

**TRIBUNALE DI UDINE**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA**

\*\*\*

**N° 142/2024 R.G. ES. IMM.**

Il sottoscritto avv. Luca Rizzo, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 *bis* c.p.c. - ordinanza di vendita del 21-24.03.2025 e decreto ex art. 587 c.p.c. del 02-03.03.2026

**AVVISA**

che si procederà alla vendita forzata senza incanto del seguente bene immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01, al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, come da relazione estimativa in atti:

**LOTTO UNO**

**Diritto reale posto in vendita**

Piena proprietà (quota 1/1).

**Tipologia**

Appartamento.

**Comune ed indirizzo ove è situato l'immobile**

Comune di LIGNANO SABBIAADORO (UD), calle Rubens 6.

**Dati catastali**

- foglio 59 particella 69 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 330, derivante da Variazione del 05/09/2007 Pratica n. UD0401039 in atti dal 05/09/2007 bonifica identificativo catastale (n. 57410.1/2007). Coerenze: Nord part. 70 Est part. 357, 359; Sud part. 358; Ovest part. 1085,63. Salvo se altri.
- foglio 59 particella 69 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 78 mq, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Calle Rubens n. 6, piano: S1.

**Descrizione**

Appartamento della superficie di 78 mq situato in Comune di Lignano Sabbiadoro (Riviera), posto al piano seminterrato del fabbricato in villino di due piani, composto da due unità immobiliari autonome e separate fra loro. L'intero edificio si sviluppa in 2 piani (un piano fuori terra, un piano interrato); l'unità immobiliare oggetto di vendita è quella posta al piano seminterrato.

Immobile costruito nel 1963.

All'interno l'immobile è composto da soggiorno/sala, disimpegno, tre camere, un bagno e una piccola cucina. Altezza interna 2,15 metri.

L'unità presenta dell'umidità diffusa alla base della muratura di piano in quanto interessata da allagamento dovuto alle precipitazioni meteoriche; l'ingresso principale zona soggiorno/sala è stato momentaneamente chiuso con sbarramento metallico per impedire nuovi allagamenti. L'ingresso attuale all'unità avviene dalla veranda posta a ridosso della cucina.

Con la comproprietà delle parti comuni normate dall'art. 117 del c.c. nella proporzione di 500/1000 con diritto di uso esclusivo della porzione di scoperto non tratteggiata nella planimetria allegata alla scheda di denuncia di accatastamento presentata in data 19.05.1979 al n. 405/1979. Nella planimetria risulta

anche specificata la pertinente porzione di fioriera. L'atto di provenienza riporta che l'accesso da Calle Rubens avviene attraverso la stradella larga 4 (quattro) metri che corre lungo l'intero lato Nord dell'adiacente mappale 359 e confinante con il lato Sud del mappale 357; di detta stradella all'appartamento al piano rialzato spetta l'uso esclusivo della fascia di metri lineari 3 (tre) di larghezza segnata nella suddetta planimetria per transito a piedi e con veicoli, mentre la rimanente fascia di metri lineari 1 (uno) è riservato all'uso esclusivo per transito a piedi della porzione seminterrata.

**Destinazione:** civile abitazione.

**Stato di occupazione:** Libero.

**Pratiche edilizie:** Licenza Edilizia N. CE. n. 1201, presentata il 01/10/1963

**Conformità edilizia:** nessuna difformità

**Conformità catastale:** *non conforme, ma regolarizzabile*

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta rappresentata la veranda adiacente alla cucina (normativa di riferimento: Legge 52/1985, Dlgs 78/2010 convertito in Legge 122/2010). Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale presso Ufficio Territoriale del Catasto. Stima dei costi di regolarizzazione: rappresentazione grafica, predisposizione documentazione Do.C.Fa. e presentazione: € 800,00 / spese diritti e oneri: € 100,00.

**Conformità urbanistica:** *non conforme, ma regolarizzabile.*

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza della veranda in prossimità della cucina (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i. D.P.R. n. 380 del 2001, Legge 47 del 1985, Legge n. 724 del 1994, D.L. n. 269 del 2003 convertito in Legge n. 326 del 2003). Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione di pratica edilizia presso Ufficio Tecnico del Comune di Lignano Sabbiadoro. Stima dei costi di regolarizzazione: rilievo, predisposizione documentazione e presentazione presso sportello telematico regionale: € 1.000,00 / spese varie e diritti e oneri: € 500,00.

