TRIBUNALE DI PORDENONE

Procedura di Liquidazione del Patrimonio: "MENEGUZZI Carlo"
Giudice Delegato: Dott. Rodolfo Piccin
Liquidatore: avv. Francesco Ribetti

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

Il sottoscritto Avv. Francesco Ribetti, con studio in Pordenone, viale Cossetti n.16, nominato quale curatore della procedura di liquidazione del patrimonio di **MENEGUZZI Carlo,** nato a Pordenone il 23/07/1971 (C.F. MNGCRL71L23G888U), ai sensi dell'art.14novies della legge 27 gennaio 2012, n.3:

Visti

- la quota parte dei beni immobili acquisiti all'attivo della procedura;

- la relazione illustrativa sulla conformità edilizio urbanistica e catastale redatta dal Geom. Luca Bozzolan in data 15.09.2026;

- il programma di liquidazione;

Preso atto

- che è pervenuta offerta irrevocabile d'acquisto da parte per l'acquisto della quota del 50% di proprietà del Sig. Meneguzzi Carlo delle seguenti unità immobiliari, site nel Comune di San Quirino (PN), per il prezzo complessivo di Euro 50.000,00, corrispondente al "*prezzo da occupato*":

Catasto terreni:

- F 42, map. 17
- F. 42, map. 29
- F. 42, map. 146

Catasto fabbricati:

- F. 42, map. 137, sub. 1-4
- F. 42, map. 204, sub. 1-2

- ritenuto opportuno e conveniente per la procedura verificare l'esistenza di eventuali ulteriori e migliori offerte nell'interesse del ceto creditorio;

AVVISA

- che è indetta procedura competitiva per la vendita mediante **presentazione di offerte in busta chiusa** dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO – IMMOBILI IN COMUNE DI SAN QUIRINO (PN)

Identificazione catastale

Comune: San Quirino (PN)

Catasto fabbricati:

- F. 42, map. 137, sub. 1, piano T, via di Villa Sospisio n.1, categoria C/6, consistenza 24 mq, rendita Euro 28,92
- F. 42, map. 137, sub. 4, piano S1-T-1, via di Villa Sospisio n.1, categoria A/3, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 402,84
- F. 42, map. 204, sub. 1, piano T, via Armenteressa n.1, categoria C/7, consistenza 100 mq, rendita Euro 48,55
- F. 42, map. 204, sub. 2, piano T, via Armenteressa n.1, categoria C/2, consistenza 80 mq, rendita Euro 152, 87

Catasto terreni:

- F 42, map. 17, qualità FU D. Accert., superficie catastale 1.490 mq
- F. 42, map. 29, qualità prato, classe 04, superficie catastale 90 mq
- F. 42, map. 146, qualità semin.arb., classe 04, superficie catastale 1.340 mq

- che è intenzione della procedura porre in vendita, in blocco unico, il compendio dei beni immobili sopra descritto, per la quota parte di proprietà del soggetto in procedura pari al 50%, come nella perizia di stima redatta dal Geom. Claudio Turchet in data 05.07.2016 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare RGE n. 230/2015 e nella relazione illustrativa sulla conformità edilizio urbanistica e catastale redatta dal Geom. Luca Bozzolan in data 15.09.2026, entrambe disponibili agli atti della procedura e presso il sottoscritto curatore.

Stato di fatto

Il lotto si compone di un'abitazione principale disposta su due livelli fuori terra e un seminterrato (con piano terra adibito a residenza e i restanti a sottotetto e cantina, dotata di solai in latero-cemento, murature in laterizio semipieno intonacato e copertura a padiglione in latero-cemento con tegole in cemento e grondaie in lamiera zincata preverniciata), di una stalla su due livelli fuori terra con solai in latero-cemento, murature in blocchi di cemento e copertura a padiglione in legno con tavelle in laterizio, e infine del mappale 204, un terreno agricolo che ospita box, depositi e tettoie abusivi, i quali versano in stato precario e di degrado e saranno oggetto di demolizione.

Difformità urbanistica

Si richiama la relazione illustrativa redatta dal Geom. Luca Bozzolan in data 15.09.2026 per segnalare lavori eseguiti in difformità a progetti autorizzati con Nulla Osta del 05.05.1955 per quanto riguarda il F. 42, map. 137 sub.1-4. Tali difformità sono sanabili tramite pratica edilizia di SCIA in sanatoria o con Permesso di costruire in Sanatoria, da valutare con l'ufficio edilizia privata del Comune di San Quirino.

Per quanto riguarda invece il F.42 map. 204 sub.1-2 si segnala che vi sono opere (tettoie, box, depositi) in assenza di titoli autorizzativi, per cui tali opere, poichè strutturalmente precarie e in stato di degrado non sono sanabili e saranno oggetto di demolizione.

