

# TRIBUNALE DI PORDENONE

## Sezione Fallimentare

Liquidazione giudiziale: **Impresa Rodolfo De Franceschi & C. S.a.s. di Enzo De Franceschi e del Socio Enzo De Franceschi n. 1 anno 2023**

Giudice delegato: **dott. Giorgio Cozzarini**

Liquidatore Giudiziale: **dott. Bernardo Colussi**

### **AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI** **I Procedimento competitivo art. 216 del C.C.I.A.**

**OGGETTO:** vendita dei seguenti beni siti in Pordenone: due garage e un negozio, quote di proprietà del signor Enzo De Franceschi siti in Piazza Duca D'Aosta a Pordenone.

#### **DATI CATASTALI:**

**Comune di Pordenone (PN)**

**Garage 1 sito Piazza Duca D'Aosta a Pordenone.**

Fg. 20 mapp. 280 sub

**Comune di Pordenone (PN)**

**Garage 2 sito Piazza Duca D'Aosta a Pordenone.**

garage, Fg. 20 mapp n. 278

**Comune di Pordenone (PN)**

**Negozio sito Piazza Duca D'Aosta a Pordenone.**

Fg. 20 mapp. n. 275 sub n 44 (negozio)

§

Per una puntuale descrizione dei beni posti in vendita, dei vincoli e servitù esistenti, della destinazione urbanistica, delle pratiche edilizie e della consistenza, si rinvia alla perizia di stima redatta dalla Ing. **Carlo Segà** di Pordenone.

§

La procedura competitiva si terrà **presso lo studio Adest sito in Pordenone Corso Garibaldi nr. 66, il giorno venerdì 6 (sei) novembre 2026 ore 10:30** con le seguenti modalità:

## **REGOLAMENTO DELLA VENDITA**

Il presente avviso di vendita costituisce invito ad offrire e non offerta al pubblico ex art.1336 c.c.

La vendita è eseguita mediante **procedura telematica sincrona mista** sulla piattaforma **www.fallcoaste.it**

La vendita di tutti i beni immobili avverrà con la clausola "*visto e piaciuto*" e dunque nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, senza assunzione di alcuna garanzia da parte della procedura di liquidazione giudiziale, così come analiticamente descritti nella perizia di stima, redatta dal perito della procedura ing. Carlo Segà, agli atti della procedura stessa e disponibile, per la visione sui siti internet, presso gli Organi della procedura e presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Pordenone; perizia che deve intendersi parte integrante del bando di vendita, con onere dell'offerente di prenderne visione. Anche eventuali relative relazioni, ogni loro documento allegato ed integrazioni, devono intendersi parte integrante del presente regolamento di vendita, con onere dell'offerente di prenderne visione

La vendita è a corpo e non a misura per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Gli interessati hanno l'onere di controllare tutta la documentazione edilizia ed urbanistica presso gli uffici pubblici competenti e tutti i rilievi ed elementi inerenti alla disciplina edilizia ed urbanistica indicati nella relazione tecnico-estimativa redatta dal perito della procedura ingegnere Carlo Segà.

Si precisa che la vendita deve intendersi a tutti gli effetti come forzata (art. 2919 e segg. c.c.) e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, difetti o mancanza di qualità. In particolare, trattandosi di cessione da procedura concorsuale e mantenendo pertanto natura coattiva, l'aggiudicatario prende atto ed accetta, rinunciando ad opporre ogni qualsiasi eccezione per l'ipotesi di "*aliud pro alio*", che ogni difformità edilizio-urbanistica ed ogni relativo e conseguente adeguamento alle prescrizioni di legge vigenti in materia, rimarrà a suo carico, con pieno esonero della curatela da ogni eventuale onere al riguardo: si richiamano a tal proposito le disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 40, sesto comma della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Per quanto sopra indicato, la difformità dei beni venduti e l'esistenza di oneri di qualsiasi genere, compresi quelli urbanistici (ivi compresi ad esempio quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, irriconoscibili e comunque non evidenziati nelle relazioni di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendo di ciò tenutosi conto nella valutazione del bene.

