


**DOTT. ALESSANDRO PAVON**  
PORDENONE (PN) - Vicolo delle Acque n. 2  
Tel. 0434/247389 - fax. 0434/228560  
e-mail: a.pavon@commercialistispa.it  
**TRIBUNALE DI PORDENONE**

Fallimento: 

Reg.Fall.: N. 45/2014

Giudice Delegato:  Dott. Francesco Pedoja

### **Ordinanza di vendita**

Il Curatore, autorizzato dal Comitato dei Creditori e dal Giudice Delegato propone la seguente vendita senza incanto a valori di perizia :

#### **LOTTO UNICO ( primo tentativo)**

#### **UFFICIO**

L'immobile oggetto di stima si trova in un edificio di vecchia costruzione, realizzato in tempi diversi, che si sviluppa su due piani fuori terra più un piccolo locale interrato adibito a centrale termica. Il fabbricato presenta forma rettangolare di dimensione massime 24,90x8,2metri, ed altezza di gronda 6,50metri. L'immobile è realizzato in aderenza ad un fabbricato residenziale sul lato ovest. Sui lati est e sud, confina con altri lotti già edificati sui quali sorgono edifici ad uso residenziale, mentre verso nord è prospiciente su Via Borgo Casoni dal quale ha accesso. L'edificio originariamente costruito come opificio ad uso artigianale è stato realizzato in fasi successive. Il corpo originale corrispondente al piano terra, di dimensioni 24,90x8,20 metri, ed altezza netta 3,30 metri. Il piano interrato, di dimensioni 3,80x8,20metri, ed altezza 3,50metri, è stato edificato all'inizio degli anni sessanta, mentre il primo piano realizzato come sopraelevazione dell'esistente, di dimensioni 14,70x8,20metri, ed altezza netta 2,80metri, è stato edificato successivamente. Si segnala che presso il Comune di Pordenone è presente il progetto della sopraelevazione (allegato al presente elaborato), a firma dall'Ing. Ernesto Raffin, con parere favorevole della Commissione Edilizia del 12.Maggio.1966. Con Prot. n° 14234/R.T. del 27/06/1966. veniva rilasciato il nulla osta

per l'esecuzione dei lavori (Allegato B: Documenti c/o Comune di Pordenone). Non sono stati reperiti ulteriori documenti tipo fine lavori e/o certificati di agibilità/abitabilità, presumibilmente la sopraelevazione è stata realizzata nel 1966. Inoltre è da precisare che lo stato di fatto dell'immobile, come rilevato, risulta difforme dal progetto depositato in Comune, in particolare nel progetto non risultano le divisioni interne, ne era prevista la scala a chiocciola di collegamento interno tra i piani.

**A fronte di ciò la curatela ha presentato domanda di sanatoria come meglio precisato nel prosieguo.**

Relativamente agli impianti, non sono stati reperiti c/o L'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pordenone, ne certificati di conformità, ne autorizzazioni varie da parte dell'ufficio comunale. La superficie coperta in pianta dall'edificio risulta di 205 mq, con un volume di 1080 mc. E' inoltre presente un'area scoperta di circa 270 mq, utilizzata per camminamenti e parcheggi privati per posti auto, sul lato sud del fabbricato (verso Via Piave). Il piano terra risulta leggermente rialzato (circa 50cm) dal piano di campagna ed ha due accessi indipendenti in prossimità degli estremi del lato lungo. Il primo piano è collegato al piano terra, oltre che dalla scala a chiocciola sopra accennata, anche da una scala esterna a due rampe che si affaccia direttamente su Via Borgo Casoni. Le pareti di suddivisione interna, realizzate in cartongesso, non risulta accatastate, come il primo piano e la scala a chiocciola, e la scala esterna. Le strutture portanti sono realizzate con fondazioni in calcestruzzo, muri perimetrali in muratura piena di spessore di 30cm, privi di isolamento termo acustico, i solai interpiani in latero cemento con cordoli perimetrali in calcestruzzo armato. La copertura è realizzata con lastre in fibrocemento, presumibilmente in eternit, data la data di costruzione. Gli impianti elettrici risultano in buono stato. L'impianto di riscaldamento è realizzato tramite ventilconvettori ad acqua calda, che fanno capo ad una centrale termica locata nel piano seminterrato, dov'è presente una caldaia in cattivo stato manutentivo.

