

TRIBUNALE DI PORDENONE

Nella Esecuzione Immobiliare n. 166/2015 + 180/2015 + 42/2016 E.I. promossa
da:

BANCA POPOLARE DI CIVIDALE SCPA con avv. N. Vettore
contro

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Notaio dott. Gaspare Gerardi in esecuzione dell'ordinanza 13.7.2016 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 27 giugno 2017 alle ore 15,30 e seguenti nella sala delle Pubbliche Udienze del Tribunale di Pordenone - AULA N°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 1

IN COMUNE DI SAN QUIRINO (PN)

CATASTO FABBRICATI

F. 64 mapp. 53 sub. 1, z.c. B, Via Buie d'Istria n. 4, PT-1-2, cat. A/3, cl. 2, vani 6, Totale: mq. 123, Totale escluse aree scoperte: mq. 123, R.C. € 309,87

F. 64 mapp. 53 sub. 7, z.c. B, Via Buie d'Istria n. 4, PT, cat. C/1, cl. 4, mq. 167, Totale: mq. 180, R.C. € 2.294,20

F. 64 mapp. 53 sub. 8, z.c. B, Via Buie d'Istria n. 4, PT-1, cat. C/2, cl. 5, mq. 88, Totale: mq. 100, R.C. € 140,89

F. 64 mapp. 53 sub. 9, Via Buie d'Istria n. 4, PT - Bene Comune non Censibile

Unità immobiliari costituenti il fabbricato condominiale edificato su area censita nel Catasto Terreni al F. 64 mapp. 53 ente urbano di are 09.40

Trattasi di un vecchio fabbricato ex "Ente Nazionale per le Tre Venezie" facente parte del podere n. 8 della zona n. 2 "Villotte". Gli immobili oggetto di stima sono edifici a destinazione mista, residenziale, commerciale e cantina (mapp. 106), in disuso da circa un paio d'anni. Edificati nei primi anni 50, essi originariamente presentavano una tipologia rurale formata da abitazione con annessa stalla e porticato. Successivamente l'edificio è stato trasformato ed ampliato ricavando una porzione ad attività agrituristica e una parte in ampliamento a cantina di vinificazione, imbottigliamento e stoccaggio dei prodotti ai fini della commercializzazione. La porzione rivolta alla ristorazione trovata ricavata al piano terra dell'edificio originario. Tale variazione d'uso è stata effettuata con interventi di ristrutturazione ed ampliamento al fine di ottenere dei locali idonei all'uso a cui destinarli (sub 7); Il sub 1 comprendente il 1° piano, la soffitta, la cucina al piano terra, non ha subito ristrutturazioni. Il sub 8 comprende dei locali accessori, la ex cella frigorifera, e l'ex fienile che risulta accessibile da botola e scala a pioli. Il ctu ha rilevato la seguente documentazione edilizia: PAC Tipo pratica: Piano attuativo comunale Per lavori: di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento destinato ad attività di ristorazione, rilasciata in data 28/01/2010 (NOTE: approvazione PAC con delibera n. 33 del 28.01.2010: durata 5 anni. Mai dato seguito); Concessione n. 19 del 1980; Concessione Edilizia Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da stalla annessa al fabbricato a cantina per l'imbottigliamento e lo stoccaggio di vini di produzione propria Presentazione in data 15/12/1979 al n. di prot. Rilascio in data 14/04/1980 al n. di prot. 19 Abitabilità/agibilità in data 05/09/1980 al n. di prot. 6557/79; C.E. n. 5 del 1986 per lavori: riatto per la formazione di locali agrituristici di ristoro e ampliamento ad uso servizi igienici Presentazione in data 16/11/1985, rilasciata in data 28/04/1986 al n. di prot. 73/1985 Abitabilità/agibilità in data 29/07/1986 al n. di prot. 3206/86; C.E. n. 32/1999 Pratica n. 99/051 Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia Presentazione in data 02/04/1999 al n. di prot. 3121, rilasciata in data 25/06/1999; Abitabilità/agibilità in data 25/11/1999 al n. di prot. 11065 L'agibilità non è mai stata rilasciata;

