

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
I ESPERIMENTO DI VENDITA

N° 85/2025 R. G. E.

Il sottoscritto avvocato Gabriele Venier con studio in Udine, Via Poscolle n. 54, delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione *ex art. 591 bis. c. p. c.*, giusta ordinanza di vendita e delega notificata in data 03.03.2026

AVVISA

che in data **30 settembre 2026 alle ore 10.30** si procederà alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di vendita e delega dd. 2 marzo 2026, dei seguenti beni immobili, 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 consulenza estimativa giudiziaria in atti dd. 18/12/2025, redatta dal tecnico incaricato Alberto Del Forno ed alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento e per tutto quanto non precisato in questa sede.

In particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche.

LOTTO 1

- **Diritto di piena proprietà per la quota 1/1** di un **appartamento** al quarto piano nonchè **locale deposito** al piano seminterrato in fabbricato in condominio denominato CONDOMINIO RIVIERA RESIDENCE, ubicato in comune di Lignano Sabbiadoro, Via Arco del Grecale n. 2, così distinto al:



CATASTO FABBRICATI COMUNE DI LIGNANO SABBIAADORO

- Foglio 57 Mappale 170 Sub 24, Categoria C/2, Classe 7, consistenza mq. 6 superficie catastale totale 7m², rendita Euro 17,66, indirizzo catastale Via Arco del Grecale n. 2, Piano S1;

- Foglio 57 Mappale 170 Sub 72, Categoria A/2, Cl. 7, Consistenza 5,0 vani, superficie catastale totale: 99 m², Rendita Euro 813,42. Indirizzo catastale Via Arco del Grecale n. 2, Piano 4.

Consistenza commerciale complessiva unità principali : **100,40 mq.**

* * *

Trattasi di un appartamento che si compone di ingresso, due camere, cucina, soggiorno, due bagni, ripostiglio, tre terrazze.

Le finiture interne sono costituite da pavimentazioni in laminato per la zona giorno e per la zona notte, rivestimenti pavimentali e a parete in piastrelle per i due bagni. I soffitti sono in parte rivestiti con contro soffittature in legno, così come alcune pareti divisorie della zona giorno con mobili d'arredo in legno. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera.

Il locale deposito al piano seminterrato non presenta particolari finiture.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di produzione di acqua calda ad uso sanitario centralizzato; non vi è impianto di riscaldamento ma l'unità è dotata di impianto di climatizzazione.

Non è stato esibito il certificato di prestazione energetica.

Il condominio è dotato di ascensore e sull'area condominiale vi è una piscina scoperta. Si evidenzia che vi è servizio di portierato dal 1 aprile al 30 settembre.

Si rileva infine che l'area condominiale è priva di parcheggi/posti auto. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Pratiche edilizie:

- nulla osta per esecuzione lavori edili prot 1008 rilasciato in data 21/02/1958 per un ampliamento non residenziale.
- nulla osta per l'esecuzione di opere edili n. 3539, rilasciata in data 25 settembre 1973 per trasformazione interna di fabbricato ad uso casa-albergo.
- autorizzazione di abitabilità n. 2782 rilasciata in data 28/08/1974, in sostituzione dell'abitabilità n. 1876/Latisana del 15.04.1958.
- nulla osta per l'esecuzione di lavori edili, pratica 2995, rilasciato in data 10 marzo 1971, per la costruzione di una piscina scoperta.
- nulla osta per l'esecuzione di lavori edili n. 3072/1366, rilasciato in data 5 ottobre 1971 per la costruzione di veranda e modifica parziale di facciata.
- concessione per l'esecuzione di opere edili, Prot 6919 prat. 4553 rilasciata in data 19/07/1978 per l'esecuzione di lavori di recintazione.
- DIA n. 503 depositata in data 04/11/2004 n. 53434 per opere di restauro della facciata prospiciente su via Arco del Grecale, con revisione e sostituzione di serramenti di finestra e rivestimento della facciata con opportune finiture.

