

TRIBUNALE DI PORDENONE

Nella Esecuzione Immobiliare **n. 102/15 + 257/17 E.I.**

Promossa da:

- **ITALFONDIARIO SPA** con avv. R. Casucci

Contro:

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Notaio dott. Maurizio Corsi in esecuzione delle ordinanze del 13 luglio 2016 e del 11 gennaio 2018 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 **19 ottobre 2020** alle **ore 15.00 e seguenti** nella **sala aste telematiche di "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 MANIAGO

CATASTO FABBRICATI

F. 13 Part. 735 sub. 5 - Via Vittorio Emanuele n. 5 - Piano: S1-T-1 - Cat. A/2 - Cl. 2[^] - vani 14 - Superficie catastale: totale mq. 264, escluse aree scoperte mq. 251 - Rendita Euro 1337,62.

F. 13 Part. 735 sub. 6 - Via Vittorio Emanuele n. 5 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. 4[^] - mq. 36, Superficie catastale: totale mq. 43 - Rendita Euro 98,54

Unità immobiliari costituenti il fabbricato edificato su area censita nel Catasto Terreni al F. 13 part. 735 ente urbano di are 06.30.

Trattasi di un edificio unifamiliare a corpo di fabbrica isolato a tre livelli, di cui uno interrato (parziale) e due fuori terra ed altro corpo staccato, destinato ad autorimessa pertinen-

ziale. L'area pertinenziale si estende a forma planimetrica rettangolare ed essa è delimitata in ogni suo lato da recinzione costituita da muratura in calcestruzzo; lungo la recinzione corrente in fregio a via Vittorio Emanuele, all'estremità sud, è stato installato il cancello carraio avente funzione anche d'accesso pedonale. L'abitazione è così costituita: piano interrato con due locali ripostiglio tra loro comunicanti, una cantina cieca e da locale caldaia oltre corridoio che immette dalla scala interna di collegamento tra tutti i livelli di piano; questo livello di piano trova pure accesso dall'esterno tramite una scala a cielo aperto aderente alla parete retro; piano terra con locali abitativi "giorno" costituiti da ingresso, da cucina, pranzo, in open space con l'ingresso, soggiorno e ripostiglio, si completa quindi in zona separata ma comunicante, da disimpegno al quale si annettono il servizio giorno, la lavanderia e lo studio; completa il vano scala di collegamento ai vari livelli di piani, il quale gode anche d'accesso diretto dall'esterno, ai lati sud-est e sud-ovest, quest'ultimo parzialmente, si estende un ampio porticato al cui colonnato poggiano travi ad arco; piano primo, esso è raggiungibile dalla scala interna di collegamento tra i vari livelli di piano, la quale immette su pianerottolo e quindi proseguendo si raggiunge il vano disimpegno, trovano camera da letto principale a cui è annesso un proprio ed esclusivo bagno suddiviso in due zone di cui una comunicante con la terrazza esterna, e la seconda con ulteriori due camere da letto matrimoniali, da bagno e da vano guardaroba. Il corpo autorimessa si sviluppa esclusivamente al piano terra a corpo di fabbrica del tipo isolato ed a pianta quadra. L'unità immobiliare risulta essere libera. Il C.t.u. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato in data 14.04.1965 prot.n. 1466 - Pratica n. 51/1965; Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 10.09.1965 prot. n. 5385 - Pratica n. 51/1965; Concessione Edilizia rilasciata in data 23.05.1984 prot. n. 3535 - Pratica n. 58/84, non risulta presentata la domanda di agibilità; Concessione Edilizia rilasciata in data 01.08.2000 prot. n. 7443 - Pratica n. 00/090. Il C.t.u. ha rilevato delle difformità edilizie sanabili.

PREZZO BASE: Euro 230.000,00

OFFERTA MINIMA DI Euro 172.500,00

Valore di Stima: Euro 230.000,00

LOTTO SECONDO
IN COMUNE DI MANIAGO
CATASTO FABBRICATI

**F. 20 Part. 127 sub. 32 - Via Fabio di Maniago - Piano: 3 - Cat. A/2 - Cl. 2[^] - vani 6,5 -
superficie catastale: totale mq. 146 - escluse aree scoperte mq. 131 - Rendita Euro
553,90.**

**F. 20 Part. 127 sub. 42 - Via Fabio di Maniago - Piano: S1 - Cat. C/6 - Cl. 3[^] - mq. 16
- Superficie catastale: totale mq. 16 - Rendita Euro 37,18.**