Autorizzazione n. 006/2006, Prot. 14281/884, Pratica Edilizia n. 05/156PREC1 Per lavori: Installazione di vetrata presso porticato destinato alla ristorazione, Presentata in data 12/10/2005 al n. di prot. 14281, Rilasciata in data 20/01/2006 al n. di prot. 14281/884; Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata; D.I.A. Prot. 12584 del 09/11/2009 Per lavori: Manutenzione straordinaria, Presentata in data 09/11/2009 al n. di prot. 12584; Permesso a costruire Inizio lavori 30-01-2012, per lavori: Installazione di serramento a chiusura definitiva del porticato annesso e contestuale modifica della forometria del locale cucina, presentazione in data 24/11/2010 al n. di prot. 12905, rilasciata in data 03/02/2011 al n. di prot. 1293; PAC Per lavori: di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento destinato ad attività di ristorazione Rilascio in data 28/01/2010; Concessione n. 19 del 1980 Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da stalla annessa al fabbricato a cantina per l'imbottigliamento e lo stoccaggio di vini di produzione propria Presentazione in data 15/12/1979 al n. di prot. Rilascio in data 14/04/1980 al n. di prot. 19 Abitabilità/agibilità in data 05/09/1980 al n. di prot. 6557/79; C.E. n. 5 del 1986 Per lavori: riatto per la formazione di locali agrituristici di ristoro e ampliamento ad uso servizi igienici, Presentazione in data 16/11/1985, Rilascio in data 28/04/1986 al n. di prot. 73/1985, Abitabilità/agibilità in data 29/07/1986 al n. di prot. 3206/86; C.E. n. 32/1999 Pratica n. 99/051 Per lavori: Modifica da attività agrituristica a piccola ristorazione - con ampliamento Presentazione in data 02/04/1999 al n. di prot. 3121, Rilascio in data 25/06/1999, Abitabilità/agibilità in data 25/11/1999 al n. di prot. 11065 L'agibilità non è mai stata rilasciata; Autorizzazione n. 006/2006, Prot. 14281/884, Pratica Edilizia n. 05/156PREC1 Per lavori: Installazione di vetrata presso porticato destinato alla ristorazione; Presentazione in data 12/10/2005 al n. di prot. 14281, Rilascio in data 20/01/2006 al n. di prot. 14281/884; Denuncia di inizio attività Per lavori: Manutenzione straordinaria, Presentazione in data 09/11/2009 al n. di prot. 12584; Permesso di costruzione n. 010/118, Prot. n. 1293, Pratica n. 010/118, Per lavori: Installazione di serramento a chiusura definitiva del porticato annesso e contestuale mo-

Trattasi di un capannone con una struttura in metallo, sia verticale che di copertura, con tamponamenti laterali di chiusura in blocchi di argilla espansa, manto in lastre di cemento amianto, controsoffittatura con pannelli coibenti in poliuretano, pavimentazione in liscio di cemento. Portoni metallici scorrevoli posti in testa, aperture laterali di ventilazione. L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1. Il ctu ha rilevato la seguente documentazione edilizia: Pratica edilizia n. 26/1990 Tipo pratica: Richiesta di autorizzazione edilizia, Per lavori: Realizzazione di divisorio interno, variazione di destinazione d'uso da capannone avicolo a parte in magazzino e in parte ricovero attrezzi Presentazione in data 09/03/1990 al n. di prot. 1480. Il ctu riferisce che l'immobile è occupato : con contratto di locazione stipulato in data 25/11/2013 Registrato a Pordenone il 04/12/2013 ai nn.10932 serie 1T Trascritto a Pordenone il 05/12/2013 ai nn.16254/11634 . L'unità immobiliare presenta irregolarità edilizie e urbanistiche.

