10 part. 287 ente urbano di are 04.30*

Trattasi di abitazione identificata con la part. 284, risalente presumibilmente alla metà del /900, edificata su tre piani. Nel complesso l'immobile è comodamente accessibile essendo posto sul fronte strada. Si osserva però che l'accesso carraio tramite il portico compreso nella part. 284 è l'unico utilizzabile dalle abitazioni che insistono sulla limitrofa part. 1134, anche se non è indicata in mappa una servitù di passaggio. Inoltre si sottolinea come il proprietario della part. 284, per accedere con mezzi meccanici nel deposito-legnaia, debba passare sulla superficie della part. 1134, anche in questo caso non vi è la segnalazione di servitù. Al primo piano la porta di accesso e la terrazza sono comunicanti con l'edificio adibito ad abitazione posto sulle part. 285-286. Diforme da quanto riportato nella planimetria catastale risulta la sezione dell'immobile indicato come legnaia e pollaio: attualmente trattasi di unico vano chiuso su tre lati tramite muratura ma privo di divisioni in stanze. Tale porzione di edificio ha copertura piana praticabile, la terrazza è priva di parapetti. L'accesso al sottotetto avviene tramite una scala pieghevole che è posta sul soffitto della stanza da letto posta al piano primo. L'unità immobiliare risulta essere libera. Relativamente la part. 286, trattasi di abitazione adiacente a quella che ricade sulla part. 285, a sua volta adiacente alla part. 284 in linea con entrambe a formare di fatto un edificio unico. L'accesso al piano

terra dell'abitazione viene direttamente attraverso il portoncino d'ingresso posto sul fronte strada oppure dalla porta che si affaccia sul cortile interno, previo accesso dal portone esterno che chiude il portico e insiste sulla part. 285. La disposizione dei vani corrisponde quasi interamente con quanto riportato nella planimetria catastale l'unica difformità riguarda la presenza di un sottoscala, accessibile tramite porta di lamiera che si affaccia sul cortile interno ed è posizionato a confine con la stanza adibita a bagno. L'edificio suddiviso in tre piani dispone di area scoperta adiacente alla part. 285 senza alcuna separazione né segnalazione di confine. Al primo piano si trova una terrazza coperta, corrispondente alla copertura piana di porzione del piano terra, con accesso dal cortile con scala esterna indipendente. Tale terrazza si collega con quella pensile che corre lungo tutto il primo piano dell'edificio e lo collega alle abitazioni ricadenti sulle part. 284 e 285. Il sottotetto a cui si accede tramite la percorrenza di una scala esterna che confluisce nella terrazza, è ancora al grezzo ed ha accesso comune con quello della part. 285. L'unità immobiliare risulta essere libera. Relativamente alla part. 287, trattasi di edificio adibito a magazzino/deposito costruito con struttura portante in calcestruzzo e suddiviso in due porzioni. La prima è completamente chiusa, con accesso tramite porta in legno ed è utilizzata come deposito, lavanderia e ripostiglio, la seconda porzione adibita a deposito attrezzi è aperta su un lato. Sulla parete sud di tale struttura è presente un piccolo pollaio in legno. L'unità immobiliare risulta essere libera. Completa il lotto un terreno incolto coperto da prato naturale, unito, insieme alla part. 287 in un unico appezzamento sul quale sono presenti alcuni alberi da frutto di scarso valore. La superficie, di forma pressochè regolare, ricade in zona di interesse storico soggetta a risanamento conservativo. In tale zona le prescrizioni del PRGC prevedono la possibilità di ampliamento degli edifici esistenti, oppure la costruzione di pertinenze di altezza massima di due piani, che, di norma, dovranno essere realizzate in aderenza agli edifici esistenti o a confine, preferibilmente addossate a muri di recinzione, nel rispetto delle distanze prescritte. Pertanto si ritiene limitata la possibilità edificatoria sulla superficie in oggetto. L'unità immobiliare risulta essere libera. Il C.t.u. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Concessione di costruzione rilasciato in data 20.07.1983 al prot. n. 3221; Verbale di accertamento della regolare esecuzione rilasciato in data 12.12.1986; Domanda permesso di abitabilità rilasciata in aprile del 1986; Concessione ad eseguire attività edilizia rilasciata in data 07.12.1994 al prot. n. 10900; DIA rilasciata in data 12.07.2001 prot. n. 1380; Certificato di commerciabilità rilasciato in data 29.12.2015 al prot. n. 13734. Il C.t.u. rileva delle difformità catastali sanabili. Per eventuali ed ulteriori informazioni, consultare la perizia del C.t.u. di data 15.03.2016.