Non sono stati rinvenuti libretti di centrale, certificati di conformità o rapporti delle verifica annuali, così come previsto dalla normativa vigente. Il fabbricato è anche provvisto di un impianto di climatizzazione con unità esterna installata in prossimità dei posti auto, lato sud, mentre le unità

interne sono i venti convettori prima descritti. L'approvvigionamento idrico avviene direttamente dall'acquedotto comunale. Gli scarichi delle acque reflue e meteoriche confluiscono direttamente nella fognatura comunale. Le finiture sono di tipo standard e si possono così riassumere: - Pareti divisorie in cartongesso; - Controsoffitti attrezzati in doghe o in cartongesso al piano terra; - Intonaci interni ed esterni di tipo tradizionale, in buono stato di conservazione, anche se in più punti è presente muffa e segni di infiltrazione d'acqua. Sono anche presente delle crepe sulla muratura in alcuni angoli; - Pavimenti sono realizzati con piastrelle in gress porcellanato; Su un tratto di copertura del piano terra libera, è installata un'antenna per il servizio di telefonia mobile (UMTS); Detta antenna, di proprietà della ditta [REDACTED] è stata regolarmente autorizzata dal Comune di Pordenone, dopo il parere dell' A.S.S. n°6, con prot.n°0060069/P del 24/10/2005.

**La proprietà percepisce un affitto annuo di oltre € 16.000 liquidati trimestralmente.**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: doppia anta a battente; materiale: alluminio; protezione: inferriate; materiale protezione: ferro; condizioni: buone.

Infissi interni

tipologia: a battente; materiale: alluminio; condizioni: buone.

Manto di copertura

materiale: eternit; coibentazione: inesistente; condizioni: da ristrutturare.

Pareti esterne

materiale: muratura di mattoni pieni; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di cemento; condizioni: sufficienti.

Pavimentazione Esterna

materiale: elementi autobloccanti; condizioni: da ristrutturare.

Pavimentazione Interna

materiale: piastrelle di “gress”; condizioni: buone.

Portone di ingresso

tipologia: anta singola a battente; materiale: alluminio e vetro; accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: sufficienti.

Impianti:

Antifurto

tipologia: a radars; combinatore tel.: assente; condizioni: sufficienti; conformità: rispettoso delle vigenti normative.

- Note: Non sono stati reperiti documenti tecnici e certificati di conformità e collaudo.

Condizionamento

tipologia: autonomo; alimentazione: elettrico; rete di distribuzione: tubi in rame; diffusori: convettori; condizioni: sufficienti ; conformità: rispettoso delle vigenti normative;

- Note: Non sono stati reperiti certificati di conformità

Elettrico

tipologia: sottotraccia; tensione: 220V-380V; condizioni: da normalizzare; conformità: rispettoso delle vigenti normative;

Note: Non sono stati reperiti certificati di conformità e certificati delle verifiche periodiche annuali sulla combustione. La centrale termica, ed in particolare il generatore risulta in pessime condizioni manutentive.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

**Il fabbricato e relativa area, ad uso ufficio è ora identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pordenone, con i seguenti dati di classamento (denuncia di variazione del 25/10/2016).**

Prog.		foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Rendita
									Cat.	In Euro

1	fabbricati	15	505	=====	=====		=====	=====		
2	fabbricati	15	505	=====	Via Borgo Casoni n. 10/8, p. S1- T,1	A10	01	13	351	3.121,98