La procedura non presta garanzia alcuna in ordine alle condizioni di manutenzione, efficienza e funzionalità dei beni. Rimane ferma la sola garanzia per l'evizione.

È onere degli interessati controllare lo stato dei beni con congruo anticipo e assumere preventivamente tutte le necessarie informazioni.

In particolare, risultano a totale cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" relativi:

- all'aggiornamento delle schede catastali, se dovuto;
- alla eventuale regolarizzazione delle difformità edilizie con connesse pratiche tecniche di sanatoria ed approntamento, ove richiesto, della pratica di agibilità a seguito degli interventi realizzati;
- all'acquisizione dei collaudi statici per le opere che ne sono eventualmente prive;
- in generale alla eventuale regolarizzazione di quanto riscontrato come difforme (sanatoria, collaudo statico e/o dichiarazione di idoneità statica, autorizzazione allo scarico delle acque, ecc.) nella relazione tecnico-estimativa redatta dal perito della procedura ingegnere Carlo Segà.

All'acquirente competeranno inoltre gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento di eventuali rifiuti e residui liquidi e solidi, anche se speciali, presenti negli immobili.

Ogni offerente, sottoscrivendo la domanda di partecipazione, prenderà atto della rilevanza dell'interesse all'adempimento da parte della Procedura, delle esigenze pubblicistiche connesse alla presente attività liquidatoria e della essenzialità dei termini e di tutte le condizioni, inscindibili, di vendita.

Eventuali sanzioni e/o spese per eventuali licenze in sanatoria o condoni edilizi ovvero per la richiesta di nuove concessioni edilizie, nonché integrazioni all'U.T.E. saranno a cura e spese degli aggiudicatari.

La partecipazione alla vendita mediante deposito dell'offerta presuppone la conoscenza e l'incondizionata accettazione di tutte le condizioni di vendita indicate nel presente **Regolamento**, delle relazioni tecniche e di stima, nonché la presa visione dei beni, della

perizia di stima e delle eventuali integrazioni cosicché non saranno accolte contestazioni al momento o successivamente all'aggiudicazione.

L'aggiudicatario si impegna a destinare agli Organi della Procedura, in comodato gratuito, fino alla chiusura della procedura concorsuale, un locale idoneo ove venga collocata la contabilità e la documentazione in genere della società fallita, senza alcun obbligo di custodia da parte dell'aggiudicatario, salvo la normale diligenza. A tale locale potranno accedere soltanto gli organi della procedura o persone dagli stessi designate.

Ogni interessato potrà richiedere di visitare gli immobili e consultare, anche con l'ausilio di propri tecnici, i documenti peritali e qualsiasi altro documento inerente che dovesse risultare d'interesse, mediante richiesta via PEC

(lg1.2023pordenone@pecliquidazionigiudiziali.it) al Liquidatore Giudiziale dott. Bernardo Colussi o al coadiutore dott.ssa Eleonora De Val.

### **PREZZO DI VENDITA E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**Prezzo base della vendita pari ad euro 17.920,00** (diciassettemilanovecentoventi/00) pari al valore di perizia oltre imposte di legge.

La vendita sconta la imposta di registro oltre ad imposte ipotecarie e catastali e dunque il prezzo di cessione sarà maggiorato dell'importo dovuto a tale titolo, secondo le modalità e le aliquote previste per legge. Eventuali agevolazioni fiscali dovranno essere segnalate nella offerta.

La vendita avverrà mediante raccolta di offerte segrete che potranno essere presentate secondo due modalità:

A) offerta scritta, firmata, incondizionata ed irrevocabile, presentata presso la Cancelleria del Tribunale di Pordenone, **entro le ore 11.00 (undici) di mercoledì 4 (quattro) novembre 2026** in busta chiusa, con la dicitura *“Offerta d’acquisto per la vendita Liq. Giudiziale 1/2023 – Liquidatore Giudiziale dott. Bernardo Colussi”*.