Difformità catastale

Si richiama la relazione illustrativa redatta dal Geom. Luca Bozzolan in data 15.09.2026 per segnalare che in riferimento alla documentazione catastale sono presenti le seguenti irregolarità:

- Agli immobili identificati catastalmente al Foglio 42 Mappale 137 Sub 1 e 4 non risultano abbinate le rispettive planimetrie catastali, pertanto le planimetrie e le rendite di tali immobili verranno aggiornate allo stato di fatto attuale;
- Agli immobili identificati catastalmente al Foglio 42 Mappale 204 Sub 1 e 2 non risultano abbinate le visure e le planimetrie catastali in quanto, non essendo mai stati accatastati, sono stati censiti d'ufficio dall'Agenzia delle Entrante la quale ha provveduto ad attribuire una rendita presunta. Tali unità immobiliari, non essendo sanabili a livello edilizio, dovranno essere oggetto di demolizione. Successivamente alla loro rimozione verranno soppresse al catasto fabbricati.
- Il terreno identificato catastalmente al Foglio 42 Mappale 17, sul quale sono presenti gli immobili non autorizzati identificati al punto precedente, risulta nello stato "FU D ACCERT". Pertanto, successivamente alla demolizione di tali immobili, dovrà essere ricostituito lo stato seminativo.

Difformità paesaggistiche

Si richiama la relazione illustrativa redatta dal Geom. Luca Bozzolan in data 15.09.2026 per segnalare che gli immobili oggetto di successiva regolarizzazione insistono su un'area che ricade in zona di interesse paesaggistico tutelata per legge (ai sensi dell'art. 146 del Dlgs n°42/2004). Tale area risulta nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua per vicinanza alla Roggia di Roveredo che, presso S. Quirino, si diparte dalla Roggia di S. Foca, S. Quirino e Cordenons e termina a Roveredo in Piano. Tale corso d'acqua è presente nell'elenco delle acque pubbliche della provincia di Udine del 5 febbraio 1923. Dato che il vincolo paesaggistico è stato posto successivamente alla costruzione degli immobili (e quindi alla realizzazione delle difformità presenti), in particolare il 4/08/1985 tramite la Legge Galasso, prima di procedere con la sanatoria edilizia dovrà essere presentata una **richiesta di autorizzazione paesaggistica postuma**.

Si ricorda che è onere dell'offerente prenderne visione prima di effettuare eventuali offerte e che i valori di stima, in alcuni casi, sono stati adeguati sulla base delle informative ricevute da specialisti del settore; per qualsiasi ulteriore chiarimento, maggiori dettagli e visione dei beni si rimanda pertanto alla relazione tecnico estimativa indicata ed alla documentazione fotografica, nonché agli atti della procedura disponibili, per la visione, presso il Curatore.

Quota di proprietà in vendita:

½ (pari al 50%) di MENEGUZZI CARLO.

Il presente avviso ha ad oggetto esclusivamente la quota del 50% di proprietà di MENEGUZZI Carlo.

Stato di possesso: immobile occupato in forza di:

1. **contratto di comodato d'uso gratuito** stipulato in data 21.05.2015 e registrato a Pordenone il 28.05.2015 al n. 2191 mod. III a favore di TREVISAN Manuela, durata 6 anni rinnovabile tacitamente, avente ad oggetto le unità immobiliari:

- Foglio 42, mappale 137, sub. 1-4
- Foglio 42, mappale 204 sub.1-2
- Foglio 42, mappali 146 e 17

****

La vendita di tutti i beni è soggetta alle imposte di legge, che resteranno a carico dell'acquirente, con onere da parte dello stesso della richiesta di eventuali agevolazioni di legge.

I beni sono posti in vendita nel loro complesso, con la specificazione che:

- è pervenuta offerto di acquisto per il complesso dei beni immobili sopra generalizzati, per il prezzo posto a base d'asta per l'intero lotto;

Lotto	**Descrizione**	**Prezzo Base Presente avviso**
Lotto unico	Complesso di beni immobili: abitazione rurale e terreni	€ 50.000,00

La presentazione delle offerte dovrà avvenire nel modo seguente:

le offerte d'acquisto, che dovranno essere dichiarate irrevocabili, dovranno essere spedite e/o recapitate con le seguenti modalità:

- a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo *francesco.ribetti@avvocatipordenone.it*;
- in busta chiusa all'indirizzo dello Studio Ribetti – Viale Cossetti n.16, 33170 Pordenone.

Gli interessati dovranno far pervenire le proprie offerte presso il **Curatore entro le ore 12.00 del giorno 03 dicembre 2026** indicato quale termine ultimo per la presentazione, con le modalità sopra indicate.