**Provenienza:**

**In forza di atto di compravendita trascritto a PORDENONE in data 19/01/1994 ai nn. 618/709  
REG.PART./REG. GEN.**

**PRATICHE EDILIZIE**

**Ufficio sito in Pordenone (Pordenone) frazione: Torre, Via Borgo Casoni 10B Identificativo:**

**Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie (1966) Per lavori: Costruzione della  
sopraelevazione del fabbricato uso maglificio Oggetto: nuova costruzione Rilascio in data  
27/06/1966 al n. di prot. 14234/R.T.**

**NOTE: Il progetto allegato non prevedeva la realizzazione della scala interna a chiocciola.**

**La pratica non risultava chiusa per la mancanza della dichiarazione di fine lavori.**

**Autorizzazione installazione antenna (2005).**

**DIA modifica antenna 2007.**

**PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA (AI SENSI DELL'ART 49 C. 2 DELLA L.R. 19/09)**

**Domanda del 02/02/2016.**

**Comunicazione del Comune di Pordenone importo dell'oblazione Prot. N.20402 Prog. N.  
SANAT. 10 – 2016.**

**Collaudo statico consegnato al Comune di Pordenone il 22 settembre 2016.**

**Domanda di accatastamento del 24/10/2016.**

**Accatastamento del 25/10/2016 protocollo n. PN0093072 Codice di riscontro: 000AN68A4**

**Domanda di agibilità del 27/10/2016 pratica edilizia on-line n. 128/2016.**

## ISPEZIONE CONSERVATORIA: ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI

### Iscrizioni:

- 1) Ipoteca volontaria cancellata. Data di cancellazione 29/09/2003 a favore di MEDIOCREDITO DEL FRIULIVENEZIA GIULIA S.P.A. contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO .  
Importo ipoteca: L. 320.000.000 - Importo capitale: L. 160.000.000 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 10/03/1994 ai nn. 2643 280.
- 2) Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CIVIDALE S.P.A. contro [REDACTED] derivante da 161 CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO -  
Importo ipoteca: € 500.000,00 - Importo capitale: € 250.000,00 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 15/09/2003 ai nn. 14341 3049.
- 3) Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Nomos Spa contro [REDACTED] derivante da 0300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR602/73 e s.m.i. - Importo ipoteca: € 35.524,24 - Importo capitale: € 17.762,12 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 14/11/2008 ai nn. 18103 3486 4.2.2

### VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

L'intero complesso è stato valutato in Euro 139.000 (centotrentanovemila/00);

STANTE LO STATO DEGLI IMPIANTI E DELLE STRUTTURE, PORTONI E FINESTRATURE, L'EDIFICIO E' IN CLASSE ENERGETICA G.

### MODALITA' DI VENDITA

#### Luogo e data della vendita

La vendita senza incanto si terrà il giorno 16 febbraio 2017 alle ore 11:00 avanti il Curatore presso il proprio studio in vicolo Delle Acque 2 Pordenone (terzo piano) . In presenza di un'unica offerta valida l'aggiudicazione avverrà sulla base del prezzo offerto salva l'applicazione del comma 4 dell'art. 107 e dell'art. 108 L.F.

### **Presentazione delle offerte e contenuto.**

Le offerte irrevocabili ed incondizionate di acquisto, ad un prezzo non inferiore a quello base, dovranno pervenire in busta chiusa, con applicazione della marca da bollo di € 16,00, presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Pordenone entro le ore 11.30 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita.

La busta dovrà riportare la dicitura: “ **Tribunale di Pordenone / Fallimento n. 45/2014** [REDACTED] - offerta d'acquisto relativa alla vendita del 16/02/2017 – LOTTO UNICO - dott. Alessandro Pavon” . Nessuna altra indicazione dovrà essere aggiunta. La busta, oltre all'offerta dovrà contenere un assegno circolare non trasferibile per l'importo del 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione intestato a “Fallimento [REDACTED] Tribunale di Pordenone”. I non aggiudicatari otterranno a fine gara la restituzione della cauzione.