B) offerta incondizionata inoltrata mediante la procedura informatica prevista dalla piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) con rispetto dei requisiti di identificazione **entro le ore 11.00 (undici) di mercoledì 4 (quattro) novembre 2026**. Gli ammessi alla gara mediante procura telematica troveranno sulla piattaforma le informazioni

necessarie alla partecipazione.

**Indipendentemente dalla modalità prescelta per l'invio dell'offerta e la partecipazione alla procedura competitiva, valgono le medesime norme e si applica ad entrambe le tipologie di partecipanti il medesimo Regolamento di vendita.**

All'offerta dovrà essere allegata una cauzione pari al 10% (diecipercento) del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a *“Liq. Giudiziale 1/2023 Tribunale di Pordenone”* (per la prestazione della cauzione in utilizzo della procedura telematica, si rinvia alle istruzioni della piattaforma). L'ammissione dell'offerta è subordinata al versamento della cauzione, nelle modalità sopra descritte. In caso di presentazione dell'offerta con deposito in Cancelleria fallimentare, in alternativa all'assegno circolare, l'offerente potrà depositare a titolo di cauzione, unitamente alla offerta, **originale di distinta di bonifico bancario sempre pari al 10% (diecipercento) del prezzo offerto**, effettuato sul conto corrente della procedura presso la **Banca 360 FVG, filiale di Pordenone, Via dei Molini, 7- IBAN IT 49 R 08805 12501 024000001195**; ulteriori, seppure equivalenti, forme di versamento della caparra potranno essere indicate per la partecipazione sulla piattaforma informatica. L'offerta, oltre alla cauzione e l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quello di base d'asta del lotto unico e/o dei singoli lotti, pena l'invalidità dell'offerta, dovrà contenere:

- **se formulata da persona fisica:** le generalità dell'offerente, la fotocopia della carta di identità e del tesserino del codice fiscale, l'eventuale Partita IVA, lo stato civile e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto (specificando, qualora sia in regime di comunione legale, se intende acquistare a titolo personale o in comunione con il coniuge) e l'indicazione del lotto per il quale viene presentata l'offerta. In caso di ditta individuale dovrà essere allegato un certificato camerale di epoca non anteriore a 30 giorni dalla data fissata per la gara nonché idonea documentazione in originale attestante i poteri conferiti al partecipante, n. telefono, fax e **indirizzo PEC al quale inviare le comunicazioni**;
- **se formulata da persona giuridica o società:** le generalità dell'offerente, il Codice Fiscale il numero di Partita IVA, fotocopia della carta di identità del rappresentante partecipante e l'indicazione del lotto per il quale viene presentata l'offerta. Dovrà altresì essere allegato un certificato camerale di epoca non anteriore a 30 giorni dalla data fissata per la gara nonché idonea documentazione in originale attestante i poteri conferiti al partecipante, n. telefono, **fax e indirizzo PEC al quale inviare le**

### **comunicazioni.**

- L'offerta dovrà altresì contenere:
- l'esplicita dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima redatta da perito della procedura e dei beni immobili oggetto della vendita;
- l'impegno scritto a partecipare, mediante offerta irrevocabile d'acquisto, alla procedura competitiva per la vendita degli immobili medesimi, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno, indicando un prezzo di acquisto non inferiore ad euro **17.920,00** (diciassettemilanovecentoventi/00), con l'impegno, in caso di aggiudicazione, di sottoscrivere l'atto di acquisto degli immobili;
- in tutti i casi, la sottoscrizione dell'offerente.

Per le indicazioni minime in caso di partecipazione telematica, si rinvia alle istruzioni presenti sulla piattaforma telematica.

