

TRIBUNALE DI PORDENONE

Nella Esecuzione Immobiliare **n. 209/15 E.I.** promossa da:

_____ contro _____

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Notaio Delegato dott. Maurizio Ascanio in esecuzione dell'ordinanza del 14.09.2016, 22.06.2017, del 03.05.2019 e del 03.06.2022 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 **18 GENNAIO 2023** alle **ore 15.00 e seguenti** nella **Sala Aste Telematiche della 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 1

IN COMUNE DI MANIAGO

CATASTO FABBRICATI

Fol. 33 p.lla 401, via dei Meassi, p. T, cat. D/10, R.C. € 6.506,00

CATASTO TERRENI

Fol. 33 p.lla 401, Ente Urbano, ha 1 are 11 ca. 60

Fol. 25 p.lla 68, Semin. Arbor. cl. 2, are 38 ca. 20, R.D. € 24,66 R.A. € 16,77

Fol. 25 p.lla 76 AA, Prato, cl. 2, are 01 ca. 80, R.D. € 0,70 R.A. € 0,51

Fol. 25 p.lla 76 AB, Seminativo, cl. 2, are 20 ca. 00, R.D. € 12,91 R.A. € 8,78

Fol. 25 p.lla 79, Semin. Arbor., cl. 2, are 50 ca. 70, R.D. € 32,73 R.A. € 22,26

Fol. 25 p.lla 104, Prato, cl. 2, are 11 ca. 70, R.D. € 4,53 R.A. € 3,32

Fol. 25 p.lla 129, Semin. Arbor., cl. 2, are 43 ca. 90, R.D. € 28,34 R.A. € 19,27

Fol. 25 p.lla 186 AA, Prato, cl. 3, are 01 ca. 90, R.D. € 0,49 R.A. € 0,39

Fol. 25 p.lla 186 AB, Seminativo cl. 2, are 31 ca. 00, R.D. € 20,01 R.A. € 13,61
Fol. 25 p.lla 210 AA, Seminativo cl. 2, are 03 ca. 00, R.D. € 1,94 R.A. € 1,32
Fol. 25 p.lla 210 AB, Prato cl. 1, are 03 ca. 00, R.D. € 1,63 R.A. € 1,16
Fol. 25 p.lla 212, Semin. Arbor. cl. 1, are 25 ca. 80, R.D. € 23,98 R.A. € 12,66
Fol. 25 p.lla 213, Semin. Arbor. cl. 1, are 22 ca. 10, R.D. € 20,54 R.A. € 10,84
Fol. 25 p.lla 230 AA, Seminativo cl. 2, are 04 ca. 00, R.D. € 2,58 R.A. € 1,76
Fol. 25 p.lla 230 AB, Prato cl. 1, are 01 ca. 50, R.D. € 0,81 R.A. € 0,58
Fol. 25 p.lla 238 AA, Prato cl. 2, are 01 ca. 90, R.D. € 0,74 R.A. € 0,54
Fol. 25 p.lla 238 AB, Seminativo cl. 2, are 23 ca. 00, R.D. € 14,85 R.A. € 10,10
Fol. 25 p.lla 239, Semin. Arbor. cl. 2, are 07 ca. 60, R.D. € 4,91 R.A. € 3,34
Fol. 25 p.lla 240, Semin. Arbor. cl. 2, are 12 ca. 70, R.D. € 8,20 R.A. € 5,58
Fol. 25 p.lla 244, Prato cl. 2, are 16 ca. 40, R.D. € 6,35 R.A. € 4,66
Fol. 40 p.lla 170 AA, Seminativo cl. 1, are 10 ca. 00, R.D. € 9,04 R.A. € 4,91
Fol. 40 p.lla 170 AB, Prato cl. 2, are 00 ca. 90, R.D. € 0,35 R.A. € 0,26
Fol. 40 p.lla 171, Seminativo cl. 1, are 28 ca. 60, R.D. € 25,85 R.A. € 14,03
Fol. 40 p.lla 223, Seminativo cl. 3, are 62 ca. 10, R.D. € 30,47 R.A. € 17,64
Fol. 40 p.lla 289 AA, Seminativo cl. 1, are 36 ca. 00, R.D. € 32,54 R.A. € 17,66
Fol. 40 p.lla 289 AB, Prato cl. 2, are 08 ca. 30, R.D. € 3,21 R.A. € 2,36
Fol. 40 p.lla 290 AA, Seminativo cl. 1, are 45 ca. 00, R.D. € 40,67 R.A. € 22,08
Fol. 40 p.lla 290 AB, Prato cl. 2, are 04 ca. 20, R.D. € 1,63 R.A. € 1,19
Fol. 41 p.lla 25, Seminativo cl. 2, are 84 ca. 80, R.D. € 54,74 R.A. € 37,23
Fol. 42 p.lla 89, Prato cl. 2, are 16 ca. 20, R.D. € 6,27 R.A. € 4,60
Fol. 42 p.lla 90 AA, Seminativo cl. 2, are 45 ca. 00, R.D. € 29,05 R.A. € 19,75
Fol. 42 p.lla 90 AB, Semin. Arbor. cl. 2, are 06 ca. 20, R.D. € 4,00 R.A. € 2,72
Fol. 42 p.lla 135 AA, Seminativo cl. 2, are 26 ca. 00, R.D. € 16,78 R.A. € 11,41
Fol. 42 p.lla 135 AB, Semin. Arbor. cl. 2, are 17 ca. 10, R.D. € 11,04, R.A. € 7,51
Fol. 42 p.lla 136, Bosco Ceduo cl. 2, are 09 ca. 50, R.D. € 0,98 R.A. € 0,15