L'offerta, sottoscritta da persona munita dei necessari poteri, dovrà contenere:

- le generalità dell'offerente, il codice fiscale e l'eventuale partita IVA, il nome del legale rappresentante, da rilevarsi da visura camerale aggiornata, se società;
- se persona fisica, le complete generalità dell'offerente: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale se coniugato ( specificando in caso sia in regime di comunione legale, se intende acquistare per sé o in comunione con il coniuge); ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore a quello base;
- le offerte saranno inefficaci se perverranno oltre il termine stabilito, se saranno inferiori al prezzo base indicato nell'avviso o se non verrà allegata attestazione del versamento della cauzione.

La presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza e l'incondizionata accettazione di tutte le condizioni e modalità del presente avviso.

#### **Pluralità di offerte e modalità della gara**

Se vi saranno più offerte, il Curatore inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con un rialzo minimo di € 100,00 e tempo di 60 secondi tra un'offerta e l'altra.

La gara sarà valida anche alla presenza di una sola offerta; in tal caso il prezzo offerto diverrà prezzo di aggiudicazione.

#### **Modalità di pagamento**

L'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione al netto della cauzione già versata e maggiorato delle spese di trasferimento entro il termine perentorio di giorni 60 (sessanta) dalla data dell'aggiudicazione definitiva. La consegna dei beni non avrà luogo prima del saldo del prezzo. La proprietà ed il possesso degli immobili aggiudicati verranno trasferiti con atto da stipularsi avanti un Notaio per i beni immobili, per i beni mobili nelle forme previste dalla legge.

Il mancato rispetto dei termini di pagamento determinerà l'automatica decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente incameramento della cauzione a titolo definitivo da parte della procedura.

#### **Trasferimento e immissione nel possesso**

Il rogito di trasferimento della proprietà dovrà essere stipulato entro i sessanta giorni successivi all'intervenuto pagamento del saldo prezzo presso un notaio indicato dall'aggiudicatario e scelto fra gli iscritti al collegio notarile di Pordenone; si avverte che sino al momento del rogito di trasferimento il curatore potrà sospendere la vendita nell'ipotesi in cui sussistano le condizioni di cui all'art. 107, IV° comma, l.fall.;

Si precisa che l'immobile allo stato non è nel possesso della curatela in quanto occupato dalla

**[REDACTED]**



### **Condizioni di vendita e regolamento delle spese.**

I beni si vendono così come indicati, con le precisazioni contenute nella perizia di stima redatta dall'ing. Francesco Scarbaci sopra indicato.

Gli immobili e i beni mobili sopra citati sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni onere apparente e non comunque gravante sugli stessi e con esonero della parte venditrice da ogni responsabilità e garanzia per vizi, difetti ed evizione. E' onere della parte offerente verificare con congruo anticipo lo stato dei beni.

L'esistenza di eventuali irregolarità, vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia fallimentare (in essi compresi quelli di natura catastale, urbanistica, ambientale ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti), non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. In caso di sussistenza di violazioni alla normativa urbanistica o edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della L. 28.2.1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art 46 del DPR 6.6.2001, a condizione che venga presentata domanda di concessione, o permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla stipula dell'atto notarile di compravendita;

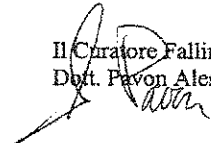
Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordinerà la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché alle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo;

Tutte le spese e gli oneri inerenti e conseguenti alla vendita, in essi compresi quelli relativi alla cancellazione degli oneri pregiudizievoli eventualmente iscritti, sono posti a carico dell'acquirente.

La vendita è soggetta ad imposta sul valore aggiunto e/o ad imposte di registro ed ipocatastali in misura fissa/proporzionale e dunque il prezzo di aggiudicazione dovrà essere maggiorato dell'importo dovuto a tale titolo secondo le modalità e le aliquote previste per legge. Nel caso in cui si intenda usufruire di particolari agevolazioni fiscali, l'interessato dovrà far pervenire idonea

documentazione entro il termine del versamento del prezzo. Gli offerenti non aggiudicatari otterranno a fine gara la restituzione delle cauzioni versate.

Pordenone, 14 novembre '16

  
Il Curatore Fallimentare  
Dott. Pavon Alessandro