

VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° 141/24 R.G.Es.

La sottoscritta avv. Silvia Bianchi con Studio in Udine P.tta del Pozzo n. 18, delegata
“A” alle operazioni di vendita dal Giudice dell’esecuzione *ex art. 591 bis c.p.c.*

AVVISA

che in data **04 marzo 2026 a ore 10,30** si procederà alla vendita forzata senza incanto
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 relazione estimativa in atti:

LOTTO 1

Quota indivisa di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà e quota indivisa di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà di
appartamento sito a LIGNANO SABBIADORO frazione Sabbiadoro, quartiere
Punta Faro, Via Vittorio Veneto n.29 della superficie commerciale di 100,78 mq.

L'appartamento, posto ai piani quinto e sesto (attico) si presenta in buone condizioni
generali ed è caratterizzato da razionale distribuzione dei locali.

L'esposizione è esclusivamente Nord-Nord-Ovest; l'altezza interna è di 270 cm,
pertanto più che adeguata.

Fa parte del complesso immobiliare a destinazione prevalentemente residenziale
denominato "Residence Olimpo", situato a Sabbiadoro località Punta Faro che è
composto da tre complessi condominiali distinti e contigui per complessivi 120
appartamenti.

Il residence si presenta in buone condizioni di manutenzione, è dotato di aree
scoperte destinate a giardino e posti auto scoperti di proprietà esclusiva ed è situato
in zona di apprezzata caratura turistica e residenziale.

L'unità immobiliare in vendita fa parte della porzione denominata "Plutone" situata ad est, ed è composta al quinto piano da ingresso-disimpegno, bagno cieco, due camere e terrazza coperta su tre lati con esposizione a settentrione e vista sulla darsena "Punta Faro", mentre al piano superiore (attico) si trovano la cucina e un ampio soggiorno che affaccia su un'ulteriore terrazza scoperta di generose dimensioni.

La presenza delle due terrazze rende l'unità abitativa ottimamente fruibile per il soggiorno primaverile - estivo.

L'unità è dotata al piano terra di autorimessa di buona superficie netta, forma regolare e accesso agevole in virtù della sua collocazione, fronteggiante la rampa comune di ingresso.

L'unità immobiliare è così identificata:

Comune di LIGNANO SABBIADORO

Catasto Fabbricati

-Foglio 44 particella 1147 sub. 165, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani,
indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto, 29, piano: 5-6,

-Foglio 44 Particella: 1147 Sub.: 28, categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq,
indirizzo catastale: Via Tofane, piano T.

Indirizzo esatto: Via Vittorio Veneto, 29

Catasto Terreni

-Foglio 44 particella 1147, qualità/classe Ente Urbano, superficie 1476.

Al Catasto Terreni l'immobile è censito quale Ente Urbano di 1.476 metri quadrati.

L'immobile risulta libero.

Non sono vigenti contratti di locazione, uso, comodato o comunque limitativi del pieno godimento del bene.

Si segnala che non risulta ancora rilasciata l'agibilità all'epoca presentata per i lavori di recupero ai fini abitativi dei locali sottotetto del piano attico, stante l'errata qualificazione dell'intervento oggetto di sanatoria. Resta impregiudicata la facoltà di ottenimento della concessione edilizia e del certificato di abitabilità a fronte del versamento dell'oblazione e/o degli interessi dovuti a congruaglio, allo stato non quantificabili.

Dal punto di vista edilizio, l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Sussiste conformità catastale e urbanistica.

Per la descrizione completa del bene si rinvia alla perizia di stima.

La vendita è soggetta a imposta di Registro.

Si segnala che l'usufrutto sulla quota di $\frac{1}{2}$ spetta a vita a soggetto di sesso femminile nato il 19.8.1948.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" le seguenti somme (salva diversa liquidazione finale dei compensi da parte del giudice):

- € 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.

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 215.600,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 161.700,00=).

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

cauzione pari al 10% (30% in caso di: - proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione; - 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.*). **del prezzo offerto.**

LOTTO 2

Quota indivisa di $\frac{1}{4}$ del diritto di utilizzare e godere in via esclusiva fino al 15.1.2029 -salvo proroghe- in forza di concessioni demaniali, un **box singolo sito a LIGNANO SABBIADORO** Via Punta Faro, frazione Sabbiadoro, quartiere Punta Faro della superficie commerciale di **14,31** mq.

L' autorimessa è costituita da unico vano ubicato al piano terra del complesso immobiliare a destinazione turistica-portuale denominato "Lignano Terramare", edificio Parcheggio "Sporting", situato a Sabbiadoro, località Punta Faro.

L'unità ha forma rettangolare e l'altezza netta è pari a 2,70 m.

L'immobile ha la peculiarità di trovarsi in aderenza all'ingresso e di essere dotato di doppia apertura sia dal lato maggiore posto a fianco dell'ingresso che dal lato prospiciente l'area interna di transito e manovra, risultando così particolarmente adatto anche al rimessaggio stagionale di piccoli natanti da diporto.

Le condizioni generali di manutenzione sia dell'unità che del fabbricato del quale fa parte, sono buone.

L'immobile è così identificato:

Comune di LIGNANO SABBIADORO

Catasto Fabbricati

Foglio 44 particella 1178 sub. 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, indirizzo catastale: Via Punta Faro, piano T.

Catasto Terreni

Foglio 44 particella 1178, qualità/classe Ente Urbano, superficie 7.712 metri quadrati.

L'immobile risulta libero.

Non sono vigenti contratti di locazione, uso, comodato.

Sussiste conformità edilizia e urbanistica.

L'intestazione catastale riporta erroneamente quale titolo "proprietà" in luogo del diritto di utilizzo esclusivo. L'immobile risulta pertanto non conforme ma regolarizzabile.

Per la descrizione completa del bene si rinvia alla perizia di stima.

La vendita è soggetta a imposta di Registro.

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" le seguenti somme (salva diversa liquidazione finale dei compensi da parte del giudice):

- € 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.

VALORE DELL'IMMOBILE Euro 940,00=.

Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ 705,00.=).

Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00.=

cauzione pari al 10% (30% in caso di: - proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione; - 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.*). **del prezzo offerto.**

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate **entro le ore 12.30 del giorno 03.03.2026** presso Coveg Srl – IVG sita 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 del 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 allegare 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 allegare 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 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 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. 141/2024, numero del Lotto.

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; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno **4 marzo 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 "Assisti alla gara".

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, Piazzetta del Pozzo n. 18.

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

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 Delegato tel. 0432.506314 — fax 0432.504337 — email: info@bsastudiolegale.it

Udine, 2 dicembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Silvia Bianchi