In punto conformità edilizia: Sono state rilevate le seguenti difformità:

- modifica di pareti interne con ampliamento del locale soggiorno comprensivo dell'ex cucina e ricavo di un vano ad uso ripostiglio;
- modifica della destinazione d'uso del ripostiglio; è stata realizzata la cucina;
- apertura di una porta nel bagno;
- modifica del locale deposito al piano seminterrato in quanto le dimensioni, sagoma e altezza sono corrispondenti a quanto indicato a matita sulla tavola di



progetto n. 2 allegata alla Pratica edilizia n. 3539 del 25 settembre 1973, mentre l'altezza è diversa da quella riportata negli elaborati grafici.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

Pratica di sanatoria per la regolarizzazione delle difformità rilevate, oneri comprensivi di sanzione: €. 3.500,00.

Tenuto conto che la normativa urbanistica è in continua evoluzione quanto sopra riportato viene indicato a titolo meramente orientativo e non esaustivo/definitivo. Si consiglia al futuro potenziale acquirente di recarsi presso il competente ufficio tecnico comunale per avere certezza in merito ai criteri da adottare per la regolarizzazione dei luoghi sotto il profilo tecnico-amministrativo e dei relativi costi, che potrebbero anche comprendere oneri concessori e per dichiarazione di conformità degli impianti non quantificabili in questa sede. I costi indicati per le regolarizzazioni sono da ritenersi puramente indicativi.

In punto conformità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica di pareti interne e distribuzione dei vani con creazione di un ripostiglio.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

Costi per pratiche catastali di variazione della planimetria, comprensivi di oneri vari: €.1.000,00.

In punto conformità urbanistica: NESSUNA DIFFORMITÀ.

In punto corrispondenza dati catastali/atto: NESSUNA DIFFORMITÀ.

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sono pari ad €. 1.130,72=. Si precisa che l'Amministrazione condominiale potrà rivalersi sul nuovo acquirente per eventuali oneri insoluti soltanto relativi all'anno di gestione in corso ed a



quello precedente al subentro (condizione dinamica, quindi da accertarsi e valutarsi nel momento immediatamente precedente all'acquisto).

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nel possesso del proprietario.

La vendita è soggetta all'imposta di registro.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B", notaio Fabiana Vinale, le seguenti somme:

- € 500 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad € 100.000);
- € 750 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000 e pari od inferiore ad € 500.000);
- € 1.000 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000);
- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, e sempre salva liquidazione finale dei compensi da parte del giudice.

LOTTO 1

VALORE DELL'IMMOBILE: Euro 252.500,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore: Euro 189.375,00=.

Aumento minimo in caso di gara: Euro 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

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate **entro le ore 12.30 del giorno 29 settembre 2026** presso 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 lotto.

L'offerta cartacea deve contenere (a pena di inammissibilità **solo** quanto *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.

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).

L'offerta sarà considerata tempestiva ed ammissibile solo se la Ricevuta di Avvenuta Consegna – R. d. A. C. (PEC) di cui all'art. 14 comma 1 D.M. n° 32/2015 viene generata entro le ore 12.30 del giorno sopra indicato.



All'offerta telematica occorre allegare (a pena di inammissibilità solo quanto *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:

- **IN CASO DI OFFERTA TELEMATICA**: mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A. IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670; **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine; Procedura n° 85/2025; Lotto 1; 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;

- IN CASO DI OFFERTA CARTACEA: mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Udine – R. G. E. 85/2025", assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **30 settembre 2026 alle ore 10.30 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 10.20; 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".

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

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 Poscolle n. 54.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl/IVG con sede in Udine, via Liguria n. 96 (telefono 0432/566.081 – sito: www.ivgudine.it).

Ulteriori informazioni, anche sulle modalità di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara, possono essere ottenute dal Custode o rivolgendosi presso lo studio del Delegato (mail: venier.gabriele@avvocati.ud.it – telefono: 0432/50.95.26 – pec: gabriele.venier@avvocatiudine.it).

Udine, 26 marzo 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Gabriele Venier

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