PREZZO BASE € 44.580,00

OFFERTA MINIMA DI € 33.435,00

LOTTO 3

IN COMUNE DI SAN QUIRINO (PN)

CATASTO FABBRICATI

F. 64 mapp. 106, z.c. B, Via Buie d'Istria, PT-I, cat. D/8, R.C € 1.342,79

Unità immobiliare edificata su area censita nel Catasto Terreni al F. 64 mapp. 106 ente urbano di are 19.95

Trattasi di edificio che si sviluppa in aderenza a fabbricato preesistente di caratteristica originaria rurale facente parte degli insediamenti che caratterizzano il riordino fondiario dell'ENTV negli anni '50, trasformato successivamente in attività agrituristica e vitivinicola. Quanto in oggetto è stato edificato parte con concessione in precario. A figura geometrica rettangolare, si sviluppa al piano terra, ed è costituito da una porzione racchiusa nel suo perimetro e suddivisa internamente in due parti, l'altra porzione si estende sul retro della prima ed è costituita da una tettoia semiaperta. Lo smaltimento delle acque residue ai

lavaggi, avviene tramite la raccolta su vasca interrata posta esternamente ai locali. L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1. Il ctu ha rilevato la seguente documentazione edilizia: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 Per lavori: 1° Costruzione di un capannone con annesse tettoie destinato alla lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotto vitivinicolo. 2° costruzione di un bagno al servizio dell'originaria abitazione Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 1744; Autorizzazione ad eseguire attività edilizia n. 35-1994, prot. 6431/92, prat. 115- 1992 Per lavori: costruzione di una vasca interrata raccolta acque lavorazione cantina Presentazione in data 10/10/1992, Rilascio in data 21/09/1994 al n. di prot. 6431/92. Il consulente ha rilevato delle irregolarità edilizie e urbanistiche. L'unità è occupata dal debitore e al nucleo familiare.

PREZZO BASE € 28.815,00

OFFERTA MINIMA DI € 21.611,25

LOTTO 4

IN COMUNE DI SAN QUIRINO

CATASTO FABBRICATI

F. 64 mapp. 136 sub. 1, z.c. B, Via Buie d'Istria n. 7, PT-1-2, cat. A/3, cl. 2, vani 9,5, Totale: mq. 239, Totale escluse aree scoperte: mq. 230, R.C. € 490,63

Unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale edificato su area censita nel Catasto terreni al F. 64 n. 136 ente Urbano di are 18.20

Trattasi di corpo di fabbrica del tipo isolato a più livelli con locali ad uso abitativo di cui fa parte il sub.1 . L'edificio è stato costruito in seguito al rilascio della seguente documentazione edilizia: Concessione per la esecuzione di opere n. 1/1984, prat. 137/1980 Per lavori: modifica ed ampliamento superficie abitabile fabbricato rurale Presentazione in data 29/11/1980, Rilascio in data 19/01/1984; D.I.A. prot. 17728, pratica n. 002/204 del 27/12/2002; Concessione edilizia in sanatoria n. 043/2003 pratica n. 01/131 del 15/05/2003 Per lavori: modifiche fabbricato uso abitazione Presentazione in data 24/09/2001 al n. di prot. 12682, Rilascio in data 15/05/2003 al n. di prot. 7845; D.I.A. pratica 116/2005, prot. 8160 del 15/07/2005; Permesso di costruire n. 07/157 del 10/11/2008,

Per lavori: ristrutturazione di fabbricato residenziale con costituzione di due unità immobiliari Presentazione in data 26/11/2007 al n. di prot. 14365 Rilascio in data 10/11/2008 al n. di prot. 12914. L'immobile è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

PREZZO BASE € 130.113,75

OFFERTA MINIMA DI € 97.585,32

LOTTO 5

IN COMUNE DI SAN QUIRINO (PN)

CATASTO FABBRICATI

F. 64 mapp. 136 sub. 2, z.c. B, Via Buie d'Istria n. 7, PT-1, cat. A/3, cl. 2, vani 3, Totale: mq. 67, Totale escluse aree scoperte: mq. 65, R.C. € 154,94

Unità immobiliare edificata su area censita nel Catasto Terreni al F. 64 mapp. 136 ente urbano di are 18.20

