

TRIBUNALE DI PORDENONE

Nella Esecuzione Immobiliare n. 138/16 E.I., promossa da:
BANCA MEDIOCREDITO F.V.G., con avv. A. Bellotto
contro

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Notaio dott. Andrea Maistrello in esecuzione dell'ordinanza 22.03.2017 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 26 marzo 2018 alle ore 15,30 e seguenti nella
sala delle Pubbliche Udienze del Tribunale di Pordenone - AULA N° 107 - per la compari-
zione 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 in-
canto dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

IN COMUNE DI SAN QUIRINO (PN)

CATASTO FABBRICATI

- F. 30 part. 48 sub. 4, z.c. B, Via Maniago n. 25, PS1-T-1, cat. D/8, R.C. € 15.209,66
 - F. 30 part. 48 sub. 5, z.c. B, Via Maniago n. 25, PT, cat. D/8, R.C. € 3.847,60
 - F. 30 part. 48 sub. 6, z.c. B, Via Maniago n. 25, PT-1, cat. A/3, cl. 3, vani 6, Totale:
mq. 118, Totale escluse aree scoperte: mq. 118, R.C. € 371,85
 - F. 30 part. 48 sub 7, z.c. B, Via Maniago n. 25, PT, cat. D/8, R.C. € 800,51
 - F. 30 part. 48 sub. 8, z.c. B, Via Maniago n. 25, PS1, cat. D/1, R.C. € 272,69
 - F. 30 part. 48 sub. 9, z.c. B, Via Maniago n. 25, PT, cat. D/7, RC € 309,87
- Unità immobiliari edificate su area censita al Catasto Terreni al F.30 part. 48 ente
urbano di Ha 01.05.86.*

CATASTO TERRENI

F. 30 part. 339 seminativo cl. 3, Ha. 00.15.91, R.D. € 10,27, R.A. € 7,40

F. 30 part. 210 Ente ubrano di Ha. 00.07.14

Trattasi di un compendio immobiliare avente destinazione commerciale ubicato nella Zona Commerciale destinata alla media e grande distribuzione di San Quirino che è un comparto produttivo urbanizzato prospiciente la complanare interna di lottizzazione, parallela all'asse viario primario SS 251 Pordenone-Maniago ; da questa strada si accede alla proprietà oggetto d'esecuzione attraverso due portoni carrai con cancelli in ferro, scorrevoli e motorizzati, l'uno contraddistinto dal civico n.45. La proprietà è completamente recintata e catastalmente individuata dai seguenti mappali: il mappale 48 della superficie catastale di mq.10.586 sul quale insistono le costruzioni mentre la restante superficie è asfaltata e destinata a parcheggi e viabilità; il mappale 339 della superficie catastale di mq. 1591 che è tenuto a verde e conserva la potenzialità edificatorie; il mappale 210 che è occupato dalla viabilità della lottizzazione. In sopralluogo si è accertato che nei fabbricati non si svolge alcuna attività, sono in stato di abbandono ed all'interno è facile accedere attraverso la vetrata della hall d'ingresso che è sfondata. Precedentemente nell'edificio si svolgeva l'attività di vendita di mobili e componenti d'arredo con ampia mostra della quale rimangono le delimitazioni dei vari box d'esposizione ed i rivestimenti perimetrali realizzati con pareti autoportanti in cartongesso e/o legno. Completa l'insediamento la cabina Enel che è un manufatto in calcestruzzo identificato dal sub. 9 del mappale 48. Nel compendio edificato si identificano due blocchi, del resto anche strutturalmente diversi tra loro sebbene contigui, convenzionalmente nominati "blocco A) Uffici" e "blocco B) Capannone". Blocco A Uffici) catastalmente identificato dai subalterni: parte del sub.4, sub.6 (appartamento custode) e sub.8 (centrale termica) del mappale 48; si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato, solo parzialmente sul lato Nord. L'aspetto architettonico è ricercato, la forma è articolata, realizzato in calcestruzzo "faccia a vista" gettato in opera, solai di piano e di copertura-piana in latero-cemento. Al piano terra la hall d'ingresso disimpegna i vari vani e gli uffici anche se alcune originarie pareti divisorie sono state abbattute ottenendo un ampio e unico vano ove sono visibili, sul