Trattasi di unità immobiliari composte da terreni e fabbricati suddivisi in più corpi fondiari. Il

primo è costituito dalla stalla per bovini da latte a stabulazione libera, deposito attualmente utilizzato anch'esso per la stabulazione libera e le opere complementari quali vasca cilindrica interrata per la raccolta delle deiezioni ed i silos orizzontali prefabbricati per la conservazione del foraggio. L'edificio comprende una prima parte resa agibile nel 1995 con rifacimento del manto di copertura nel 2007, assentito e accatastato quale tettoia, silo e deposito, ma quest'ultima porzione è di fatto utilizzata a stalla per il ricovero di bovini. In ampliamento a questo edificio è stata edificata la stalla vera e propria, resa agibile nel 2006 e completa di sala mungitura, sala latte, ufficio, servizio igienico e spogliatoio, e vani a ripostiglio di fatto utilizzati per il ristoro del personale impiegato nell'attività. La stalla vera e propria è composta da corsie di alimentazione, da corsie grigliate per lo smaltimento dei liquami e poste per il ricovero degli animali. La parte maggioritaria è destinata al ricovero delle vacche da latte disposte in cuccette e dotate di strutture ombreggianti. Mediante un sistema di raschiatori le deiezioni vengono convogliate alla raccolta dei liquami in vasca cilindrica interrata. E' priva del previsto materasso galleggiante che evita sgradevoli esalazioni. Tre silos orizzontali prefabbricati completano l'azienda. Il secondo è costituito da terreni agricoli, alcuni contigui a formare un unico appezzamento, generalmente seminativi e prati, alcuni irrigui sia con impianto fisso che con irrigazione di soccorso con rotolone mediante pompaggio dal canale consortile. Il C.t.u. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: C.E. pratica n. 160/88 per la costruzione di silo, rilasciata in data 16.08.1988; C.E. pratica n. 049/90 per la costruzione di capannone ad uso agricolo; C.E. pratica n. 004/94 costruzione capannone ad uso agricolo per nuova costruzione rilasciata in data 04.01.1994; C.E. pratica n. 343/94 per la costruzione di capannone ad uso agricolo in variante rilasciata in data 21.11.1994, rilasciata abitabilità/agibilità in data 16.02.1995; C.E. pratica n. 03/226 per ampliamento allevamento zootecnico esistente rilasciata in data 07.10.2003 al prot. n. 23278; C.E. pratica n. 05/108 per ampliamento allevamento zootecnico esistente in variante rilasciata in data 13.07.2005; DIA per ampliamento allevamento zootecnico esistente in variante presentata in data 01.06.2006 al prot. n. 14117, rilasciata abitabilità/agibilità in data 25.09.2006 al prot.n. 23785; DIA per manutenzione straordinaria alla copertura presentata in data 27.03.2007. Il C.t.u. riferisce che ha riscontrato delle irregolarità edilizie sanabili. Le unità

immobiliari risultano essere occupate da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura.

