

TRIBUNALE DI PORDENONE

Nell'Esecuzione Immobiliare **n. 57/2015 E.I.** promossa da:
ITALFONDIARIO S.P.A., con l'avv. R. Casucci
contro

avviso di vendita immobiliare

Il Notaio dott.ssa Annalisa Gandolfi in esecuzione dell'ordinanza 20.4.2016 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 **25 maggio 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 1

In Comune di Pordenone

Catasto Fabbricati

F. 23 M. 340 sub. 1, Via Revedole n. 78/B, piano S1-T-1, cat. C/1, cl. 4, superficie catastale mq. 182, superficie catastale totale mq. 271, RC Euro 3.769,21

F. 23 M. 340 sub. 2, Via Revedole n. 78/B, piano 1, cat. A/10, cl. 3, vani 4, superficie catastale totale mq. 93, RC Euro 1.311,80

L'area coperta e scoperta del suddetto fabbricato risulta rilevata nel

Catasto Terreni

F. 23 M. 340, ente urbano ha 0.04.10 (are quattro e centiare dieci)

Trattasi di fabbricato di forma irregolare che comprende due piani fuori terra ed uno interrato, con scoperto antistante asfaltato uso viabilità e parcheggio per gli avventori; al piano terra e scantinato si sviluppa una parte del bar che occupa anche l'adiacente mapp.866, mentre il primo piano è adibito ad ufficio. Questa unità immobiliare è priva di accesso indipendente e di agibilità. Con atto di Costituzione di servitù del 5.12.2001 rep.95396/20377 Notaio Giorgio Bevilacqua il mapp. 340 gode e subisce reciproca servitù di transito e parcheggio contro ed a favore dei mappali 864 e 866. Al piano terra è ubicata l'unità immobiliare destinata all'uso commerciale di bar con scantinato al quale vi si accede attraverso la scala in comune con l'altra unità immobiliare del primo piano uso ufficio. Lo scantinato, un tempo destinato a birreria, è ora in stato di abbandono anche, a detta del socio proprietario, a causa delle infiltrazioni d'acqua che si manifestano in occasione di forti nubifragi e provengono dal sottosuolo, causa l'innalzamento di falde acquifere. Le foto allegate alla perizia di stima documentano la presenza nel pavimento di un tubo di drenaggio utilizzato per l'allontanamento di queste acque e sono evidenti le tracce conseguenti alla presenza dell'umidità. Negli altri locali dello scantinato trovano ubicazione i servizi igienici, la cantina-deposito e gli spogliatoi per il personale. Alla "porzione" di centrale termica si accede all'esterno attraverso il mappale 866. Al piano terra si sviluppa **parte** dell'attività del bar che si estende anche sull'adiacente unità immobiliare contraddistinta dal mappale 866, proprietà di terzi, dalla quale trae anche l'accesso. Le due proprietà sono prive di separazione fisica e di fatto identificano un unico locale, con accesso ed impianti tecnologici in comune. La terrazza fronteggiante il parcheggio è stata coperta mediante una struttura reticolare che crea di fatto una veranda per la quale l'Amministrazione comunale ha dissentito al riguardo delle esistenti protezioni perimetrali

verticali. Il primo piano, catastalmente classificato ufficio ma assentito all'uso residenziale, comprende i servizi igienici del sottostante bar, un ampio vano passante per raggiungere gli altri due vani ad uso ufficio. E' privo di accesso indipendente. Il ctu ha rilevato presso gli Uffici competente la seguente documentazione edilizia: Concessione Edilizia n.16380/81 Per lavori: Nuova costruzione Rilascio in data 19/07/1982; Voltura ditta Rilascio in data 29/12/1983 al n. di prot. 27973; Variazione di destinazione d'uso Rilascio in data 26/06/1985 al n. di prot. 22220; Concessione esecuzione opere Per lavori: Ampliamento Rilascio in data 17/12/1986 al n. di prot. 38433 ; Concessione esecuzione opere Per lavori: Finiture interne Rilascio in data 05/01/1988 al n. di prot. 44800; Concessione esecuzione opere Per lavori: Modifiche e sostituzioni Rilascio in data 11/04/1988 al n. di prot. 31323/87; Concessione esecuzione opere Rilascio in data 18/07/1988 al n. di prot. 24793; Concessione esecuzione opere Per lavori: Modifica di destinazione d'uso della cantina in deposito Rilascio in data 15/11/1990 al n. di prot. 52993/89 abitabilità 2.8.1995 al n. di prot. 26817/92; D.I.A. Per lavori: Realizzazione di una copertura leggera a sbalzo Presentazione in data 09/12/1998 al n. di prot. 98/54234; Concessione Edilizia n.36327 Per lavori: Ristrutturazione edilizia e ampliamento di fabbricato residenziale e commerciale Rilascio in data 04/02/2003; Concessione Edilizia in Variante n.27627 Per lavori: Variante alla C.E. n.36327 del 04.02.2003 riflettente lavori di modifica di sagoma Rilascio in data 04/03/2003; D.I.A. Per lavori: Realizzazione di un terrapieno con rampa e copertura leggera a sbalzo; soppressione di rampa, sostituita da una scala con cinque alzate, sul retro Presentazione in data 07/08/2003 al n. di prot. 950/2003; D.I.A. di Variante Per lavori: Opere interne Presentazione in data 19/11/2003 al n. di prot. 62161/2003 ; Agibilità parziale prot.65593 del 04.12.2003; Voltura di Concessione Edilizia NOTE: Voltura di Concessione Edilizia del 05.05.2004 n.24332/2004 prot.0029091 del 12.05.2004, relativa alla C.E. n.36327 del 04.02.2003 e succ. varianti n.27627 del 04.08.2003, DIA n.42666 del 07.08.2003; Concessione Edilizia n.16380/81 Per lavori: Nuova costruzione Rilascio in data 19/07/1982 ; Voltura ditta Rilascio in data 29/12/1983 al n. di prot. 27973. Il ctu precisa di aver rilevato delle difformità catastali e edilizie. Gli immobili sono locati.