pavimento in gomma, le tracce delle originarie ripartizioni. La superficie lorda della parte destinata ad uffici è di mq.720,00 circa e l'altezza di mt.2,70. Al primo piano, raggiungibile attraverso l'ampia scala in ferro, trova ubicazione la zona destinata ad uffici. In adiacenza è stato realizzato, in difformità dagli elaborati progettuali e catastali, il blocco servizi igienici. Completa il primo piano l'appartamento del custode (individuato dal subalterno catastale 6) della superficie lorda di mq.110,00 circa e altezza mt.2,70 comprende: un vano cucina-pranzo, il soggiorno, il bagno, tre camere da letto e la scala per l'accesso indipendente dal piano terra. Piano scantinato: altezza mt.2,70 e superficie lorda mq.700 circa, raggiungibile anche dall'esterno attraverso la scala sul lato Nord e servito dal montacarichi, è un piano essenzialmente destinato a magazzino in quanto solamente l'affaccio a Nord riceve aria e luce diretta dall'esterno. La scala interna si collega direttamente con l'ingresso Nord. In questo piano è ubicata la centrale termica, ampio vano di circa mq.60 di superficie lorda oltre al vano scala che consente l'accesso dall'esterno. Blocco B Capannone) catastalmente identificato dai subalterni: parte del sub.4 (mostra), sub.5 (mostra) e sub.7 (ingresso) del mappale 48; è un capannone di forma rettangolare. Il primo piano, della superficie di mq. 1.430,00 circa ed altezza al solaio è di mt. 3,05 (mt. 2,85 alla trave), è raggiungibile con i due ascensori ed un montacarichi oltre alle scale interne di servizio e quelle esterne di sicurezza in ferro. Entrambi i piani sono "finiti", perimetralmente rivestiti e controsoffittati; dotati di impianto di illuminazione e pavimenti in parquet prefinito. Al primo piano, in posizione baricentrica, su entrambi i lati maggiori del capannone, sono ubicate due centrali probabilmente utilizzate per la ventilazione meccanica dei locali. L'ingresso principale (per il pubblico) è ubicato sul fronte Ovest, vi si accede dai parcheggi attraverso un camminamento protetto dalle intemperie da una struttura metallica. Il ctu ha rinvenuto la seguente documentazione edilizia: Licenza Edilizia Per lavori: Costruzione edificio industriale ad uso capannoni ed uffici Rilascio in data 16/04/1974 al n. di prot.1191, Abitabilità/agibilità in data 16/12/1975 al n. di prot.1191, Concessione Edilizia Rilascio in data 7.1.1987 segue autorizzazione di variante del 25.10.1990 prot. 3137/90 ; abitabilità in data 21.2.2011 prot. 2620; Concessione Edilizia Per lavori: Modifica di destinazione d'uso di parte di

fabbricato commerciale Rilascio in data 31/10/1990 Concessione Edilizia Per lavori:
Aumento superficie di vendita al minuto Rilascio in data 06/11/1992. Il ctu riferisce che vi
sono delle irregolarità edilizie sanabili. L'immobile è libero.

PREZZO BASE € 549.450,00

OFFERTA MINIMA DI € 412.087,50

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, Vicolo Forni Vecchi n. 1/A - Pordenone.

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 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.

138/2016 E.I. Tribunale di Pordenone", 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.

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 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 comunicato come sopra, con presentazione della ricevuta di detto versamento presso la sede operativa dell'Associazione Notarile per le Espropriazioni Immobiliari di Pordenone, Vicolo Forni Vecchi n. 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 intendesse 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, 1 dicembre 2017

F.TO Il Notaio Delegato
dott. Andrea Maistrello