

TRIBUNALE DI PORDENONE

Nella Esecuzione Immobiliare **E.I. n. 90/12** promossa da:

Contro

avviso di vendita immobiliare

Il Notaio dott.ssa Annalisa Gandolfi in esecuzione delle ordinanze del 11.11.2013, 02.03.2015, 25.02.2015, 17.02.2016, 20.10.2021, 28.07.2022, 29.06.2023 e del 05.02.2025 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 **28 ottobre 2025** alle **ore 15.00 e seguenti** nella **sala aste del Gruppo Edicom Spa 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 Aviano

Catasto Fabbricati

Sez. Urbana A, F. 15 part. 112 sub. 1, z.c. A, Via Selva n. 73 piano S1 – T – 1, cat. A/7, cl. 1, vani 10,5, R.C. € 1.003,22

Sez. Urbana A, F. 15 part. 112 sub. 2, z.c. A, Via Selva n. 73 piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq. 23, Totale: mq. 23, R.C. € 51,08

Sez. Urbana A, F. 15 part. 112 sub. 3, z.c. A, Via Selva n. 73 piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq. 31, Totale: mq. 31, R.C. € 68,84

Sez. Urbana A, F. 15 part. 112 sub. 4, z.c. A, Via Selva n. 73 piano S1, cat. C/2, cl. 1, mq. 36, Totale: mq. 47, R.C. € 66,93

Sez. Urbana A, F. 15 part. 112 sub. 5, z.c. A, Via Selva n. 73 piano S1, cat. C/2, cl. 1, mq. 116, Totale: mq. 114, R.C. € 215,67

Unità immobiliari edificate su area censita nel Catasto Terreni al F. 15 part. 112 ente urbano di are 25.70

In Comune di Aviano

Catasto Terreni

F. 15 part. 582, seminativo cl. 3, di are 44.90, R.D. € 23,19, R.A. € 13,91

Trattasi di fabbricato residenziale di due piani fuori terra ed uno seminterrato, con n. 2 corpi accessori staccati e scoperto pertinenziale e di limitrofo appezzamento di terreno. ***Il custode precisa che l'unità immobiliare è situata in Via Selva n. 76 anziché in Via Selva n. 73 mera indicazione catastale.*** L'abitazione è attualmente così composta: al piano terra-rialzato, composto da ingresso, salottino, cucina, pranzo-soggiorno, stanza, disimpegno-corridoio, n. 3 camere, ripostiglio, bagno, altro ripostiglio (nel vano scala) e rampa scale di collegamento al sottotetto ed al piano seminterrato, terrazza scoperta, ballatoio sul retro lungo tutta la facciata dell'edificio; al piano primo-sottotetto, destinato a soffitta nella zona più vetusta ed a n. 2 locali tutt'ora al grezzo nell'ampliamento; al piano seminterrato, destinato a locali accessori, comprendente n. 2 autorimesse, ripostiglio (ex stalla), stanza lavoro, ingresso, n. 2 locali, dispensa con cantina, altro ripostiglio, ricovero attrezzi e corridoio, porticato sul

retro di circa mq. 55. Il Consulente di stima riferisce che a causa della non sanabilità, non sono stati oggetto di stima ed alienazione, in quanto da demolire, il ballatoio ed il porticato sul retro ed il salottino posto accanto all'ingresso principale. Il fabbricato accessorio di maggior consistenza, posto sul retro nelle vicinanze dell'edificio residenziale, è stato realizzato nei primi anni '60, è in precarie condizioni ed è costituito da una tettoia con struttura portante in blocchi di cemento, con sottostante cantina realizzata in mattoni e pavimento di terra. A nord-est, lungo il confine, vi è un altro piccolo manufatto in stato di abbandono, realizzato in blocchi di cemento, destinato a pollaio. L'area scoperta della part. 112 è destinata a giardino, inerbato ed abbondantemente piantumato con varie essenze anche d'alto fusto; i percorsi sono pavimentati in porfido alla palladiana. La part. 582 è invece destinata a vigneto ed in piccola parte a frutteto. Il lotto è ben delimitato ed in particolare verso la strada pubblica con muretta con sovrastante paletti in ferro o cemento e rete metallica, gli accessi sono regolati da cancello e cancelletto in ferro lavorato. Le unità immobiliari sono nella disponibilità della parte esecutata. Il Consulente di stima rileva le seguenti pratiche edilizie: Nulla osta del 20.11.1970 prot. n. 11162, prat. n. 170 per modifica ed ampliamento fabbricato esistente; Concessione in sanatoria del 13.04.1987 prot. n. 10343/86, prat. n. 886, per la costruzione parte dei garage, trasformazione da veranda a garage, ricovero attrezzi più terrazza praticabile sovrastante, sopraelevazione, costruzione portico sul retro, costruzione tettoia, modifica prospetti; Concessione n. 42/88 del 07.03.1988 prot. n. 14156/85, prat. n. 185/85 per ampliamento fabbricato ad uso miglioramento igienico-sanitario; DIA n. 46/98 del 13.05.1998 prot. n. 10294 per la costruzione di recinzione; DIA del 11.05.2004 prot. n. 13430 per costruzione recinzione. Dal Certificato di Destinazione urbanistica il Consulente di stima dichiara che la part. 112 ricade per l'intero in zona B.2 – residenziali di consolidamento e completamento estensive. Ricade inoltre per intero all'interno delle zone di recupero individuate ai sensi della L. 457/78, con delibera di C.C. n. 346 del 22.12.1978 e Delibera di C.C. n. 50 del 4.03.1985; la part. 582 ricade per l'intero in zona V.1 – verdi di interesse storico-ambientale. Il Consulente di stima rileva delle difformità catastali ed edilizie in parti sanabili.

PREZZO BASE € 174.375,00

OFFERTA MINIMA DI € 130.782,00

Valore di Stima € 232.500,00

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. 90/12 del Trib. di PN", per un importo minimo pari al 20% 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.

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, cinque giugno duemilaventicinque

F.RO Il Notaio Delegato
Dott.ssa Annalisa Gandolfi