

TRIBUNALE DI PORDENONE

Nella Esecuzione Immobiliare **n. 106/16 E.I.** promossa da:

ITALFONDIARIO SPA, con avv. R. Casucci

contro

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Notaio dott. Giorgio Pertegato in esecuzione dell'ordinanza 8 marzo 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 **10 maggio 2019** 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 I

IN COMUNE DI MONTEREALE VALCELLINA

CATASTO FABBRICATI

F. 34 part. 168 sub. 3, Via San Martino n. 96, PT-1, cat. A/7, cl. 1, vani 7,5, Totale: mq. 189, Totale escluse aree scoperte: mq. 183, R.C. Euro 794,05

F. 34 part. 168 sub. 4, Via San Martino, PT-1-2, cat. D/2, R.C. Euro 8.250,00

Unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale edificato su area censita nel Catasto Terreni al F. 34 part. 168 Ente Urbano di are 98,83 (con diritto pro-quota al bene comune non censibile catasto fabbricati F. 34 n. 168 sub. 7, Via San Martino n. 96, PT, Bene comune non censibile - (area scoperta comune a tutti i sub)

Trattasti di appartamento (part. 168 sub. 3) posto al piano terra e primo di un complesso agrituristico situato in zona periferica rispetto il centro di Montereale Valcellina. L'abita-

zione si sviluppa su un unico livello ed ha la seguente distribuzione interna: ingresso, sala, bagno, lavanderia, ripostiglio, cucina – salotto, due camere, ulteriore servizio igienico e ripostiglio. Dal vano scale si accede ad un'ampia terrazza scoperta con annesso deposito. Al piano terra troviamo un ampio portico ed un deposito, quest'ultimo è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria per la creazione di un'area destinata a servizi igienici e spogliatoi per l'utilizzo della piscina posta nell'area scoperta comune. L'immobile è in buono stato di manutenzione. **La part. 168 sub. 4** è un edificio adibito ad agriturismo situato in zona periferica di Montereale Valcellina che si sviluppa su tre piani fuori terra collegati da interna. La distribuzione interna è la seguente: piano terra con ingresso, due camere con servizio igienico, dispensa, cucina spogliatoio e wc per il personale, sala ristorante con servizi igienici, sala ristoro, locale di macellazione e lavorazione carni con deposito adiacente, oltre a portico; piano primo con cinque camere con bagno, piano secondo con quattro camere con bagno. Impianto di riscaldamento autonomo. Il ctu riferisce che è stato inoltre rinvenuto un importatne impianto fotovoltaico alloggiato in copertura ma non è stato reperito alcun documento all'interno delle pratiche edilizie rilasciate. Il c.t.u. ha rinvenuto la seguente e documentazione edilizia: Concessione Edilizia Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato residenziale Rilascio in data 08/06/1990 al n. di prot. 1423 Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 3; Concessione Edilizia Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato residenziale Rilascio in data 10/08/1990 al n. di prot. 5987 Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 3; Denuncia di Inizio Attività Per lavori: Realizzazione di piscina e servizi igienici/spogliatoi Oggetto: variante Presentazione in data 21/03/2007 al n. di prot. 4275NOTE: Dichiarazione di fine lavori del 22.03.2010 Prot. 0003694/A Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 3; Concessione Edilizia Per lavori: Realizzazione di attività agrituristica Oggetto: nuova costruzione Rilascio in data 14/02/2003 al n. di prot. 11222Abitabilità/agibilità in data 23/06/2006 al n. di prot. 00005/2003Dati precedenti relativi ai corpi: Agriturismo sub 4; Concessione Edilizia Per lavori: Realizzazione locale di macellazione Oggetto: variante Rilascio in data 04/04/2007 al n. di prot. 1433 Dati precedenti relativi ai corpi: Agriturismo sub 4; Concessione Edilizia Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato residenziale Oggetto: variante Rilascio in data 08/06/1990 al n.

di prot. 1423, Dati precedenti relativi ai corpi: Agriturismo sub 4; Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato residenziale Oggetto: variante Rilascio in data
10/08/1990 al n. di prot. 5987 Dati precedenti relativi ai corpi: Agriturismo sub 4. Il ctu ha
riscontrato delle irregolarità edilizie sanabili. Le unità immobiliari sono libere.

PREZZO BASE € 225.201,00

OFFERTA MINIMA DI € 168.898,50

LOTTO 2

IN COMUNE DI MONTEREALE VALCELLINA

CATASTO FABBRICATI

F. 34 part. 168 sub. 6, Via San Martino n. 96, PS1-T, cat. D/10, R.C. € 1.088,00

*Unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale edificato su area censita nel
Catasto Terreni al F. 34 part. 168 Ente Urbano di are 98,83 (con diritto pro-quota al
bene comune non censibile catasto fabbricati F. 34 n. 168 sub. 7, Via San Martino n. 96,
PT, Bene comune non censibile – (area scoperta comune a tutti i sub)*

Trattasi di cantina di vinificazione, con accesso autonomo, facente parte di un complesso
agrituristico situato in zona periferica rispetto al centro di Montereale Valcellina. L'immo-
bile si sviluppa su due livelli collegata da scala interna ed è così composto: piano terra con
ufficio, sala spaccio e degustazione, magazzino, locale vinificazione, magazzino /ct, oltre a
quattro porticati, piano interrato con deposito e barriera. L'immobile è in buono stato di
manutenzione generale ed all'esterno gode di uno scoperto pertinenziale, in comune con
l'attività agrituristica adiacente, destinato a giardino . Il ctu ha rinvenuto la seguente docu-
mentazione edilizia: Concessione Edilizia Realizzazione di cantina di vinificazione e ac-
cessori Oggetto: nuova costruzione Rilascio in data 21/01/2005 al n. di prot. 601; Permes-
so a costruire Per lavori: Realizzazione di cantina di vinificazione e accessori Oggetto: va-
riante Rilascio in data 20/12/2007 al n. di prot. 14122; Richiesta certificato di agibilità Per
lavori: Realizzazione di cantina di vinificazione e accessori Oggetto: variante Presentazio-
ne in data 30/01/2008 al n. di prot. 0001411/A. L'unità immobiliare è libera.

PREZZO BASE € 122.775,00

OFFERTA MINIMA DI € 92.081,00

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 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, 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. 106/16 E.I. 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.

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 prezzo di aggiudicazione e del fondo spese presunto pari al 20% e comunque non inferiore a € 3.000.00, del prezzo di aggiudicazione nella vendita senza incanto dovrà essere effettuato entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva sul predetto 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, 18.1.2019

F.70 Il Notaio Delegato
dott Giorgio Pertegato