**F. 20 Part. 127 sub. 43 - Via Fabio di Maniago - Piano: S1 - Cat. C/6 - Cl. 3[^] - mq. 17-
Superficie catastale: totale mq. 17 - Rendita Euro 39,51.**

**F. 20 Part. 127 sub. 80 -. Via Fabio di Maniago - Piano: S1 - Cat. C/2 - Cl. 3 - mq. 6 -
Superficie catastale: totale: mq. 7 - Rendita Euro 12,39.**

*Unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale edificato su area censita nel
Catasto Terreni al F. 20 part. 127 ente urbano di are 28.40.*

**Quota di 463/10.000 delle porzioni di area adiacenti al predetto fabbricato, di fatto
già adibite a strada:**

CATASTO TERRENI

F. 20 Part. 642 - semin. arbor. 1[^] - are 00.26 - RD Euro 0,24 - RA Euro 0,13

F. 20 Part. 644 - area di fabbr. dm are 00.21- senza reddito

F. 20 Part. 645 - area - are 00.65 - senza reddito

Trattasi di unità abitativa posta al terzo ed ultimo livello di complesso condominiale ubica-
to nel centro storico del comune di Maniago, a brevissima distanza da Piazza Italia. Ad es-
sa si accede tramite la scala interna condominiale oppure tramite ascensore. Dal pianerot-
tolo ci si immette al corridoio d'ingresso, che conduce direttamente all'ampio locale pranzo
soggiorno, al quale sono annessi la cucina e verso l'esterno un ampio porticato esterno in
continuità con ampie terrazze correnti lungo i tre lati dell'abitazione; sempre dal corridoio
d'accesso si accede al corridoio notte, al quale si annettono due camere da letto, un bagno,
altro disbrigo e altro bagno e la terza camera da letto. Posizionate al piano interrato le au-
torimesse una aderente all'altra, raggiungibili dalla corsia di manovra centrale. Anche la
cantina insiste al piano interrato e si sviluppa a pianta rettangolare. Essa è raggiungibile da

corridoio interno comunicante con vano scala condominiale ed ascensore. L'unità immobiliare risulta essere libera. Il C.t.u. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: Autorizzazione edilizia, per demolizione fabbricati e nuova costruzione, rilasciata in data 18.01.1993 al prot. n. 632/93 - Pratica n. 93/001 - Autorizzazione n. 005/93; Concessione Edilizia concessa per "Silenzio assenso" ai sensi dell'art. 84 della L.R. 19.11.1992 n. 52 come modificata dalla L.R. del 14.07.1992 n. 19, per la costruzione di edificio ad uso misto alloggi, uffici e negozi, giusta provvedimento in data 15.02.1993 al prot. n. 2293; Concessione Edilizia in variante rilasciata in data 11.01.1994 al prot. n. 16792/93 - Pratica n. 93/261 - Concessione n. 007/94; Concessione Edilizia in variante in corso d'opera rilasciata in data 13.02.1995 prot. n. 17220/94 - Pratica n. 94/249 - Concessione n. 025/95; Concessione Edilizia in variante rilasciata in data 07.04.1995 prot. n. 4521/95 - Pratica n. 95/078 - Concessione n. 111/95; Autorizzazione di abitabilità/agibilità rilasciata in data 20.06.1995 prot. n. 7201/95. Il C.t.u. ha rinvenuto delle difformità edilizie descritte in modo dettagliato nella perizia di stima alla quale si rinvia. Inoltre, il consulente ha evidenziato nel proprio elaborato che vi sono delle pendenze condominiali per spese scadute ed insolute.

PREZZO BASE: Euro 109.000,00

OFFERTA MINIMA DI Euro 81.750,00

Valore di Stima: Euro 109.000,00

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 bollo, debitamente sottoscritta, 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 effettuato 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, nonché di ogni altro eventuale elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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. 102/15 + 257/17 Tribunale di Pordenone”, per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto.

L'onere della cancellazione delle eventuali 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 I.V.A.

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 come descritti nella perizia di stima ed eventuali successive integrazioni, depositate in Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Pordenone. 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

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 ad Euro 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 avverte l'aggiudicatario che, ove ne ricorrano i presupposti di legge e ne abbia interesse, limitatamente ai casi di aggiudicazione di case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, 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 di cui sopra.

Pordenone, addì 1° luglio 2020



Maurizio Corsi
Il Notaio Delegato
dott. Maurizio Corsi