**Corrispondenza dati catastali / atto di provenienza:** nessuna difformità.

**Provenienza:** Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito dott. Dei Rossi Furio, notaio in Trieste, del 13/12/1991 rep. 56419/6889, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Udine il 20/12/1991 al n. 21370.

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile:**

*Iscrizioni:*

- ipoteca legale, stipulata il 28/06/2006 a firma di \*\*\*\* ai nn. 123922/114 di repertorio, a favore di \*\*\*\*, contro \*\*\*\*, derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D. Lgs.193/01;
- ipoteca giudiziale, stipulata il 28/01/2019 a firma \*\*\*\* ai nn. 86/11419 di repertorio, iscritta il 29/01/2019 a Udine ai nn. 2517/269, a favore di \*\*\*\*, contro \*\*\*\* derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo;
- ipoteca volontaria attiva, stipulata il 13/03/2001 a firma di Notaio Camillo GIORDANO con sede in Trieste ai nn. 90229 di repertorio, iscritta il 25/02/2021 a Udine ai nn. 4710/622, a favore di \*\*\*\*, contro \*\*\*\*, derivante da ipoteca in rinnovazione volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

*Trascrizione pignoramenti:*

- pignoramento del 29/06/2024 a firma di Uff. Giudiziario ai nn. 2470/2024 di repertorio, trascritto il 02/08/2024 a Udine ai nn. 19774/15419, a favore di \*\*\*\* contro \*\*\*\*.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale.

Non risulta costituito diritto di abitazione.

Ulteriori informazioni sono disponibili nella perizia, a cui si rimanda.

Le iscrizioni e le trascrizioni presenti sull'immobile saranno cancellate a cura e spese della procedura.

\*\*\*

La vendita è soggetta a imposta di registro.

\*\*\*

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" dott. Francesco Petroni, notaio in Cividale del Friuli, le seguenti somme (salva diversa liquidazione finale dei compensi da parte del giudice):

- € 500,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad € 100.000,00);
- € 750,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000,00 e pari od inferiore ad € 500.000,00);
- € 1.000,00 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000,00);
- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

\*\*\*

**VALORE DELL'IMMOBILE € 103.500,00**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 77.625,00)**

**Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00.**

**Cauzione pari al 10% del prezzo offerto** (30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione; 30%, in caso di offerta proveniente da parte dello stesso soggetto dichiarato decaduto da precedente aggiudicazione, o di suo parente o affine fino al terzo grado, o di società del medesimo gruppo, o controllante o controllata, o comunque partecipata o amministrata da uno dei predetti soggetti; 50% per chiunque, in caso di vendita disposta dopo due inadempienze ex art. 587 c.p.c.).

\*\*\*

### **PRESENTAZIONE OFFERTE**

#### Offerte Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16,00) vanno depositate **entro le ore 12.30 del giorno 23.06.2026** presso i locali della Coveg Srl – IVG siti in Udine, via Liguria 96, in busta chiusa con annotato all'esterno della busta stessa solo: il nome di chi provvede al deposito; il nome del delegato; la data fissata per l'esame delle offerte, il numero di lotto.

**L'offerta cartacea** deve contenere (a pena di inammissibilità solo quando *infra* precisato):

- cognome e nome della persona fisica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. Iva, sottoscrizione autografa (*tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale o la P. Iva se vengono allegati copie del relativo documento ufficiale*);
- per enti o persone giuridiche: nome, denominazione o ragione sociale del soggetto offerente, sede legale, codice fiscale o P. Iva (*tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale o la P. Iva se*

vengono allegati copie del relativo documento ufficiale);

- cognome e nome del legale rappresentante dell'incapace, dell'ente o persona giuridica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale; sua sottoscrizione (*tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale se vengono allegati copie del relativo documento ufficiale*);

