

**TRIBUNALE DI PORDENONE**

Nella Esecuzione Immobiliare **n. 313/2014 E.I.** promossa da:

**ITALFONDIARIO S.P.A.** con avv. R. Casucci

contro

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il Notaio dott. Orazio Greco in esecuzione dell'ordinanza 14.9.2016 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 **27 giugno 2017** alle ore **16,00 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 CAORLE (VE)**

**CATASTO FABBRICATI**

**F. 30 mapp. 158 sub. 4, Strada Brian n. 13, PT-1, cat. A/3, cl. 5, vani 5,5, Totale: mq. 102, Totale escluse aree scoperte: mq. 93, R.C. € 249,25**

**F. 30 mapp. 158 sub. 5, Strada Brian n. 13, PS1-T, cat. C/1, cl. 6, mq. 260, Totale: mq. 285, R.C. € 2.148,46**

**F. 30 mapp. 158 sub. 6, Strada Brian n. 13, PT, cat. A/4, cl. 1, vani 2,5, Totale: mq. 70, Totale escluse aree scoperte: mq. 61, R.C. € 78,76**

**F. 30 mapp. 158 sub. 7, Strada Brian n. 13, PT, Bene Comune non censibile**

*Fabbricato composto da due abitazioni ed un locale uso ristorazione edificato su area censita nel Catasto Terreni al F. 30 mapp. 158 ente urbano are 40.40 .*

Trattasi di abitazione con locale destinato ad attività di ristorazione. IL locale ristorazione è stato edificato in epoche diverse. Si sviluppa completamente al piano terra, esso è costituito da un corpo principale, destinato esclusivamente al servizio dell'utenza, in cui

insistono un antistante porticato, fronte sud-ovest, dal quale ci si immette nel locale bar al cui lato destro si estende la sala da pranzo, suddivisa in due zone, seppur tra loro comunicanti, di cui una centrale e l'altra in esposizione sud-ovest/nord-ovest. Sul lato nord-est è presente un locale retro-bottega, comunicante con la zona bar, con il magazzino o dispensa retro ed il vano scala interno che conduce al piano superiore abitativo, completa questa parte il gruppo servizi igienici per l'utenza, costituito da due vani, di cui uno adeguato all'uso per le persone aventi difficoltà motorie, tutti preceduti da antilatrina comunicante con la sala da pranzo centrale. Completa l'attività di ristorazione un ulteriore corpo di fabbrica, di più recente costruzione aderente lungo il lato retro, nord-est, del corpo di cui sopra, ove insistono i locali di servizio all'attività quali la cucina, il magazzino-dispensa, uno spogliatoio con annessa antilatrina e servizio igienico d'uso al personale impiegato nell'attività. Sottostante a questa appendice, ma leggermente traslato rispetto al corpo superiore al fine di garantire la stabilità della struttura preesistente, si estende un piano interrato, accessibile dal magazzino-dispensa, tra-mite una scala aperta ad unica rampa rettilinea, dove sono presenti due ampi locali, tra loro comunicanti destinato a magazzino-dispensa e dove sono installate alcune celle frigo. Il Casone sorge nelle immediate vicinanze dell'ingresso del compendio e dell'argine del canale Comessera ed è costituito dalla tipica struttura che per decine di secoli, nelle lagune, sugli argini dei fiumi o sparsi per la campagna, la casa, il villaggio, costituiva il riparo dei veneti, agricoltori, pescatori, cacciatori o dediti al vagantivo. Catastalmente è classificato in tipologia abitativa, ma di fatto, in considerazione della caratteristica d'arredo presente e dall'assenza dei minimi requisiti di abitabilità in funzione delle moderne esigenze, in particolare l'assenza seppur di un modesto servizio igienico, esso è destinato esclusivamente per l'attività di ristorazione. Al centro della struttura è presente il classico focolare in mattoni che caratterizza il manufatto e l'illuminazione ed aerazione dirette, comunque non soddisfacenti, avvengono tramite quattro finestrelle opposte inserite in coppia lungo i lati maggiori. Il magazzino, corpo isolato, è posto tra il locale ristorazione e l'abitazione staggita, insiste, in funzione del rilievo, per la maggior parte su sedime demaniale. L'abitazione insiste al piano primo, sovrastante a porzione del locale

