ASSOCIAZIONE NOTARILE PER LE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ORIGINALE

TRIBUNALE DI PORDENONE

Nell'Esecuzione Immobiliare **n. 109/2016 E.I.** promossa da:

BANCA SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLO, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – S.C. con gli avv.ti Alvise Cecchinato e Susanna Geremia

contro

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Notaio dott. Guido Bevilacqua, in esecuzione dell'ordinanza 22.02.2017 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 **15 febbraio 2018 alle ore 15:00 e seguenti** nella sala delle Pubbliche Udienze del Tribunale di Pordenone - AULA **109** - 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 CONCORDIA SAGITTARIA (VE)

CATASTO FABBRICATI

F. 13, part. 465, sub. 4, indirizzo Via Rinascimento, piano T, cat. F/4

F. 13, part. 465, sub. 5, indirizzo Via Rinascimento, piano T, cat. F/4

F. 13, part. 465, sub. 6, indirizzo Via Rinascimento, piano 1, cat. F/4

F. 13, part. 465, sub. 7, indirizzo Via Rinascimento, piano 1-2, cat. F/4

F. 13, part. 465, sub. 8, indirizzo Via Rinascimento, piano T-1, cat. BCNC

F. 13, part. 634, indirizzo Via Rinascimento, cat. C/3, classe 3, 217 mq, Superficie Totale 306 mq, RC € 369,84

Trattasi di fabbricato ricadente sulla particella 465, disposto su 3 livelli (2 piani più soffitta) e che risulta essere in corso di ristrutturazione. La ristrutturazione ha comportato una

ridistribuzione dei precedenti spazi interni. L'intenzione progettuale era quella di creare un condominio formato da 4 diversi appartamenti aventi le scale ed il cortile esterno in comune. Allo stato attuale i lavori non risultano completati, anche se le pareti esterne ed interne dei diversi appartamenti sono definite. L'accesso all'immobile avviene tramite la percorrenza di una porzione di cortile che si immette sulla strada comunale via Rinascimento. Attualmente non risultano presenti portoni di accesso all'immobile. Varcato l'ingresso ci si immette nel vano scale in cui, nel disimpegno presente all'entrata, vi sono gli accessi ai due appartamenti posti al piano terra (sub. 4 e sub. 5). Le scale che collegano il piano terra con il primo piano non appaiono rimodernate e sono composte da 3 rampe, poste internamente all'edificio e costruite in cemento con scalini ricoperti in marmette e parapetti in legno. Il ctu riferisce che la disposizione degli spazi interni agli appartamenti risulta pressoché conforme a quanto indicato in progetto. Alcune stanze sono leggermente più strette (i bagni di tutti gli appartamenti risultano di circa 10 cm più stretti rispetto al progetto) e si segnalano delle difformità in alcune porte e finestre che risultano di dimensioni diverse rispetto a quanto riportato nelle tavole progettuali, come in dettaglio descritto nella relazione peritale. Oltretutto, difformemente a quanto riportato nel progetto, non risultano presenti finestre sul lato sud del fabbricato, precisamente nelle stanze principali dei sub. 4, 6 e 7. Al piano terra, l'appartamento sub. 4 è dotato di cortile esterno ad uso esclusivo posto sul fronte strada. Tale spazio al momento attuale risulta abbandonato, coperto da erbacce e delimitato da un muro di recinzione in cemento di spessore 30 cm. Secondo quanto riferitomi dai tecnici comunali, la recinzione in cemento, anche se indicata in progetto, risulta tipologicamente diversa da quelle delle altre abitazioni presenti in via Rinascimento e per questo non totalmente conforme alle prescrizioni comunali. Il sottoscritto perito evidenzia la possibile futura richiesta di modifica della recinzione da parte degli uffici comunali. Gli appartamenti sono 2 per ogni piano (sub. 4 e sub. 5 al piano terra e sub. 6 e sub. 7 al primo piano). Gli appartamenti contraddistinti con il sub. 4 e sub. 6 risultano essere composti da 5 diversi spazi ciascuno (nel progetto, per ciascuno, sono indicate una cucina-soggiorno, una camera, un ripostiglio, un bagno ed un disimpegno). Nel sub. 6, sul lato ovest, vi è la presenza di una terrazza (ad oggi al grezzo, non piastrellata e priva di parapetti) a cui si