Trattasi di unità abitativa facente parte di un edificio abitativo. Il fabbricato è stato costruito in seguito al rilascio della seguente documentazione edilizia: Concessione per la esecuzione di opere n. 1/1984, prat. 137/1980 Per lavori: modifica ed ampliamento superficie abitabile fabbricato rurale Presentazione in data 29/11/1980, Rilascio in data 19/01/1984; D.I.A. prot. 17728, pratica n. 002/204 del 27/12/2002; Concessione edilizia in sanatoria n. 043/2003 pratica n. 01/131 del 15/05/2003 Per lavori: modifiche fabbricato uso abitazione Presentazione in data 24/09/2001 al n. di prot. 12682, Rilascio in data 15/05/2003 al n. di prot. 7845; D.I.A. pratica 116/2005, prot. 8160 del 15/07/2005; Permesso di costruire n. 07/157 del 10/11/2008, Per lavori: ristrutturazione di fabbricato residenziale con costituzione di due unità immobiliari Presentazione in data 26/11/2007 al n. di prot. 14365 Rilascio in data 10/11/2008 al n. di prot. 12914. Il ha rilevato delle irregolarità edilizie sanabili. L'unità abitativa è occupata dalla debitrice.

PREZZO BASE € 32.223,75

OFFERTA MINIMA DI € 24.167,82

LOTTO 6

IN COMUNE DI SAN QUIRINO (PN)

CATASTO TERRENI

F. 64 mapp. 100, Seminativo, cl. 2, are 25.70, R.D. € 19,91, R.A. € 13,27

Trattasi di terreno parte dell'area compresa da recinzione e facente parte del fabbricato al mappale 136. Coltivato ad orto. Il terreno secondo il vigente PRG ricade in zona E - Sottozona E5 - Aree agricole che saranno salvaguardate e potenziate.

PREZZO BASE € 13.492,50

OFFERTA MINIMA DI € 10.119,38

LOTTO 7

IN COMUNE DI SAN QUIRINO (PN)

CATASTO TERRENI

F. 64 mapp. 102, Seminativo, cl. 2, are 03.60, R.D. € 2,79, R.A. € 1,86

Trattasi di terreno parte dell'area compresa da recinzione e facente parte del fabbricato al mappale 136 assieme con il terreno al mappale 100. Secondo il vigente PRG il terreno ricade in zona E - Sottozona E5 - Aree agricole che saranno salvaguardate e potenziate.

PREZZO BASE € 1.890,00

OFFERTA MINIMA DI € 1.417,50

LOTTO 8

IN COMUNE DI SAN QUIRINO (PN)

CATASTO TERRENI

F. 64 mapp. 99, Seminativo, cl. 2, are 33.70, R.D. € 26,11, R.A. € 17,40

Trattasi di terreno agricolo fra la Frazione di Villa D'Arco e Roveredo in Piano, in aperta campagna. Secondo il vigente PRG il terreno ricade in zona Zona omogenea H3 - sottozona H.c.a.

PREZZO BASE € 13.901,25

OFFERTA MINIMA DI € 10.425,94

LOTTO 9

IN COMUNE DI SAN QUIRINO

CATASTO TERRENI

F. 64 mapp. 83, seminativo, cl. 2, are 52.95, R.D. € 41,02, R.A. € 27,35

Trattasi di terreno agricolo fra la Frazione di Villa D'Arco e Roveredo in Piano, in aperta campagna. Secondo il vigente PRG il terreno ricade in zona omogenea H3 - sottozona H.c.a.

PREZZO BASE € 21.841,88

OFFERTA MINIMA DI € 16.381,41

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 37 Z 08805 12500 021000001460 presso FRIULOVEST BANCA SOC. COOP. - filiale di Pordenone, un importo non inferiore al 10% del prezzo of-

ferto ed allegare all'offerta di acquisto il relativo attestato di versamento.

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.

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, 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 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, 21 marzo 2017

F-10 Il Notaio Delegato
dott. Gaspare Gerardi