**L'offerta di acquisto potrà essere presentata anche per persona, ente o società da nominare ovvero potrà essere presentata congiuntamente da più soggetti con riserva di indicare successivamente chi tra loro sarà l'effettivo intestatario dei singoli beni.**

L'offerente per persona, ente o società da nominare dovrà avere i requisiti necessari per essere ammesso alla procedura d'asta e presentare a suo nome i documenti. Allorché le offerte siano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

**Entro i 7 (sette) giorni successivi alla comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria dei beni, l'offerente dovrà dichiarare per iscritto la persona, ente o società per la quale ha agito ovvero, in caso di più offerenti congiunti, chi tra loro sarà l'effettivo intestatario dei singoli beni.** Nel caso in cui l'offerente non presenti la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o dichiari persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata o la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti quale vero ed unico aggiudicatario.

Sono prive di efficacia:

- le offerte pervenute oltre il termine perentorio del 4 (quattro) novembre 2026 ore 11.00 (undici);
- le offerte che non dovessero rispecchiare le condizioni e/o non dovessero prevedere gli impegni sopracitati;
- le offerte inferiori al prezzo base.

## **GARA TRA GLI OFFERENTI**

In data, all'ora e nel luogo indicato, si procederà, alla presenza degli offerenti (in sito oppure on line), all'apertura delle buste (fisicamente depositate o presenti sulla piattaforma telematica) contenenti le offerte pervenute e verifica della regolarità delle stesse. In caso di unica offerta, verrà provvisoriamente aggiudicato il lotto all'unico offerente alle condizioni e secondo le modalità di vendita stabilite. In tal caso il prezzo offerto sarà pari al prezzo di aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte valide per lo stesso lotto, sarà esperita una gara informale tra gli offerenti (tra i presenti in sala e i partecipanti in modalità telematica che abbiano rispettato i termini indicati) mediante offerte al rialzo con prezzo base non inferiore all'offerta più elevata pervenuta e rilanci in aumento e tempo di 60 (sessanta) secondi tra un'offerta e l'altra. Trascorsi 60 (sessanta) secondi dall'ultimo rilancio, il lotto sarà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato il rilancio più alto. All'esito della gara verrà quindi designato l'aggiudicatario provvisorio.

In ogni caso gli Organi della procedura, si riservano modifiche e/o ulteriori modalità e/o condizioni di vendita che saranno indicate prima della gara.

Al termine della gara gli offerenti non aggiudicatari otterranno la restituzione degli assegni circolari allegati all'offerta a titolo di cauzione, comunque infruttiferi di interessi. Per la restituzione delle cauzioni versate in modalità diversa dall'assegni circolare allegato all'offerta, si procederà alla restituzione previa richiesta di autorizzazione al prelievo sul conto della procedura.

In caso di revoca dell'offerta o di inadempimento di una qualsiasi delle condizioni previste per la vendita, la cauzione versata sarà incamerata a titolo di danno ed il Liquidatore Giudiziale sarà libero di indire una nuova vendita, salvo comunque la facoltà della procedura concorsuale di agire verso l'inadempiente per il maggior danno. Si precisa che l'aggiudicazione provvisoria non costituisce vendita e non comporta il trasferimento della proprietà dei beni assegnati, dovendosi procedere a tutti gli adempimenti di legge ed essendo possibile, sino al trasferimento della proprietà, l'applicazione secondo comma dell'art. 216 e dell'art. 217 C.C.I.I.

A tal proposito si rende noto che nel termine di 10 (dieci) giorni da quello della gara, qualunque interessato potrà presentare agli Organi della procedura, con le modalità sopra specificate, offerta migliorativa di almeno il **10%** (diecipercento) rispetto al valore di

aggiudicazione provvisoria, depositando il **10%** (dieci per cento) del prezzo così offerto, a titolo di cauzione, mediante assegno circolare.