*Non è ammessa rappresentanza per formulare l'offerta – in nome di persone fisiche, enti o persone giuridiche – se non a favore di un avvocato, il quale peraltro può agire anche per persona da nominare. Nel primo caso la procura ex art. 83 c.p.c. – di data almeno contestuale all'offerta e se non già ad essa allegata - dovrà essere consegnata al delegato nel termine di cinque giorni; nel secondo caso dovrà essere prodotta al delegato assieme alla dichiarazione di nomina.*

- notizie su stato civile e regime patrimoniale dell'eventuale famiglia dell'offerente (in caso di regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o equiparato);
- domicilio, eventuale PEC o indirizzo di posta elettronica semplice, recapito telefonico dell'offerente (o del legale rappresentante, per incapaci o enti);
- prezzo offerto (*a pena di inammissibilità*); tempo del pagamento; motivi che giustificano la richiesta di dilazione o rateazione del saldo prezzo oltre i 4 mesi (*motivi da esporsi a pena di inammissibilità*); ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anche mediante richiamo al numero di lotto (*a pena di inammissibilità*);
- la dichiarazione di “*essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine alla situazione urbanistica, catastale, degli impianti e delle prestazioni energetiche*”;
- in presenza di più beni simili posti in vendita contemporaneamente (es. posti auto), l'offerente potrà fare offerta cumulativa per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo ed allegando una sola cauzione, calcolata sull'offerta più alta; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato ad acquistare gli altri;
- (*eventuale*) l'indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.

All'offerta cartacea vanno uniti (*non a pena di inammissibilità*):

- fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (per incapaci o enti: del legale rappresentante; non è necessario per un avvocato che offre come rappresentante di altri, anche da nominare);
- visura del registro delle imprese da cui risultino la composizione societaria, i poteri del rappresentante ovvero l'atto di nomina o lo statuto che giustifichino i poteri di chi sottoscrive l'offerta per altri.

\*\*\*

#### Offerte Telematiche

La presentazione dell'offerta potrà anche avvenire **in via telematica**, secondo le disposizioni del D.M. n° 32/2015.

L'offerta presentata in via telematica dovrà rispettare le forme, i contenuti ed i termini di cui agli artt.

12 e s. D.M. citato. Essa va creata tramite l'apposito portale del Ministero della Giustizia ed il conseguente "pacchetto ZIP contenente l'offerta" deve essere inviato SENZA APERTURA NE' MANOMISSIONI all'apposito indirizzo PEC del Ministero (attualmente [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)).

L'offerta sarà considerata tempestiva ed ammissibile solo se risulterà inviata entro le ore 12.30 del giorno sopra indicato. Sebbene ai sensi dell'art. 14 comma 1 D.M. n° 32/2015 "*l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia*", è onere dell'offerente verificare l'avvenuto rilascio della R.d.A.C., non visibile al gestore della vendita telematica, per accertarsi dell'avvenuta ricezione dell'offerta da parte di quest'ultimo.

All'offerta telematica occorre allegare (a pena di inammissibilità solo quando infra precisato):

- scansione in formato .pdf di un documento d'identità e del codice fiscale della persona fisica offerente (*tutto a pena di inammissibilità*);
- scansione in formato .pdf di una dichiarazione sottoscritta attestante lo stato civile ed il regime patrimoniale dell'eventuale famiglia dell'offerente (in caso di regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati d'identità e fiscali del coniuge o equiparato);
- scansione in formato .pdf di un documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante dell'incapace, dell'ente o della persona giuridica offerenti (*tutto a pena di inammissibilità*);
- scansione in formato .pdf di una dichiarazione sottoscritta di "*essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine alla situazione urbanistica, catastale, degli impianti e delle prestazioni energetiche*";
- visura del registro delle imprese da cui risultino la composizione societaria ed i poteri del rappresentante, ovvero scansione dell'atto di nomina o dello statuto che giustifichino i poteri di chi sottoscrive l'offerta per altri.

Le scansioni da allegare all'offerta vanno inserite nel portale del Ministero, in fase di creazione dell'offerta stessa; NON devono essere munite di firma digitale; il loro peso complessivo non deve superare i 25 MB.

