

**TRIBUNALE DI PORDENONE**

Nella Esecuzione Immobiliare **E.I. n. 108/16** promossa da:

**BANCA SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE** con avv. A. Cecchinato

Contro

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il Notaio dott. Avv. Andrea Maistrello in esecuzione delle ordinanze del 25.10.2017, 13.07.2018, 15.04.2019 e del 22.05.2019 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 **3 DICEMBRE 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, 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 CAORLE (VE)**

**CATASTO FABBRICATI**

**F. 41 part. 76, Viale S. Margherita n. 133, PT-1-2-3, cat. D/2, R.C. € 6.956,67**

*Unità immobiliare edificata su area censita nel Catasto Terreni al F. 41 part. 76 ente urbano di are 05.20*

Trattasi di albergo posto lungo la via che costeggia il mare, composto da circa 20 camere ubicate al primo e secondo piano senza ascensore, al piano terra sono inseriti tutti i servizi alle camere quali cucina, una bella sala da pranzo ed un servizio bar. Tutte le camere sono di buona fattura, l'albergo si trova a 50 mt. Dalla spiaggia e in una posizione strategica in quanto è ubicato vicino ad una zona di servizi, quali campi da tennis e servizi rivolti alla

spiaggia. Esso si sviluppa su tre piani fuori terra più soffitta; al piano terra sono ubicati i servizi al pubblico quindi cucina, sala da pranzo, bar, e sala d'attesa nonché hall d'ingresso; ai due piani superiori, troviamo le 10 camere doppie ed una singola per piano tutte con bagno. L'ultimo piano è destinato ai servizi con una grande soffitta adibita a deposito. Adiacente all'albergo nel lotto di pertinenza, non sono presenti sufficienti spazi per garantire il posto auto a tutte le unità. L'immobile risulta essere occupato da terzi, giusta contratto di affitto d'azienda giusta atto Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (VE) rep. n. 16991, registrato a San Donà di Piave il 23.12.2015 al n. 3275 Serie 1T. Il C.t.u. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Pratica n. 150-012121 Nulla Osta per Opere edilizie, modifica e ampliamento fabbricato rilasciato in data 30.11.1956, abitabilità/agibilità rilasciata in data 07.10.1957 al prot. n. 150/1956; Pratica n. 105/1960, Nulla Osta per Opere Edilizie, modifica a fabbricato esistente, rilasciato in data 15.04.1960 al prot. n. 004373, abitabilità/agibilità rilasciata in data 13.06.1960; Pratica n. 405/83 C.E. per ristrutturazione e ampliamento, rilasciata in data 27.02.1984; Pratica n. 193/84 Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera rilasciata in data 15.07.1985, abitabilità/agibilità rilasciata in data 13.03.1986; Pratica n. 160, C.E. in sanatoria (art. 13 L. 28/2/85 n. 47) rilasciata in data 04.02.1987, abitabilità/agibilità rilasciata in data 04.02.1997. Il C.t.u. ha rilevato delle difformità catastali ed edilizie sanabili.

**PREZZO BASE € 745.000,00**

**OFFERTA MINIMA DI € 558.750,00**

**Valore di Stima € 745.000,00**

**LOTTO SECONDO**

**IN COMUNE DI CAORLE (VE)**

**CATASTO FABBRICATI**

**F. 41 part. 199 sub. 1, Via A. Doria n. 3, PT, cat. A/3, cl. 5, vani 5, Totale: mq. 90, Totale escluse aree scoperte: mq. 90, R.C. € 226,60**

**F. 41 part. 199 sub. 3, Via A. Doria n. 3, P1, cat. A/3, cl. 5, vani 2,5, Totale: mq. 40, Totale escluse aree scoperte: mq. 39, R.C. € 113,30**

**F. 41 part. 199 sub. 4, Via A. Doria n. 3, P1, cat. A/3, cl. 5, vani 2,5, Totale: mq. 42, To-**

**tale escluse aree scoperte: mq. 41, R.C. € 113,30**

*Unità immobiliari edificate su area censita nel Catasto Terreni al F. 41 part. 199 ente urbano di are 03.80*

Trattasi di piccola casa su due piani posta nel retro di Viale Margherita e più precisamente in una laterale di Via Doria a meno di 50 mt. dalla spiaggia. Si compone di tre appartamenti piuttosto datati ma che insieme costituiscono un lotto commercialmente interessante in quanto formano un unico immobile. L'appartamento al piano terra è completamente autonomo rispetto agli altri e si compone da: cucina, soggiorno, due camere un bagno mentre gli appartamenti ubicati al piano superiore sono raggiungibili da una scala esterna posta nel retro dell'immobile e sono composti da una piccola sala comune e in maniera autonoma da soggiorno-pranzo, bagno e camera. La parte più interessante di questo immobile è l'ampio scoperto, ora destinato a parcheggio, posto frontalmente alla casa. L'unità immobiliare risulta essere occupata da terzi giusta contratto di locazione registrato a Portogruaro in data 30.12.2015 al n. 4566 Serie 3T. Il C.t.u. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Pratica n. 10171 Nulla Osta per opere edilizie, costruzione di una casa d'abitazione, rilasciata in data 28.12.1953, abitabilità/agibilità in data 27.06.1956 al prot. n. 6138; Pratica n. 112/69, Nulla osta per opere edilizie per apertura di foro finestra, rilasciato in data 23.03.1969; Pratica n. 86/75 Nulla Osta per opere edilizie, nuova recinzione rilasciata in data 06.11.1975; Pratica n. 95/85 C.E. per modifiche interne ed esterne rilasciata in data 13.03.1986; Pratica n. 2163 C.E. in sanatoria (art. 13 L. 28.02.85 n. 47) rilasciata in data 25.02.1991, abitabilità/agibilità rilasciata in data 25.02.1991 al prot. n. 27564.

**PREZZO BASE € 265.000,00**

**OFFERTA MINIMA DI € 198.750,00**

**Valore di Stima € 265.000,00**

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 indi-

rizzi 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. 108/16 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, 05 agosto 2019

*F. 10* Il Notaio Delegato  
Avv. Andrea Maistrello