**PREZZO BASE € 149.463,13**

**OFFERTA MINIMA DI € 112.097,35**

**Valore di Stima € 149.463,13**

#### **Lotto Secondo**

#### **In Comune di Montereale Valcellina**

#### **Catasto Terreni**

**Per l'intera PIENA PROPRIETA'**

**F. 3 part. 339, bosco ceduo cl. 3, di are 75.80, R.D. € 3,13, R.A. € 2,35**

Trattasi di terreno boschivo di forma irregolare situato in zona E - agricole forestali, sottozona E.2.2; la superficie ricade in zona boschiva dei monti Castelat, Pala d'Altei e Cameroni soggetta a vincolo di cui al D.Lgs. n. 421/2004 (paesaggio). L'unità immobiliare risulta essere libera.

**PREZZO BASE € 2.213,36**

**OFFERTA MINIMA DI € 1.660,02**

**Valore di Stima € 2.213,36**

**Lotto Terzo**  
**In Comune di Montereale Valcellina**  
**Catasto Terreni**

**Per l'intera PIENA PROPRIETA'**

**F. 22 part. 262, prato cl. 3, di are 38.30, R.D. € 12,86, R.A. € 7,91**

Trattasi di terreno coltivato di forma irregolare e tessitura tendenzialmente sciolta, sul quale sono presenti residui colturali di soia ed in parte vegetazione infestante, arbusti e qualche albero di Robinia. Il C.t.u. dichiara che detto terreno secondo il vigente PRG ricade in zona E – Agricole forestali, sottozona E.4.1, d'interesse agricolo-paesaggistico dei colli. L'unità immobiliare risulta essere libera. Il C.t.u. ha rilevato delle difformità catastali sanabili.

**PREZZO BASE € 3.490,62**

**OFFERTA MINIMA DI € 2.617,96**

**Valore di Stima € 3.490,62**

**Lotto Quarto**  
**In Comune di Montereale Valcellina**  
**Catasto Terreni**

**Per l'intera PIENA PROPRIETA'**

**F. 28 part. 226, semin irrig cl. U, di are 52.70, R.D. € 43,55, R.A. € 23,13**

Trattasi di terreno di forma abbastanza regolare, di tessitura sciolta con scheletro prevalente, sul quale erano presenti residui colturali di mais, si accede partendo da Via Selva della frazione di Giais di Aviano, procedendo verso Malnisio si imbocca destra Via della Centrale, oltrepassata la ferrovia, a destra si trova la strada podereale che conduce al fondo. L'unità immobiliare risulta essere occupata da terzi con Denuncia di registrazione di contratti d'affitto di fondi rustici, registrato ad Aviano il 02.03.2009 al n. 1923 mod. 3, detto contratto risulta opponibile alla procedura esecutiva. Il C.t.u. dichiara che detto terreno ricade in zona E – Agricole forestali. Sottozona E.4.2 d'interesse agricolo-paesaggistico ad agricoltura estensiva.

**PREZZO BASE € 11.857,50**

**OFFERTA MINIMA DI € 8.893,12**

**Valore di Stima € 11.857,50**

**Lotto Quinto**  
**In Comune di Montereale Valcellina**  
**Catasto Terreni**

**F. 9 part. 315, incolto ster cl. 3, di ha 1.46.80, senza redditi**

Trattasi di terreno incolto di forma regolare che, in base alle fotointerpretazioni GIS, appare coperto in parte da pascolo magro ed in parte da bosco. Il C.t.u. dichiara che secondo il vigente PRG, il terreno ricade in zona EAgricole forestali. Sottozona E.3, Silvo-zootecniche. L'unità immobiliare risulta essere libera. Il C.t.u. rileva delle difformità catastali sanabili.

**PREZZO BASE € 7.607,00**

**OFFERTA MINIMA DI € 5.705,25**

**Valore di Stima € 7.607,00**

**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, di-

chiarazione 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 " Procedimento Civile R.G. 1556/17 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 tra-

sferimento, 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, 29 giugno 2020

Il Notaio Delegato  
Dott.ssa Annalisa Gandolfi

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Annalisa Gandolfi', written in a cursive style. The signature is positioned below the typed name and title.