Le scansioni NON devono essere allegate alla successiva PEC di spedizione dell'offerta al Ministero.

*Il portale ministeriale distingue fra Offerente e Presentatore (il soggetto che sottoscrive con firma digitale e spedisce l'offerta via PEC al Ministero, che potrebbe non coincidere con l'Offerente).*

*Si ribadisce che non è ammessa rappresentanza per formulare e presentare l'offerta – in nome di persone fisiche, enti o persone giuridiche – se non a favore di un avvocato, il quale peraltro può agire anche per persona da nominare.*

*Pertanto, il Presentatore potrà essere diverso dall'Offerente solo se il Presentatore è un avvocato.*

*La procura a suo favore ex art. 83 c.p.c. – di data almeno contestuale all'offerta e se non già ad essa allegata - dovrà essere consegnata al delegato nel termine di cinque giorni; nel caso di offerta per persona da nominare dovrà essere prodotta al delegato assieme alla dichiarazione di nomina.*

\*\*\*

## CAUZIONI

La cauzione potrà essere prestata:

- (solo se si tratta di offerta telematica) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a “Notartel S.p.A. Cauzioni Aste”) IBAN IT24I0333203201000002610810 - SWIFT/BIC: PASBITGG; **causale invariabile ed obbligatoria: Tribunale di Udine; Procedura n. 142/2024 Lotto UNO**; in tal caso occorre che (tutto a pena di inammissibilità):

- a) l’importo sia accreditato sul conto destinatario entro il giorno precedente la data fissata per la gara;
- b) si indichi nell’offerta l’importo versato, la data ed il numero di TRN del bonifico effettuato e del codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma;

- (solo se si tratta di offerta cartacea), mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Udine con menzione del numero della procedura (“TRIBUNALE DI UDINE – ES. IMM. 142/2024”); assegno da inserirsi nella busta contenente l’offerta a pena di inammissibilità.

\*\*\*

### **ESAME OFFERTE E GARA**

Il **giorno 24.06.2026 alle ore 11.30** presso la stessa Coveg Srl – IVG si procederà all’esame delle offerte regolarmente pervenute ed a deliberare sulle stesse.

Le buste contenenti le offerte analogiche saranno aperte nello stesso giorno, alle ore 11.20; tutti gli offerenti possono assistere all’attività.

Il gestore della vendita telematica invierà (via PEC e via SMS) agli offerenti telematici le credenziali e il *link* di accesso circa un’ora prima dell’asta. Gli altri aventi diritto riceveranno le credenziali di accesso dopo la registrazione al sistema del gestore stesso attraverso l’apposita funzione “Gestisci” o “Assisti” (Se Notartel: disponibile sulla *home page* del portale <https://astepubbliche.notariato.it>).

La gara si svolgerà secondo il sistema della vendita telematica sincrona mista, ai sensi dell’art. 22 DM n° 32/2015.

L’aggiudicatario è tenuto a redigere la c.d. “dichiarazione antiriciclaggio” e a consegnarla al delegato alla vendita dopo la aggiudicazione o a depositarla nella cancelleria delle esecuzioni entro il termine assegnato per il versamento del saldo prezzo a pena di decadenza dalla aggiudicazione.

\*\*\*

### **INFORMAZIONI E VISITE**

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell’esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell’esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Delegato o presso i locali di Coveg Srl IVG siti in Udine, via Liguria 96 o presso il proprio studio sito in UDINE, via Paolo Sarpi 14/2.

Gli interessati all’acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl/IVG con sede in Udine, via Liguria 96, tel. 0432.566081 - [www.ivgudine.it](http://www.ivgudine.it).

Ulteriori informazioni, anche sulle modalità di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara, possono essere ottenute o dal Custode o rivolgendosi presso lo studio del sottoscritto Delegato sito in Udine, via Paolo Sarpi 14/2 – cell. 328.9479603 – tel. 0432.509203 – email: [luca.rizzo@email.com](mailto:luca.rizzo@email.com) - pec: [luca.rizzo@pec.it](mailto:luca.rizzo@pec.it).

Udine, 20 marzo 2026

Il Professionista Delegato

avv. Luca Rizzo