

TRIBUNALE DI PORDENONE

Nella Esecuzione Immobiliare **n. 405/16 E.I.** promossa da:

FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO con avv. M. Zucchiatti

contro

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Notaio Avv. Andrea Maistrello in esecuzione dell'ordinanza del 22.11.2017 del Giudice dell'Esecuzione e del combinato disposto *degli artt. 490 569 570 571 572 591 bis c.p.c*

FISSA

per la vendita senza incanto l'udienza del **6 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 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 MEDUNO

CATASTO FABBRICATI

F. 22 part. 426 sub. 4, Via Spilimbergo, PS1-T-1-2, cat. A/4, cl. 1, vani 5, Totale: mq. 178, Totale escluse aree scoperte: mq. 178, R.C. € 170,43

F. 22 part. 426 sub. 7, Via Spilimbergo, PT, cat. C/2, cl. 1, mq. 47, Totale: mq. 61, R.C. € 43.69

Unità immobiliare edificata su area censita nel Catasto Terreni al F. 22 part. 426 ente urbano di are

Trattasi di una vetusta abitazione edificata nell'anno 1928. Alle sue origini, faceva parte di un edificio a pianta rettangolare costituito da due abitazioni a divisione verticale a tre livel-

li fuori terra di cui il piano terra e piano primo con locali abitativi, il secondo livello ad unico vano a soffitta ed un parziale piano interrato destinato a cantina. Attualmente, a seguito di una più recente costruzione realizzata in aderenza, essa è inserita tra due unità abitative, esponendo due pareti o facciate verso la corte scoperta, altra parete aderente ad altra unità. L'accesso avviene dal cortile, a lato sud-est, immettendosi su corridoio centrale, corrente ad una quota leggermente superiore alla quota campagna e ad essa raccordato tramite alcuni gradini, a cielo aperto, posti in prossimità della porta d'ingresso. Al lato opposto dell'ingresso insiste la scala a due rampe che conduce al piano primo per poi proseguire fino all'ultimo livello costituente un'ampia soffitta formata da un unico vano ed interessante entrambe le proprietà. L'abitazione si estende al piano terra in unico ampio locale, cucina-soggiorno, costituitosi con la demolizione di parte della muratura divisoria originaria, si completa al piano primo con due camere da letto ed un bagno e da soffitta al piano secondo. In aderenza al vano scala, si eleva una colonna in cui trovano luogo un wc al piano terra con accesso direttamente dall'esterno, altro wc con lavabo colonna con accesso al piano intermedio PT-1, ed un ripostiglio con accesso dal pianerottolo della scala intermedio P1-P2. Completa l'unità immobiliare un piano seminterrato costituito da due locali ad uso cantina. L'accessorio sorge nel retro del corpo abitazione, sviluppandosi unicamente al piano terra ed è costituito da antistante porticato ed a seguire altro ed unico locale. L'unità immobiliare risulta essere occupata da terzi mediante comodato d'uso tacito concesso a seguito del contratto di locazione registrato a Pordenone in data 20.01.2015 al n. 704 Serie 3T. L'unità immobiliare risulta essere costruita antecedentemente al 1 settembre 1967.

PREZZO BASE € 25.020,00

OFFERTA MINIMA DI € 18.765,00

Valore di Stima € 33.360,00

LOTTO SECONDO
IN COMUNE DI MEDUNO

CATASTO FABBRICATI

F. 22 part. 426 sub. 5, Via Spilimbergo, PT-1-2, cat. A/4, cl. 1, vani 6, Totale: mq. 162,
Totale escluse aree scoperte: mq. 161, R.C. € 204,52

F. 22 part. 426 sub. 6, Via Spilimbergo, PT, cat. C/6, cl. 1, mq. 56, Totale: mq. 63, R.C.
€ 54,95

F. 22 part. 426 sub. 8, Via Spilimbergo, PT-1, cat. C/2, cl. 1, mq. 76, Totale: mq. 90,
R.C. € 70,65

F. 22 part. 426 sub. 9, Via Spilimbergo, PT-1, cat. C/2, cl. 1, mq. 674, Totale: mq. 716,
R.C. € 626,56

F. 22 part. 426 sub. 10, Via Spilimbergo, PT, cat. C/7, cl. 1, mq. 206, Totale: mq. 207,
R.C. € 75,54

*Unità immobiliare edificata su area censita nel Catasto Terreni al F. 22 part. 426 ente ur-
bano di are*