Valore di Stima: € 264.733,10

PREZZO BASE: € 264.733,10

OFFERTA MINIMA: € 198.549,83

LOTTO 2

IN COMUNE DI MANIAGO

CATASTO FABBRICATI

Fol. 33 p.lla 188 sub. 1, via dei Meassi, p. T-1, cat. C/6, cl. 1, mq. 566, Totale: mq. 566, R.C. € 935,41

Fol. 33 p.lla 188 sub. 2, via dei Meassi, p. T, cat. C/2, cl. 4, mq. 40, R.C. € 97,09

CATASTO TERRENI

Fol. 33 p.lla 188, Ente Urbano, are 24 ca. 60

IN COMUNE DI ARBA

CATASTO TERRENI

Fol. 1 p.lla 64 AA, Seminativo cl. 2, are 52 ca. 00, R.D. € 30,88 R.A. € 20,14

Fol. 1 p.lla 64 AB, Semin Arbor cl. 3, are 05 ca. 60, R.D. € 2,46 R.A. € 1,30

Fol. 1 p.lla 336, Seminativo cl. 2, are 21 ca. 70, R.D. € 12,89 R.A. € 8,41

Fol. 1 p.lla 337, Seminativo cl. 2, are 14 ca. 20, R.D. € 8,43 R.A. € 5,50

Fol. 1 p.lla 338, Seminativo cl. 2, are 35 ca. 70, R.D. € 21,20 R.A. € 13,83

Fol. 5 p.lla 336, Seminativo cl. 2, are 23 ca. 00, R.D. € 13,66 R.A. € 8,91

Fol. 5 p.lla 405, Seminativo cl. 3, are 59 ca. 70, R.D. € 26,21 R.A. € 13,87

Fol. 5 p.lla 498, Seminativo cl. 2, are 41 ca. 10, R.D. € 24,41 R.A. € 15,92

Fol. 7 p.lla 434, Seminativo cl. 2, are 79 ca. 70, R.D. € 47,34 R.A. € 30,87

Fol. 7 p.lla 444 AA, Prato cl. 3, are 04 ca. 70, R.D. € 0,73 R.A. € 0,73

Fol. 7 p.lla 444 AB, Seminativo cl. 2, are 70 ca. 00, R.D. € 41,57 R.A. € 27,11

Fol. 7 p.lla 484 AA, Seminativo cl. 2, are 50 ca. 00, R.D. € 29,70 R.A. € 19,37

Fol. 7 p.lla 484 AB, Prato cl. 2, are 37 ca. 90, R.D. € 9,79 R.A. € 7,83

Fol. 8 p.lla 247, Seminativo cl. 1, are 14 ca. 10, R.D. € 12,02 R.A. € 6,19

Fol. 8 p.lla 252 AA, Prato cl. 2, are 02 ca. 50, R.D. € 0,65 R.A. € 0,52

Fol. 8 p.lla 252 AB, Seminativo cl. 1, are 32 ca. 00, R.D. € 27,27 R.A. € 14,05

Fol. 8 p.lla 253, Seminativo cl. 3, are 32 ca. 20, R.D. € 14,14 R.A. € 7,48

Fol. 9 p.lla 1 AA, Prato cl. 2, are 17 ca. 00, R.D. € 4,39 R.A. € 3,51

Fol. 9 p.lla 1 AB, Seminativo cl. 2, ha 01 are 20 ca. 00, R.D. € 71,27 R.A. € 46,48

IN COMUNE DI FANNA

CATASTO TERRENI

Fol. 8 p.lla 434 AA, Seminativo cl. 1, are 39 ca. 00, R.D. € 35,25 R.A. € 19,13

Fol. 8 p.lla 434 AB, Prato cl. 2, are 04 ca. 90, R.D. € 2,66 R.A. € 2,15

Trattasi di unità immobiliari composte da terreni e fabbricati suddivisi in più corpi fondiari. Il rimo è costituito dalla stalla e comprende una costruzione in muratura che si eleva su due piani fuori terra con portico ad est e tettoia sul fronte ovest, ed il retrostante deposito e stalla bovini da latte dotato di ampia tettoia sul fronte ovest. La porzione di edificio a sud, realizzata nel 1968, comprende al piano terra alcuni vani destinati a depositi privi di particolari impianti tecnologici e di finiture, ed al piano superiore il fienile, con accesso esclusivamente dall'esterno, attualmente inutilizzato. Successivamente, a fine anni '70, è stata realizzata la stalla della capienza stimata in 40 capi a stabulazione libera ed il deposito. L'ampia tettoia che si estende sul fronte Ovest della stalla è stata realizzata nel 1988. Mediante la realizzazione di recinzioni viene usata per il ricovero esterno degli animali e come mangiatoia. Il secondo è costituito da terreni agricoli, alcuni contigui a formare un unico appezzamento, generalmente seminativi e prati, alcuni irrigui si con impianto fisso che con irrigazione di soccorso con rotolone mediante pompaggio dal canale consortile. Il C.t.u. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: C.E. pratica n. 103/68 per la costruzione di stalla, pollaio, porcile e recinzione rilasciata in data 14.05.1968; C.E. pratica n. 108/86 in variate alla C.E. n. 186/83 per ristrutturazione e miglioramento fabbricato uso stalla rilasciata in data 16.05.1986, successiva abitabilità/agibilità rilasciata in data 13.06.1986; C.E. pratica n. 55/78 per la costruzione di un capannone metallico uso agricolo rilasciata in data 10.05.1978; C.E. pratica n. 136/83 per ristrutturazione e miglioramento stalla e costruzione concimaia rilasciata in data 30.11.1983; C.E. pratica n. 108/88 per la costruzione