In tal caso verrà dato avvio a una nuova gara, con le medesime modalità di cui sopra, gara aperta a tutti gli interessati previo deposito dell'offerta di partecipazione alla gara e acquisto irrevocabile dei beni con le modalità sopra indicate. Il soggetto aggiudicatario provvisorio ed il soggetto che ha effettuato il rilancio non sono obbligati a presentare ulteriore offerta di partecipazione alla gara e acquisto irrevocabile dei beni, salvo loro onere di essere presenti alla apertura delle buste se vorranno gareggiare con gli eventuali altri offerenti.

### **PERFEZIONAMENTO DEL CONTRATTO DI CESSIONE**

Tenuto conto della rilevanza dell'interesse all'adempimento da parte della procedura concorsuale, delle esigenze pubblicistiche connesse all'attività liquidatoria e della essenzialità dei termini e di tutte le condizioni, inscindibili, di vendita, fino al trasferimento della proprietà dei beni immobili mediante atto notarile, è facoltà degli Organi della procedura interrompere, sospendere, riaprire, annullare, prorogare le procedure di vendita. Ai sensi dell'art. 216 C.C.I.I. l'esito della procedura verrà comunicato al Giudice Delegato ed al Comitato dei Creditori, depositando in Cancelleria il verbale delle operazioni. In assenza di provvedimenti interdittivi da parte del Giudice Delegato a norma dell'art. 217 comma 1 CC.I.I., si procederà a comunicare all'aggiudicatario la definitività dell'aggiudicazione mediante PEC.

L'aggiudicatario dovrà quindi versare in una unica soluzione il saldo prezzo sul conto corrente della procedura acceso presso la **Banca 360 FVG, filiale di Pordenone, Via dei Molini, 7- IBAN IT 49 R 08805 12501 024000001195**, entro e non oltre **30 (trenta) giorni** dalla data del ricevimento della PEC relativa all'aggiudicazione definitiva. Il saldo prezzo dovrà essere comprensivo delle imposte di legge, maggiorato delle eventuali spese di trasferimento e dedotta la cauzione versata, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della medesima cauzione.

La stipula del rogito notarile dovrà avvenire entro e non oltre **30 (trenta) giorni** dal pagamento del saldo prezzo, presso il Notaio Gaspare Gerardi del Foro di Pordenone.

Si sottolinea che l'eventuale versamento anticipato del saldo prezzo rispetto al termine sopra indicato non comporta il trasferimento della proprietà, dovendosi espletare tutti gli adempimenti previsti dall'art. 216 e 217 C.C.I.I.

Una volta eseguita la vendita, il Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 217 secondo comma, C.C.I.I., ordinerà, con decreto, la cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli (se esistenti) sui beni e di ogni altro vincolo. Sarà cura dell'acquirente provvedere, a proprie spese, alla cancellazione di tali vincoli e/o formalità pregiudizievoli.

Tutte le spese, fiscali e non, tutte le formalità inerenti la vendita ed il trasferimento della proprietà, la trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e le volture catastali saranno eseguite dal notaio rogitante con spese a carico dell'acquirente. Sarà cura dell'acquirente provvedere altresì a proprie spese, alla cancellazione delle ipoteche e di eventuali altri vincoli e/o formalità pregiudizievoli, cancellazioni che avverranno ai sensi dell'art. 217 C.C.I.I.

La sottoscrizione del presente regolamento da parte dei soggetti interessati varrà altresì quale consenso al trattamento dei dati per le finalità e secondo le modalità sopra descritte. Ogni informazione può essere ottenuta dagli interessati contattando mediante PEC lg1.2023pordenone@pecliquidazionigiudiziali.it il liquidatore giudiziale dott. Bernardo Colussi (tel. 335 785 6875 – colussibernardo@gmail.com), il coadiutore dott.ssa Eleonora De Val (tel. 0434 27973 – e.deval@adest.it) ovvero la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Pordenone.

#### §

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito **www.fallcoaste.it** sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Pordenone, 22 settembre 2026

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Bernardo Colussi



Il Coadiutore

Dott.ssa Eleonora De Val