PREZZO BASE Euro 297.266,50

OFFERTA MINIMA DI Euro 222.949,88

Lotto 2

In Comune di Pordenone

Catasto Fabbricati

F. 23 M. 431 sub. 3, Via Revedole n. 78, piano 1, cat. A/3, cl. 4, vani 6,5, superficie catastale totale mq. 135, totale escluse aree scoperte mq. 128, RC Euro 688,18

F. 23 M. 431 sub. 4, Via Revedole n. 78, piano 2, cat. A/3, cl. 4, vani 6,5, superficie catastale totale mq. 133, totale escluse aree scoperte mq. 128, RC Euro 688,18

F. 23 M. 431 sub. 8, Via Revedole n. 78, piano S1-T, cat. C/1, cl. 2, consistenza mq. 138, superficie catastale totale mq. 167, RC Euro 2.102,50

F. 23 M. 431 sub. 11, Via Revedole n. 78, piano T Bene Comune non censibile

L'area coperta e scoperta del suddetto fabbricato risulta rilevata nel

Catasto Terreni

F. 23 M. 431 ente urbano ha 0.03.40 (are tre e centiare quaranta)

Catasto Fabbricati

F. 23 mapp. 865, Via Revedole, piano T, area urbana di mq. 25

Area censita nel Catasto terreni al F. 23 n. 865 ente urbano di are 00.25

Trattasi di unico fabbricato di forma regolare comprendente due negozi locati al piano terra, uno dei quali con accesso diretto allo scantinato. Il lotto inoltre ricomprende ii piani superiori due appartamenti disabitati ed inaccessibili in quanto privi della rampa scale dal piano terra al primo piano (è ancora esistente ed usufruibile la rampa scale dal primo al secondo piano). Il mappale **865**, che assieme allo scoperto circostante il fabbricato a sud, è una porzione di scoperto asfaltato adibito a parcheggio e gravato da servitù di accesso, transito e parcheggio a favore degli appartamenti in parola (mapp.le 431 sub.3 e 4). Vedi atto di costituzione di servitù del 05.12.2001 rep.95395/20376 Notaio Giorgio Bevilacqua. Con lo stesso atto si costituisce servitù di transito pedonale (area esterna mt.1,50x5,00) a carico del mapp.431 ed a favore del mapp.866 per consentire l'accesso a quest'ultimo. L'Appartamento al primo piano composto da tre camere da letto, soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio, disimpegnati dall'ingresso e dal corridoio notte. Lo stato di abbandono che si protrae da qualche decennio ha reso l'appartamento di fatto inabitabile, inoltre l'avvenuta demolizione della rampa scale lo ha reso inaccessibile. L'Appartamento al secondo piano composto da tre camere da letto, soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio, disimpegnati dall'ingresso e dal corridoio notte. Lo stato di abbandono che si protrae da qualche decennio ha reso l'appartamento di fatto inabitabile . E' accessibile solamente dal primo piano attraverso l'originaria scala interna. Il Ctu durante il sopralluogo ha accertato che l'unica unità immobiliare che originariamente occupava il piano terra è stata divisa mediante tramezzatura ricavando di fatto due unità immobiliari indipendenti ad uso commerciale locati a terzi. Il negozio orientato a Nord-Est comprende il vano di vendita, il retro bottega ed il servizio igienico con anti wc. Il negozio orientato a Nord-Ovest comprende al piano terra il vano di vendita, il retro bottega con wc ubicato in angusto spazio e non completamente delimitato da pareti; dalla ripida scala si accede allo scantinato adibito a magazzino che si sviluppa su circa metà della superficie complessiva del piano terra e non è razionalmente utilizzabile causa l'accesso poco agevole. Il ctu, con riferimento ai beni compresi nel lotto, ha rilevato la seguente documentazione edilizia: Nulla Osta del 30.09.1957 Per lavori: Nuova costruzione; Permesso di costruzione n.10025 Rilascio in data 23/04/1971 Abitabilità in data 22.9.1971 al n. di prot. 38045; DIA Presentazione in data 25/01/2000 al n. di prot. 00/04215; Autorizzazione Edilizia n.40681/2007 Per lavori: Modifica di destinazione d'uso da residenziale a commerciale Rilascio in data 08/10/2007 Abitabilità in data 25.3.2010 al n. di prot. 87333/2009; Edilizia Libera Per lavori: Realizzazione di un servizio igienico a servizio dell'unità commerciale raccordandosi con i preesistenti impianti Presentazione in data 02/12/2014.

PREZZO BASE Euro 220.494,50

OFFERTA MINIMA DI Euro 165.370,88

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 48 P 08805 12500 021 0000 01415 presso FRIULOVEST BANCA 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'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 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.

Il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nella vendita senza incanto dovrà essere effettuato entro 90 giorni dall'aggiudicazione direttamente a **BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A.** 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 Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale.


Il versamento 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 chie-

dere allo stesso, perchè 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, 31 gennaio 2017.

 Il Notaio Delegato
dott.ssa Annalisa Gandolfi