

TRIBUNALE DI PORDENONE

Nella Esecuzione Immobiliare **n. 291/2015 E.I.** promossa da:

ARENA NPL ONE SRL con avv. F. Dal Mas

contro

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Notaio dott. Andrea Maistrello in esecuzione dell'ordinanza 12.10.2016 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 settembre 2017** alle ore **15,30 e seguenti** nella sala delle Pubbliche Udienze del Tribunale di Pordenone - **AULA N° 107** - 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 UNICO

IN COMUNE DI AVIANO

CATASTO FABBRICATI SEZ. URBANA A

F. 2 part. 76 sub. 25, z.c. A, Via Barcis, P1, cat. A/2, cl. 3, vani 3, Totale: mq. 42,
Totale escluse aree scoperte: mq. 42, R.C. € 371,85

F. 2 part. 76 sub. 107, z.c. A, Via Stella Alpina, PS1, cat. C/6, cl. 3, mq. 14, Totale:
mq. 14, R.C. € 43,38

F. 2 part. 76 sub. 133, z.c. A, Via Stella Alpina, PS1, cat. C/2, cl. 3, mq. 4, Totale:
mq. 4, R.C. € 10,33

Appartamento di abitazione con cantina e garage facente parte del Condominio denominato "RESIDENZA COL SPIZZAT" edificato su area censita ne- l Catasto Terreni al F.2 n. 76 ente urbano are 52.80 - (trattasi di ex mapp. 75 are 15.60 + mapp. 76 are 19.20+ mapp. 77 are 18,00: soppressi e fusi tutti nel f.2 n. 76 di are 52.80 in forza di tipo mappale presentato al catasto terreni di Pordenone in data 19.10.1981 n. 1111.1/1981)- Pari a 11,89 /1000 nelle parti comuni dell'intero condominio.-

Trattasi di unità abitativa si trova in Comune di Aviano (PN), in località Piancavallo, in zona situata a Nord-Ovest del territorio comunale in un quartiere turistico, in prossimità degli impianti di risalita che conducono alle piste sciistiche. Il contesto

residenziale, sviluppatosi urbanisticamente nei decenni '70 e '80 presenta unità della tipologia condominiale fino a tre piani fuori terra e unità abitative singole o a schiera con presenza di giardini, orti e lotti inedificati. Attualmente l'area ricade in Zona Omogenea G.2.2.1 del vigente Piano Regolatore Generale. L'unità fa parte di un condominio, denominato "Col Spizzat", costituito da due blocchi, identificati come Corpo A e Corpo B, collegati tra loro da un passaggio chiuso, e si sviluppa su 4 piani, di cui 1 interrato, e si eleva in parte su 3 piani fuori terra e in parte su 2 piani fuori terra. Il complesso si affaccia a Sud su Via Stella Alpina, a Est su Via Barcis, da cui avviene l'ingresso al condominio, a Nord e a Ovest su area demaniale. Il fabbricato, costituito da 85 alloggi, è stato edificato nel 1981 e dichiarato abitabile nel 1983 su un lotto di forma irregolare di mq 5.280, di cui coperti circa mq 1.200, confinante con pubbliche strade e terreni demaniali. Oltre al fabbricato, il lotto consta di viabilità interna con annessa area parcheggi riservati ai condomini e un'ampia area verde attrezzata. I piani fuori terra del fabbricato sono destinati alle unità residenziali, mentre il piano interrato, raggiungibile attraverso la rampa, accessibile dal passo carraio posto su Via Stella Alpina, e dal vano scale interno all'edificio, è destinato alle autorimesse e alle cantine. L'aspetto architettonico è classico e tipico dell'epoca di realizzazione in un contesto montano. L'attuale distribuzione dei locali appartamento (Identificativo condominiale n.23), cantina (Identificativo condominiale n.145) e autorimessa (Identificativo condominiale n.123). L'abitazione, ubicata al piano primo del fabbricato, facente parte del Corpo B, ha una superficie lorda di mq 40,00 . Su due fronti si affaccia a Sud-Ovest, mentre sui restanti fronti confina con altre unità e parti condominiali. La cantina è situata al piano scantinato del Corpo A, mentre l'autorimessa è ubicata al piano scantinato del Corpo B. Il giardino di proprietà del condominio, ad uso promiscuo, è sistemato a verde con piante di medio ed alto fusto. L'appartamento è raggiungibile da entrambi gli ingressi del condominio. L'immobile è costituito da una zona giorno a vano unico cucina-salotto di netti mq. 15,00, da un disimpegno, da un servizio WC, da una camera matrimoniale di mq 8,00 e da un ripostiglio attualmente destinato a cameretta. La zona giorno con pareti e soffitto rivestiti in perlinato gode di buona luminosità naturale. Il servizio WC è cieco ed è dotato di sanitari, box doccia e in esso è ubicato lo scaldacqua sanitaria ("boiler"). La camera matrimoniale con affaccio a Sud, è dotata di ampia finestra. Il solaio di