Le offerte dovranno:

1. essere indirizzate a Procedura di liquidazione del patrimonio di Meneguzzi Carlo presso Avv. Francesco Ribetti, Viale Cossetti 16 – 33170 Pordenone e le buste dovranno presentare, all'esterno, la dicitura "*offerta d'acquisto per i beni immobili della procedura di liquidazione del patrimonio di Meneguzzi Carlo*";
2. essere sottoscritte, se del caso anche con firma digitale;
3. contenere l'indicazione del prezzo offerto, nonché le generalità del soggetto offerente ed i documenti di identità, comprensivi di codice fiscale, e recapito di telefonia mobile e indirizzo mail e pec; qualora l'offerente sia un soggetto giuridico, oltre ai documenti della società ed alla Visura Camerale, dovranno essere depositati anche i documenti del legale rappresentante e la prova per la verifica dei poteri;
4. essere dichiarate irrevocabili;
5. essere accompagnate da **deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto** , da corrispondersi mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a Procedura di liquidazione del patrimonio di Meneguzzi Carlo – curatore: Avv. Francesco Ribetti; in alternativa il deposito cauzionale potrà essere versato tramite bonifico sul conto corrente della procedura al seguente iban: **IT11B0880151250002100000262 5**. La cauzione avrà valore di acconto per l'aggiudicatario, mentre sarà restituita ad ogni altro concorrente non aggiudicatario. Nel caso di mancato versamento dell'importo a saldo, l'assegno cauzionale sarà trattenuto dalla parte venditrice, fatta salva l'azione per il recupero del maggior danno subito;
6. l'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione dell'avviso di vendita, di aver visionato l'immobile ed averne appurato la sua situazione sotto ogni punto di vista, trovandolo conforme all'uso e di suo gradimento, e di accettare lo stesso senza sollevare eccezione e/o riserva alcuna;
7. l'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione della la relazione illustrativa redatta dal Geom. Luca Bozzolan in data 15.09.2026 e di essere a conoscenza delle irregolarità tutte, sanabili e non, in essa indicate.

Ogni offerente è invitato sin d'ora a presenziare, presso lo Studio del Curatore sopra indicato, all'apertura delle buste il giorno **04 dicembre 2026, alle ore 12.00.**

Modalità di aggiudicazione: il Curatore provvederà, allo spirare dei termini, ad aprire le buste pervenute ed:

- in caso di unica offerta (già pervenuta) si provvederà ad aggiudicare i beni all'unico offerente alle condizioni di vendita qui descritte.
- nel caso invece di pluralità di offerte valide, verrà svolta, subito dopo l'apertura delle buste, presso lo Studio del Curatore, una gara al rialzo avanti lo stesso sull'offerta più alta

pervenuta, **con rilanci di euro 2.000,00 (duemila/00) entro il termine di minuti 3 (tre)**, all'esito della quale sarà designato il vincitore.

Se nessun offerente sarà comparso, prevarrà l'offerta più alta pervenuta.

Il trasferimento della proprietà del bene immobile e la sua consegna giuridica avverrà solo con **l'integrale pagamento del prezzo**, dedotta la cauzione già versata, che **dovrà avvenire entro venti giorni dall'aggiudicazione**: nel caso di ritardo nel pagamento oltre i tre giorni, il liquidatore, a suo insindacabile giudizio, potrà dichiarare decaduto l'offerente aggiudicatario pena la definitiva perdita della cauzione e salva l'azione per il risarcimento del danno.

Tutte le spese inerenti alla vendita, fiscali e non, s'intendono poste a carico dell'acquirente, cui competerà, tra l'altro, l'indicazione del Notaio incaricato per il rogito.

Il trasferimento dei beni è assoggettato a IVA, qualora dovuta.

La partecipazione alla vendita, che avverrà nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui si trovano i beni, con la clausola "*visti e piaciuti*", presuppone la conoscenza integrale delle condizioni di vendita indicate dal professionista incaricato, nonché la presa visione dei beni, cosicché non saranno accolte contestazioni al momento o successivamente all'aggiudicazione, anche e soprattutto relative allo stato degli immobili.

Sarà cura del professionista incaricato determinare, a richiesta, le modalità con cui gli interessati potranno visionare i beni.

****

È possibile e consigliabile la visione dei beni immobili organizzando preventivamente la visita direttamente presso gli immobili in 33080 San Quirino (PN) – Via via Armenteressa n.1 e via di Villa Sospisio n.1.

Maggiori ed ulteriori informazioni potranno essere acquisite direttamente dal Curatore Dott. Avv. Francesco Ribetti con Studio in Pordenone, Viale Cossetti, 16, Tel. 0434/20076 – francesco.ribetti@gmail.com – francesco.ribetti@avvocatipordenone.it.

Pordenone, 6 novembre 2026

Il liquidatore

Avv. Francesco Ribetti



Francesco Ribetti
06/11/2026 18:00:35 UTC+0100