accede dalla porta comunicante con la stanza principale. Gli appartamenti contraddistinti con il sub. 5 ed il sub. 7 risultano essere composti da 5 diversi spazi ciascuno (nel progetto, per ciascuno, sono indicate una cucina-soggiorno, due camere, un bagno ed un disimpegno). L'appartamento identificato al sub. 7, è dotato di terrazza esterna (ad oggi al grezzo, non piastrellata e priva di parapetti) posizionata sul lato sud dell'edificio, a cui si accede tramite le porte presenti nelle stanze identificate sulle tavole di progetto come cucina-soggiorno e camera. Alla destra dell'entrata principale al sub. 7, è posizionata una botola che permette l'accesso ad una soffitta posta nel sottotetto (piano secondo). Tale soffitta, di altezza variabile, risulta al grezzo e dotata di una finestra verso l'esterno. Alla data del sopralluogo non vi era una scala fissa di collegamento tra il piano primo e la soffitta. Il capannone uso laboratorio/magazzino si trova sul lato nord della particella 634, a confine con la particella 464 di altrui proprietà. L'edificio, formato da 2 diversi spazi comunicanti tra loro, è dotato di pareti in blocchi di cemento e tetto con travi di legno su cui sono posizionate lastre di eternit. Il ctu ha rinvenuto la seguente documentazione edilizia: Autorizzazione all'esecuzione del progetto, Per lavori: ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato ad uso abitazione e negozio, Oggetto: nuova costruzione, Rilascio in data 17/11/1967, Abitabilità/agibilità in data 17/11/1969; Concessione per la esecuzione di opere, Per lavori: sopraelevazione di un fabbricato ad uso residenziale, Oggetto: nuova costruzione, Rilascio in data 08/03/1984 al n. di prot. 8671/82; Permesso a costruire in sanatoria, Per lavori: ampliamento ad uso falegnameria del negozio al piano terra e realizzazione di un magazzino staccato, Rilascio in data 03/12/2008 al n. di prot. 29445; Permesso di costruire per l'esecuzione di opere, Per lavori: ristrutturazione edilizia con parziale modifica di destinazione d'uso del fabbricato residenziale sull'immobile distinto al catasto al foglio 13, mappali 465,634, Rilascio in data 14/04/2010 al n. di prot. 9155; Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili, Per lavori: ampliamento di negozio e costruzione di casa economica, Oggetto: nuova costruzione, Presentazione in data 15/11/1967 al n. di prot. 6234; Domanda di Permesso di Costruire, Per lavori: ristrutturazione edilizia con parziale modifica di destinazione d'uso del fabbricato residenziale, Presentazione in data 19/11/2009 al n. di prot. 27411; Concessione per l'esecuzione di opere, Per lavori: soprae-

levazione di un fabbricato ad uso residenziale, Oggetto: nuova costruzione, Rilascio in data 08/03/1984 al n. di prot. 8671/82; Permesso a costruire in sanatoria, Per lavori: ampliamento ad uso falegnameria del negozio al piano terra e realizzazione di un magazzino staccato, Rilascio in data 03/12/2008 al n. di prot. 29445; Autorizzazione ad eseguire lavori, Per lavori: demolizione magazzino ad uso falegnameria sul terreno sito in capoluogo, via Rinascimento foglio 13, mappale 634, Rilascio in data 09/06/2003 al n. di prot. 14912; Permesso di costruire per l'esecuzione di opere, Per lavori: ristrutturazione edilizia con parziale modifica di destinazione d'uso del fabbricato residenziale sull'immobile distinto al catasto al foglio 13, mappali 465 e 634, Rilascio in data 14/04/2010 al n. di prot. 9155; Domanda di Permesso di Costruire Per lavori: ristrutturazione edilizia con parziale modifica di destinazione d'uso del fabbricato residenziale, Presentazione in data 19/11/2009 al n. di prot. 27411. Il ctu ha rilevato delle irregolarità edilizie sanabili. Il ctu riferisce che gli immobili sono liberi.

PREZZO BASE € 135.750,00

OFFERTA MINIMA DI € 101.812,00

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, con bollo 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, la dichiarazione di residenza *o* la sede legale *o* l'elezione di domicilio, il numero di codice fiscale, lo stato civile ed il 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 ope-

rativa dell'Associazione Notarile per le Espropriazioni Immobiliari di Pordenone in Vicolo Forni Vecchi 1/a – Pordenone, 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 nonché 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 ed alle stesse deve essere allegata la fotocopia del documento d'identità e del 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. 109/2016 Tribunale di Pordenone", per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto.

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

L'onere della cancellazione delle formalità pregiudizievoli ex art. 586 c.p.c. nonché delle spese di trasferimento è 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. È onere della parte aggiudicataria verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della legge 47/85 e del D.P.R. 380/2001. La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 (condono

edilizio).

Il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione dovrà essere effettuato entro 90 giorni dall'aggiudicazione direttamente a **BANCA SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLO, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – S.C.** fino alla concorrenza di quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto, per capitale, accessori e spese, ai sensi del R.D. 16.07.1905 n. 646, modificato dal D. Lgs. 01.09.1993 n. 385 (T.U. delle leggi sul credito fondiario), salva la facoltà del medesimo aggiudicatario di profittare del mutuo a norma del T.U. sopra indicato. L'eventuale residuo del saldo prezzo dovrà essere versato sul predetto c/c bancario. L'aggiudicatario, effettuati i versamenti suindicati, dovrà presentare ricevuta presso la sede operativa dell'Associazione Notarile per le Espropriazioni Immobiliari di Pordenone in Vicolo Forni Vecchi 1/a – Pordenone.

Il versamento **del fondo spese presunto pari al 20%** del prezzo di aggiudicazione, comunque non inferiore ad € 3.000,00, dovrà essere effettuato entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva sul c/c bancario intestato alla procedura e 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.

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, 30 ottobre 2017

Fto Il Notaio Delegato dott. Guido Bevilacqua