tettoia uso agricolo in ampliamento a capannone esistente rilasciato in data 25.05.1988; DIA pratica n. 00/201 presentata in data 27.07.2000. Il C.t.u. riferisce che ha riscontrato delle irregolarità catastale e edilizie sanabili. Le unità immobiliari risultano essere occupate da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura.

Valore di Stima: € 209.275,00

PREZZO BASE: € 209.275,00

OFFERTA MINIMA: € 156.956,25

LOTTO 3

IN COMUNE DI MANIAGO

CATASTO FABBRICATI

Fol. 33 p.lla 347 sub. 4, via dei Meassi, p. S1-T, cat. A/3, cl. 3, vani 6,5, Totale: mq. 171,

Totale escluse aree scoperte: mq. 170, R.C. € 419,62

(Unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale bifamiliare edificato su area censita nel Catasto Terreni al Fol. 33 p.lla 347, Ente Urbano, are 01 ca. 60).

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra di un edificio comprendente altra unità immobiliare al piano primo. Il piano seminterrato è diviso in due tra le unità immobiliare suddette. All'appartamento in oggetto si accede direttamente dall'esterno attraverso il mappale 188 che di fatto identifica i retrostanti fabbricati ad uso depositi. L'appartamento comprende ingresso, soggiorno, cucina, corridoio notte, tre camere da letto di cui due con uso della terrazza, bagno. Nello scantinato con accesso dalla scala esterna è ubicata la centrale termica alimentata e due vani ad uso deposito/cantina. L'edificio usufruisce di parte dello scoperto circostante catastalmente identificato con la part. 188. L'unità immobiliare risulta essere occupata di fatto dai debitori e dai suoi famigliari ma conferito in godimento a terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura. Il C.t.u. ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: C.E. pratica n. 87/71 per modifica prospetto fabbricato rilasciata in data 18.06.1971. Il C.t.u. riferisce che non si attesta la conformità edilizia del fabbricato in quanto presso l'ufficio tecnico comunale non si è reperita alcuna pratica edilizia (fatta sala la sopracitata) né idonea documentazione è stata fornita dalla parte.

Valore di Stima: € 44.070,00

PREZZO BASE: € 44.070,00

OFFERTA MINIMA: € 33.052,50

LOTTO 4

IN COMUNE DI VIVARO

CATASTO FABBRICATI

Fol. 3 p.lla 229 sub. 5, via Vons n. 22, p. S1-T-1-2, cat. A/4, cl. 2, vani 10,5, Totale: mq. 237,
Totale escluse aree scoperte: mq. 237, R.C. € 305,30

CATASTO TERRENI

Fol. 3 p.lla 229, Ente Urbano, are 07 ca. 30

Fol. 3 p.lla 313, Semin Arbor cl. 2, are 01 ca. 75, R.D. € 1,54 R.A. € 0,99

Trattasi di vetusto e modesto fabbricato destinato all'attività agricola con abitazione in scadenti condizioni manutentive ed annessi stalla e fienile già da tempo inutilizzati ed in pessimo stato di conservazione. Il corpo principale, ad uso residenziale, si sviluppa su due piani fuori terra, con sovrastante soffitta ed un solo vano a cantina completamente interrato. Il piano terra, privo di isolamenti a pavimento e pareti, è disabitato perché di fatto inagibile; solo il primo piano risulta essere occupato in comodato d'uso da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura. Tutti i restanti vani adiacenti il fabbricato residenziale un tempo stalla, pollaio, porcile e sovrastante fienile, sono abbandonati da tempo e di fatto inagibili. Il C.t.u. riferisce che non si attesta la conformità edilizia in quanto non risultano presente nell'archivio comunale atti e documenti inerenti il fabbricato.

Valore di Stima: € 30.000,00

PREZZO BASE: € 30.000,00

OFFERTA MINIMA: € 22.500,00

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 "E.I. n. 209/15 del Tribunale di PN", 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 1/A – Pordenone. Si precisa che le somme versate a titolo di fondo spese non producono interessi.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di 30 giorni dal detto versamento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 c. 6, c.p.c. come modificato dalla L. n. 8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

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, 13 settembre 2022

Il Notaio Delegato
dott. Maurizio Ascanio