ristorazione, si sviluppa, nel corpo principale, a forma rettangolare i cui asse maggiore corre in direzione sud-est/ nord-ovest ovvero, con appendice in ampliamento a lato sud-est/nord-est. L'abitazione trova accesso dal piano terra tramite una rampa di scala interna a sviluppo quadrangolare che immette direttamente al corridoio interno, dal quale si raggiungono tutti i locali, quali, in primo luogo, la cucina con annesso soggiorno e a seguire le due camere da letto, tutti in esposizione sud-ovest. Alle estremità del corridoio sono presenti un bagno, in prossimità delle camere ed un ripostiglio nelle immediate vicinanze dell'ingresso; altro ripostiglio è presente a lato opposto del corridoio ed aderente al vano scala. Dal corridoio, inoltre, a lato opposto dei locali principale, si accede ad un ampio terrazzo, delimitato nel suo perimetro dal corpo dell'abitazione nonché dal tetto di copertura della restante parte della trattoria non sovrastata dall'abitazione. Presso porzione del sottotetto a copertura della cucina e del magazzino, è stato ricavato un monolocale con annesso bagno e ripostiglio-locale tecnico, accessibile dalla terrazza. Quest'ultima consistenza è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo non rispettando i requisiti igienico sanitari quindi non è sanabile quindi dovrà essere ripristinata in funzione dei provvedimenti edilizi autorizzati-vi rilasciati ovvero a semplice sotto tetto non accessibile. Con riferimento al presente compendio il ctu ha rilevato le seguente documentazione edilizia: Nulla Osta per Opere Edilizie Pratica n° 488/68 del 22 ottobre 1968 Per lavori: modifica di fabbricato adibito a negozio-bar; Licenza Edilizia Per lavori: ricostruzione di parte del fabbricato ad uso negozio-bar. Rilascio in data 30 settembre 1969 al n. di prot. 329/69; Nulla Osta per Opere Edilizie Pratica n° 365/69 del 5 novembre 1969 Per lavori: Ampliamento a fabbricato già esistente. Abitabilità/agibilità in data 12 febbraio 1970 al n. di prot. 329-365/69; Condono edilizio tratto dalla legge 724/94 Per lavori: Ampliamento cucina, chiusura porticato e realizzazione di magazzino al PT e ripostiglio al 1°P e locale frigo Presentazione in data 05 novembre 1996 al n. di prot. 33.056; Concessione Edilizia Per lavori: ristrutturazione di adeguamento alle prescrizioni di cui all'autorizzazione ambientale n° 280 del 28 agosto 1997 in forza del parere condono edilizio, annotato al n° 308, punto precedente 2.0 Presentazione in data 25 novembre 1998 al n. di prot. 36.499/4.168 Rilascio in data 27 aprile 1999 al n. di prot. 534/98; Concessione Edilizia Per

lavori: ristrutturazione per adeguamento in forza del parere condono edilizio di cui al punto precedente 2.0 Presentazione in data 16 ottobre 1999 al n. di prot. 37.210/4.211 Rilascio in data 16 febbraio 2000 al n. di prot. 366/99; Concessione Edilizia Per lavori: ristrutturazione per adeguamento in forza del parere condono edilizio di cui al punto precedente 2.0 Oggetto: variante alle concessioni edilizie n° 534/98 e n° 366/99 Presentazione in data 09 marzo 2000 al n. di prot. 8.789 Rilascio in data 17 ottobre 2000 al n. di prot. 217/2000 Abitabilità/agibilità in data 02 agosto 2001 al n. di prot. 30.466/29.165; Autorizzazione edilizia Per lavori: installazione deposito gpl a servizio del fabbricato ad uso commerciale Presentazione in data 26 novembre 2001 al n. di prot. 45.962 Rilascio in data 11 aprile 2002 al n. di prot. 38/2002 . Il compendio è occupato dai debitori.

**PREZZO BASE € 247.156,50**

**OFFERTA MINIMA DI € 185.367,38**

**LOTTO 2**

**IN COMUNE DI CAORLE (VE)**

**CATASTO FABBRICATI**

**F. 30 mapp. 44, Via Saetta n. 15, PT, cat. A/4, cl. 2, vani 7, R.C. € 260,29**

*Fabbricato di abitazione ricadente su area di sedime distinta al catasto terreni F. 30 mapp. 44 ente urbano di are 02.30*

Trattasi di vetusto fabbricato già destinato ad abitazione monofamiliare del tipo rurale attualmente in condizioni statiche ed igienico sanitarie fatiscenti, inagibile. Ubicata all'estremità nord-ovest del compendio in oggetto ed in prossimità dell'area demaniale corrente in fregio al canale Livenza Morta, essa si sviluppa con corpo di fabbrica del tipo isolato a pianta rettangolare e a tre livelli fuori terra, di cui il piano terra con locali giorno e gli altri livelli con locali notte. Il piano terra assume maggior ampiezza in quanto a lato nord-ovest si estende un'appendice per dare più ampiezza alla cucina. La suddivisione interna è quella classica dell'epoca di costruzione, ( forse immediata-mente alla fine del seconda guerra mondiale comunque non desumibile), ovvero del tipo ortogonale con corridoio centrale con ai lati i vari locali, nella fattispecie due per lato. Tale morfologia si ripete su tutti i livelli. La comunicazione tra i livelli di piano avviene su scala a sviluppo lineare ad unica rampa inserita nel corridoio. L'edificio è in stato di abbandono e disuso da un lungo tempo. Il ctu riferisce che l'immobile è stato costruito in epoca antecedente l'anno 1967. L'immobile è libero.

**PREZZO BASE € 19.350,00**

**OFFERTA MINIMA DI € 14.512,50**

**Ogni i 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 de-*

nominazione 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 17 0 08805 12500 021000001513 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 che dovrà essere effettuato entro 90 giorni dall'aggiudicazione direttamente a **BANCA POLARE 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 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, lì 1 marzo 2017

Il Notaio Delegato  
dott. Orazio Greco