copertura è a falda inclinata con altezza media pari a cm 265.

Il ctu ha rinvenuto la seguente documentazione edilizia: Numero pratica: Prat.200/77 Conc.n.198; Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato ad uso Casa-Albergo; Rilascio in data 21/12/1978; Abitabilità/agibilità in data 27/01/1983 al n. di prot. 10384/81; Successive Varianti : -Pratica N.209 Prot. 10206 Concessione N.182 del 20.11.1980; - Pratica N.105/81 Prot. 3317 Concessione N.161 del 9.11.1981. Pratiche edilizie conseguenti al Certificato di Agibilità per interventi di manutenzione: -Autorizzazione Edilizia n. 90, Pratica n. 90/91 del 02.10.1991 – Lavori di pitturazione parti in legno esterne, su tutti i lati; -Autorizzazione Edilizia n. 149, Pratica n. 149/92 del 16.11.1992 – Lavori di sostituzione serramenti in legno parti comuni, sostituzione moquette ingresso comune e sostituzione di n. 4 estrattori di fumi a cupola; -Autorizzazione Edilizia n. 155, Pratica n. 155/92 del 12.01.1993 – Lavori di costruzione di n. 2 contenitori per rifiuti e staccionata in legno; -Autorizzazione Edilizia n. 44, Pratica n. 44/93, del 28.04.1993. Il ctu ha rilevato delle irregolarità urbanistiche sanabili. Il ctu ha rilevato che vi sono a carico dell'unità immobiliare delle pendenze per spese condominiali non pagate dall'esecutato. L'unità immobiliare è libera.

PREZZO BASE € 34.800,00

OFFERTA MINIMA DI € 26.100,00

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), *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, con presentazione della ricevuta di detto versamento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale, nonché di ogni altro eventuale elemento utile alla valutazione

dell'offerta.

Alla domanda dovrà essere allegata fotocopia della carta d'identità e del codice fiscale e se trattasi di società o ditta individuale, il certificato camerale di vigenza o documento equipollente se società estera e fotocopia della carta di identità del Legale Rappresentante).

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 alle stesse deve essere allegata la fotocopia del documento d'identità e codice fiscale di tutte le dette persone.

Ogni offerente dovrà depositare, per bonifico, sul conto corrente della procedura **IBAN n. IT 45 V 08356 12500 000000999183** presso **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOC. COOP.** - filiale di Pordenone, un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto ed allegare all'offerta di acquisto il relativo attestato di versamento.

L'onere della Cancellazione delle formalità pregiudizievoli ex art. 586 c.p.c. nonché 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.

L'offerente a propria cura dovrà controllare l'effettiva consistenza dei beni immobili offerti in vendita.

Il versamento del prezzo di aggiudicazione e del fondo spese presunto pari al 20% e comunque non inferiore a € 3.000,00, del prezzo di aggiudicazione nella vendita senza incanto dovrà essere effettuato entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva sul predetto c/c bancario, con presentazione della ricevuta di detto versamento presso la Cancelleria Civile del Tribunale di 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".

Maggiori informazioni presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Pordenone, 12 giugno 2017

F.to

Il Notaio Delegato

Avv. Andrea Maistrello