

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 159/2019 – lotto unico

AVVISO DI VENDITA

(IV° esperimento)

Il sottoscritto Avv. Rita Giuseppina Derosas , nominato professionista delegato alle operazioni di vendita con Ordinanza del 09/06/2021 notificata a mezzo p.e.c. in medesima data, con Studio in Olbia, Via Torino n. 3 p.1 tel. 0789/28909 – indirizzo PEC avvritagiuseppinaderosas@puntopec.it

AVVISA

Che sono indette le operazioni di vendita, mediante **asta senza incanto**, ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c. del seguente bene immobile **Lotto Unico** e precisamente:

proprietà 1/1 di appartamento in Comune di Palau via Po angolo via Stazione, inserito al piano terra di un compendio residenziale bifamiliare e area cortilizia di proprietà comune ma ad uso esclusivo, censito al N.C.E.U. del Comune di Palau con identificativo **Foglio 6 Mappale 819 SUB. 1**. Piano terra e piano interrato, Cat A/3, Consistenza 4 vani, superficie 78 mq, rendita Euro 330,53, composta da locale soggiorno, cucina, 2 camere da letto, disimpegno a bagno, oltre a ripostiglio esterno, locale tecnico, veranda e cantina interrata.

Per il suddetto fabbricato, presso gli uffici comunali di Palau, meglio descritte nella perizia estimativa, sono presenti le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia in sanatoria n° 68/78 (97/79) del 20/09/1979 per ampliamento e sopraelevazione di casa di civile abitazione
- Nulla Osta della Soprintendenza ai monumenti del 02/06/1979 Prot. 4248 Pos. 1341/78
- Autorizzazione Edilizia n° 30/1994 (P.E. 68/78) del 24/05/1994 per la suddivisione in due unità abitative
- Nulla Osta Ufficio Tutela del Paesaggio del 24/03/1940 Prot. 3704
- Il certificato di agibilità non è stato richiesto;

Lo stato attuale è difforme da quanto risulta negli uffici del catasto, e precisamente:

la planimetria catastale depositata consente di individuare il bene in oggetto, ma la stessa non è conforme allo stato autorizzato; si potranno eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto successivamente alla regolarizzazione urbanistica;

1. Il varco che da Via Stazione consentiva il passaggio verso la corte è stato chiuso creando di fatto una nuova stanza (camera letto) ovvero volumetria non autorizzata. Si è verificata a mezzo rilievo planovolumetrico la consistenza di circa 8 mq. ed una volumetria pari 23,60 mc;
2. Una porzione di cortile è stata chiusa creando di fatto una nuova stanza (cucina) ovvero volumetria non autorizzata. Si è verificata a mezzo rilievo planovolumetrico la consistenza di circa 8 mq. ed una volumetria pari a 22,70 mc;
3. Nel cortile è stato realizzato senza autorizzazione edilizia un vano tecnico/lavanderia. Si è verificata a mezzo rilievo planovolumetrico la consistenza di circa 6 mq. ed una volumetria pari a 15,00 mc;
4. Sono state inoltre apportate modifiche interne, senza aumenti di superficie coperta né di



Volumetrie;

Nel lotto non c'è possibilità edificatoria pertanto le opere abusive non possono essere sanate e devono essere demolite al fine del consolidamento della volumetria legittima e ripristino dello stato dei luoghi conforme alla disciplina urbanistica. Si dovrà trasmettere pratica edilizia allo sportello SUAP del Comune di Palau ed entro 20 giorni dalla richiesta, esaminata la pratica, si otterrà il rilascio dell'autorizzazione a demolire.

In assenza della conformità edilizia e titoli abilitativi rilasciati non potrà, chiaramente, essere ammissibile alcuna dichiarazione di agibilità. Pertanto al fine del ripristino dello stato dei luoghi si rende necessario presentare, presso lo sportello Suape del Comune di Palau, pratica edilizia SCIA (segnalazione certificata di inizio attività), per l'ottenimento dell'autorizzazione per demolizioni parziali di edifici. Non sono previsti oneri per costo di costruzione, da versare invece diritti di segreteria e istruttoria esame pratica.

Il presumibile costo per la demolizione delle opere non autorizzate ed il ripristino dello stato dei luoghi è pari a €. 10.000,00, di cui €. 7.800,00 per lavorazioni edili, oneri e diritti, e di €. 2.200,00 circa per onorari e spese del tecnico. L'aggiornamento e la regolarizzazione catastale sarà possibile previa procedura di conformità urbanistica. Previsione delle spese presso l'Agenzia del Territorio: Denuncia Docfa € 50,00, pertanto il costo presumibile per l'aggiornamento, stesura di pratica Docfa (redazione di elaborato planimetrico, rilievo e redazione planimetria U.I., Redazione Docfa e presentazione N.C.E.U.) è pari a €. 600,00, di cui €. 50,00 per spese e di €. 550,00 circa per onorari e spese del tecnico.

Stato dell'immobile: occupato senza titolo opponibile alla procedura.

