

**TRIBUNALE DI PORDENONE**

Nella Esecuzione Immobiliare **n. 140/2015 E.I.** promossa da:

avv. R. Casucci

contro

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il Notaio dott. Luca Sioni in esecuzione dell'ordinanza 5 luglio 2017 e del 5 marzo 2019 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 **11 MARZO 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 1**

**IN COMUNE DI SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE)**

**CATASTO FABBRICATI**

**F. 50 part. 2833 sub. 15, Via Valgrande n. 10, PS1-T-1, cat. A/2, cl.5, vani 6,5, Totale: mq. 141, Totale escluse aree scoperte: mq. 117, R.C. € 352,48**

**F. 50 part. 2833 sub. 7, Via Valgrande snc, PS1, cat. C/6, cl. 3, mq. 16, Totale: mq. 18, R.C. € 12.40**

Trattasi di casa a schiera di testa edificata nel 1989 facente parte di un complesso residenziale comprendente 4 villette a schiera con corte esclusiva. L'edificio è stato collaudato in data 25/10/1988. Il fabbricato è privo di isolamento termico con esclusione della parete Ovest ove è stato eseguito successivamente. I consumi energetici sono elevati. Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare insiste su un'area di base e di pertinenza rappresentata dal mappale n° 2833 di mq. 1420. L'abitazione, a tre piani, è stata costruita con sistema

ordinario. Al piano terra vi è l'atrio, la cucina, il pranzo-soggiorno, una tettoia ed un terrazzo. Il primo piano comprende due camere, un bagno, un disimpegno e due terrazzi. Al piano seminterrato c'è un ripostiglio, un bagno, un garage, una C.T. e un vano tecnico nel sotto-scala con accesso dall'esterno. Il ctu ha rinvenuto la seguente documentazione edilizia: Numero pratica: n° 10032/B Licenza Edilizia Per lavori: costruzione fabbricato di n° 2 villette a schiera in zona residenziale Oggetto: nuova costruzione Rilascio in data 18/03/1988 al n. di prot. 10032/B; Numero pratica: n° 10032/B Licenza Edilizia Per lavori: costruzione fabbricato di n° 2 villette a schiera in zona residenziale Oggetto: variante Rilascio in data 08/07/1989 al n. di prot. 21445 Abitabilità/agibilità in data 25/08/1989 al n. di prot. 4378; Numero pratica: n° 10032/B/Ed Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 Per lavori: installazione di un serramento esterno ad uso protezione Presentazione in data 22/02/1990 al n. di prot. 4865 Rilascio in data 04/03/1991 al n. di prot. 10032/B/ED Autorizzazione a sanatoria; Numero pratica: 10032/B/03 Condono edilizio tratto dalla legge 724/94 Per lavori: Vano uso ripostiglio a servizio dell'abitazione al piano seminterrato Presentazione in data 17/12/1994 al n. di prot. 39324 Rilascio in data 15/01/1996 al n. di prot. 10032/B/03 Concessione edilizia a sanatoria. Il ctu dichiara che vi sono delle irregolarità edilizie sanabili. L'unità immobiliare è occupata dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

**PREZZO BASE € 187.007,63**

**OFFERTA MINIMA DI € 140.255,72**

**Valore di Stima € 187.007,63**

## **LOTTO 2**

**IN COMUNE DI SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE)**

**CATASTO FABBRICATI**

**F. 50 part. 559 sub. 25, Corso del Sole n. 60, PT, cat. A/10, cl. 3, vani 4,5, Totale: mq. 99, R.C. € 1.162,03**

Trattasi di ufficio al piano terra di un edificio condominiale denominato Condominio Bianco Azzurro. La destinazione del piano terra del condominio è a ristorante e ufficio mentre quella dei piani superiori è residenziale e comprende 20 appartamenti. Il fabbricato

oggetto di esecuzione immobiliare insiste su un'area di base e di pertinenza rappresentata dal mappale n° 559 di mq. 1.180. Il sistema costruttivo è ordinario. L'unità immobiliare comprende due uffici, un disimpegno, un wc, un retro ufficio e una C.T. L'altezza dei locali è di ml. 3,00. Il divisorio tra i due uffici è realizzato a secco. Il locale C.T. comunica direttamente con il retro ufficio. Nel servizio igienico c'è un lavabo e un vaso a sedere. L'unità immobiliare ha diritto esclusivo al piano attico del Sub. 26 come descritto nell'atto del Notaio Caruso Rep. n° 10868 del 26/10/1983. Inoltre all'unità immobiliare è asservita a suo servizio in via perpetua una striscia di terreno larga ml. 5,10 prospiciente l'ufficio sul lato Est e una striscia di terreno della larghezza di ml. 1,50 sul lato Ovest. Il ctu ha rinvenuto la seguente documentazione edilizia: Numero pratica: 6757 Tipo pratica: Licenza Edilizia Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazione e negozi Oggetto: nuova costruzione Rilascio in data 31/08/1968 al n. di prot. 6757; Numero pratica: 6620 Tipo pratica: Concessione Edilizia Per lavori: Varianti interne ed ampliamento fabbricato ad uso trattoria-abitazione Oggetto: variante Rilascio in data 05/10/1978 al n. di prot. 17358; Numero pratica: 6620 Tipo pratica: Concessione Edilizia Per lavori: Varianti interne e chiusura portico fabbricato Oggetto: variante Rilascio in data 19/05/1979 al n. di prot. 7653 Abitabilità/agibilità in data 01/07/1981 al n. di prot. 3467; Numero pratica: 8773 Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato uso ristorante-negozi-abitazione Oggetto: Ristrutturazione Rilascio in data 27/09/1982 al n. di prot. 15625 Abitabilità/agibilità in data 29/06/1983 al n. di prot. 3770; Numero pratica: 1244 Intestazione: Real Leasing Spa Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85 Per lavori: Apertura finestra lato Ovest ed esecuzione paretina interna Oggetto: variante Presentazione in data 18/06/1986 al n. di prot. 15488

La pratica non è mai stata rilasciata; Numero pratica: 1086 Per lavori: varianti interne al piano terra Oggetto: variante Presentazione in data 19/01/1988 al n. di prot. 1086; Numero pratica: 3717 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico) Per lavori: Rifacimento rete fognaria Presentazione in data 05/02/1998 al n. di prot. 3717; Numero pratica: 0016213 Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) Per lavori: Manutenzione straordinaria Presentazione in data 19/05/2014 al n. di prot. 0016213; Numero

pratica: 1243 Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria Per lavori: eseguiti al Condominio in assenza di permesso ed oggetto di condono ai sensi della L. 47/85 Rilascio in data 06/05/2016 al n. di prot. 1243; Abitabilità/agibilità in data 06/05/2016 al n. di prot. 16097. Il ctu ha riscontrato delle irregolarità edilizie sanabili.

**PREZZO BASE € 101.719,69**

**OFFERTA MINIMA DI € 76.290,00**

**Valore di Stima € 135.626,25**

In caso di eventuale gara tra più concorrenti le offerte in aumento sull'offerta più alta non potrà essere inferiore ad € 2.000,00.

**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. 140/15 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 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, 9 dicembre 2019 .

 Il Notaio Delegato  
Dott. Luca Sioni