CATASTO TERRENI

F. 22 part. 323, seminativo cl. 3, di are 15.50, R.D. € 7,20, R.A. € 4,00

F. 22 part. 322 AA prato cl. 2, di are 10.00, R.D. € 4,91, R.A. € 3,87

F. 22 part. 322 AB seminativo cl. 3, di are 02.40, R.D. € 1,12, R.A. € 0,62

F. 22 part. 321 AA seminativo cl. 1, di are 18.00, R.D. € 15,80, R.A. € 8,37

F. 22 part. 321 AB, prato cl. 2, di are 01.20, R.D. € 0,59, R.A. € 0,46

Trattasi di abitazione a tre livelli fuori terra di cui: piano terra costituito da autorimessa con ingresso autonomo ed a cui è annesso il locale caldaia, da ingresso all'abitazione con corridoio a cui è annessa la scala che conduce ai piani superiori ed un ripostiglio, al piano primo vi è l'unità abitativa composta da cucina, soggiorno con terrazzo, due camere ed un bagno, mentre al piano secondo vi è un unico locale adibito a soffitta. L'autorimessa è ubicata al piano terra e ad essa si accede direttamente dalla corte antistante ove prospetta un ampio portone in metallo, dall'autorimessa si accede al locale caldaia, annesso all'atrio

d'ingresso del piano terra è presente un locale ripostiglio. Il sub. 9 identifica un manufatto già destinato a stalla per allevamento bovini con sovrastante fienile. L'unità immobiliare si eleva a due livelli fuori terra di cui: al piano terra vi è un ampio locale a stalla ed il piano primo, un unico locale ad uso fienile. Al solaio interpiano sono presente due botole da cui avviene il trasferimento del foraggio dal fienile alla stalla. Esternamente alla stalla sono installati due silos in vetroresina per lo stoccaggio del mangime, dismessi. Vi sono inoltre altri due manufatti, un primo trattasi di silos per stoccaggio del mais ed il secondo posizionato nelle immediate vicinanze dell'accessorio pertinenziale all'unità sub. 4, probabilmente era destinato a ricovero degli attrezzi e delle scorte agricole, a legnaia e quant'altro necessario nell'esercizio dell'attività della piccola proprietà contadina. Il piano terra è costituito da quattro locali di varia dimensione mentre al piano primo è presente un solo locale coperto. Attualmente si presenta in condizioni di disuso ed abbandono. Completa il centro aziendale, oltre che l'area scoperta pertinenziale, ulteriori aree, catastalmente identificate al F. 22 part. 331-322-323 costituenti unico corpo. Quest'area è sistemata a prato ed è priva di qualsiasi impianto irriguo. Le unità immobiliari risultano essere occupate dall'esecutato e famiglia con comodato d'uso tacito concesso a seguito del contratto di locazione registrato a Pordenone in data 20.01.2015 al n. 704 Serie 3T. Il C.t.u. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie relativamente ai fabbricati: Pratica n. 1 Licenza edilizia per la costruzione di una stalla con fienile e concimaia, rilasciata in data 30.09.1969, abitabilità/agibilità rilasciata in data 24.01.1972; Pratica n. 2 Licenza edilizia per sopraelevazione per costruzione casa, presentata in data 15.08.1973 e rilasciata in data 26.10.1973 al prot. n. 193/1973. L'abitabilità è stata richiesta contestualmente alla denuncia di fine lavori in data 19.12.1984 prot. n. 5192 ed è attesa quale autorizzazione nella medesima richiesta; Pratica n. 3 C.E. per la costruzione di un silos per mais presentata in data 25.05.1981 e rilasciata in data 22.06.1981 al prot. n. 764, abitabilità/agibilità rilasciata in data 22.11.1982 al prot.n. 5750/764. Il C.t.u. precisa inoltre che dal vigente piano urbanistico i terreni si trovano in zona E.5 degli ambi-

ti agricolo-paesaggistici.

PREZZO BASE € 87.750,00

OFFERTA MINIMA DI € 65.813,00

Valore di Stima € 117.000,00

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 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.

405/16 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, 6 luglio 2020

F.RO

Il Notaio Delegato

Avv. Andrea Maistrello