PREZZO BASE € 73.125,00 (SETTANTATREMILACENTOVENTICINQUE/00).

L'immobile in oggetto risulta meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'Arch. Stefano Brandano consultabile presso lo studio dell'avv. Rita Giuseppina Derosas, nonché sui siti internet www.tempiopausania.astagiudiziaria.com - www.astagiudiziaria.com – www.astegiudiziarie.it – www.ivgtempiopausania.com.

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con onere della parte acquirente di sanare eventuali irregolarità edilizie, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, potranno dar luogo a riduzione del prezzo se segnalati in perizia.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri.

Per la visione dell'immobile, notizie circa l'occupazione all'attualità e la liberazione dell'immobile, gli interessati potranno contattare il Custode giudiziario IVG TEMPIO PAUSANIA, telefono 079\630505 – 079\634590 – e-mail ivg.tempio@tiscali.it o visite.ivgtempio@gmail.com

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

il giorno martedì 19 NOVEMBRE 2024 alle ore 18.00 in Olbia, Via Torino 3 piano I°, avanti il professionista delegato avverrà l'apertura delle buste che saranno pervenute ed avrà luogo la vendita senza incanto dell'immobile sopra descritto, **nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, anche in



riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

L'immobile è posto in vendita al prezzo base di € 73.125,00. (settantremilacentocinque/00).

Saranno comunque valide le offerte inferiori, purché il prezzo offerto, rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, sia inferiore in misura non superiore ad 1\4 e cioè € 54.843,75 (cinquantaquattromilaottocentoquarantatre/75).

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le offerte possono essere fatte personalmente o a mezzo di un mandatario munito di procura speciale, rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da un Notaio. Gli avvocati possono fare offerta per persona da nominare, salva l'osservanza dell'art. 583 c.p.c.

- Le offerte in busta chiusa e sigillata dovranno essere depositate presso lo studio dell'avv. Rita Giuseppina Derosas sito in Olbia, Via Torino 3 piano I°, **previo appuntamento telefonico** al numero 078928909, **dal lunedì al venerdì dalle ore 11,00 alle ore 13,00**, , fino al giorno antecedente la vendita, e cioè **entro lunedì 18 NOVEMBRE 2024 entro le ore 13.00** e dovranno recare **all'esterno le sole generalità di chi deposita materialmente l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, e la data della vendita**. L'offerta di acquisto è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita; l'offerta deve essere in regola con la marca da bollo e deve contenere:

-cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile, domicilio e recapito telefonico del soggetto al quale andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

- Un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Tempio Pausania e alla procedura esecutiva. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o di decadenza dall'aggiudicazione.

- Se l'offerente è persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è società o persona giuridica, certificato del registro della imprese recente, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del rappresentante legale;

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina;

- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Tempio Pausania;

- i dati identificativi della procedura ed eventualmente del lotto o dei lotti per i quali l'offerta è proposta;



- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere anche inferiore al prezzo base, purché il prezzo offerto, rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, sia inferiore in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, a pena di esclusione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della documentazione ipotecaria e catastale e dell'avviso integrale di vendita;
- il termine perentorio fissato dal legislatore a pena di decadenza dall'aggiudicazione di 120 giorni dalla data di aggiudicazione per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari.

Alla data e nel luogo sopra indicato e cioè il **19 NOVEMBRE 2023 ore 18.00**, verranno aperte dal Professionista Delegato le buste contenenti le offerte. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

-Le offerte in aumento non dovranno essere inferiori ad € 1.300,00 (MILLETRECENTO/00).

- Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante deposito, presso lo studio del professionista delegato, sito in Olbia alla Via Torino n° 3, di un assegno circolare non trasferibile, intestato al Tribunale di Tempio Pausania, procedura esecutiva immobiliare **n.159/2019**, della residua somma, o mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Tempio Pausania e alla procedura esecutiva. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese dell'attività del professionista delegato che il d.m. 15.10.2015 n.227 pone a carico dell'aggiudicatario, nella misura stabilita dal professionista delegato al momento dell'aggiudicazione o nei termini successivi, salvo conguaglio o restituzione del residuo, sempre a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Tempio Pausania, procedura esecutiva immobiliare n. 159/2019 o mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura esecutiva. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario oltre a perdere tutte le somme versate, è tenuto alla responsabilità di cui all'art. 587 c.p.c. Tutte le attività, che a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato, ivi compresa l'autenticazione o ricezione della dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c. Informazioni relative alla gara possono essere richieste scrivendo al seguente indirizzo e-mail: avv.giusy.derosas@hotmail.it

La richiesta di informazioni e di documentazione dovrà recare nell'oggetto il riferimento alla presente procedura e dovrà essere corredata da un allegato recante la fotocopia di un documento d'identità del richiedente. La relazione di stima sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso di vendita, sul sito internet, portale del Ministero della Giustizia, nell'apposita area denominata Portale delle Vendite Pubbliche.

Olbia lì, 19 agosto 2024

Il Delegato alla vendita

Avv. Rita Giuseppina Derosas

