

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 20/2020 - lotto unico
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Flavio Picciaredda, nominato professionista delegato alle operazioni di vendita con Ordinanza del 20/07/2021 e notificata in pari data, con studio in Olbia alla via Torino n. 3 p. 1, Tel. 3391152884 – *email*: picciaredda@ymail.com

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:

- **PROPRIETA' SUPERFICIARIA** pari a 1/1 di fabbricato adibito a capannone industriale con annesso terreno di pertinenza in Comune di Berchidda, via Donna Anna Maria, distinto al N.C.E.U. al **Foglio 45, mappale 510**, piano T, categoria D/1, cl. 1, R.C. € 2.538,00, la superficie lorda del fabbricato risulta di 498,10 mq circa composto da area officina, uffici, servizi igienici, oltre a superficie del soppalco non accessibile di 112,34 mq circa, ed oltre a terreno di pertinenza della superficie di 1.518,90 mq circa.

Il fabbricato è soggetto al Regolamento del Piano degli Insediamenti Produttivi del Comune di Berchidda, allegato al presente avviso di vendita.

L'immobile è ubicato nell'area artigianale di Berchidda, in zona D/1 artigianale **all'interno del P.I.P.**, la quota dell'area interessata dall'attività è mediamente intorno ai 200 m slm.

Quanto alla “Conformità alla normativa-sanabilità”:

L'immobile in oggetto risulta realizzato in seguito a:

- Concessione Edilizia n. 115/96 del 04.12.1996, rilasciata alla Ditta OMISSIS relativa alla esecuzione di capannone per ricovero automezzi ed uffici”.
 - Pratica di Autocertificazione Prot. n. 7870 del 06.12.2017 in data 05.12.2017 relativa al progetto per l'esercizio di operazioni di recupero di rifiuti non pericolosi, tramite procedure semplificate nell'area P.I.P. di Berchidda in z.a. Berchidda;
 - Inizio lavori: 12.01.2018 (protocollo telematico in data 08.01.2018)
 - Ultimazione dei lavori (protocollo telematico in data 09.03.2018) in data 08.03.2018;
 - Dichiarazione autocertificativa unica (L.R. n. 24/2016, art. 31, comma 4) Autocertificazione a 20 giorni - SUAPE Sardegna – Modello DUA in data 4.12.2017 - con cui il Sig. OMISSIS, legale rappresentante della OMISSIS dichiara di voler procedere alla realizzazione di pavimentazione esterna in cls del cortile; muretto in cls di delimitazione del piazzale; installazione di vasca interrata per la raccolta dei reflui del capannone e di un sistema di vasche per la raccolta delle acque del piazzale in cls in progetto in Area PIP del Comune di Berchidda.
- DESCRIZIONE SECONDO LA CLASSIFICAZIONE ATECO 2007: Trattamento e smaltimento di rifiuti non pericolosi; produzione di compost.
- Certificato di idoneità statica in data 08.03.2018
 - Certificato di Agibilità in data 09.03.2018 relativa alla agibilità dell'immobile con destinazione d'uso Artigianale sito nell'Area P.I.P. Del Comune di Berchidda al N.C.E.U. Al Fg 45 mapp. 510.
 - Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte in data 26.02.2018, adeguamento impianto elettrico Forza Motrice e illuminazione – manutenzione straordinaria.

Lo stato di fatto presenta piccole modifiche interne rispetto alle planimetrie di progetto concessionato.



STATO DELL'IMMOBILE: OCCUPATO in forza di contratto di locazione commerciale avente data certa anteriore al pignoramento in quanto debitamente registrato in data 24.10.2017 presso l'Agenzia delle Entrate in Olbia al n. 3109, durata anni 6 + 6 con inizio dal 20 ottobre 2017 e prima scadenza al 19 ottobre 2023, canone annuo è concordato nella misura di €6.000,00 annui (i.v.a compresa) ovvero €500,00 mensili (i.v.a. compresa).

L'immobile in oggetto risulta meglio descritto nella relazione di stima redatta dal C.T.U. Arch. Anna Maria Muzzetto del 18/05/2021, consultabili presso lo studio dell'avv. Flavio Picciaredda, nonché sui siti internet www.tempiopausania.astagiudiziaria.com - www.astagiudiziaria.com - www.astegiudiziarie.it - www.ivgtempioausania.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, che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, anche in deroga all'art. 1538 c.c.; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; che gli oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagati dal debitore saranno a carico di quest'ultimo in solido con l'acquirente in conformità con l'art. 63 disp. att. codice civile.

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 GIOVEDÌ 21 NOVEMBRE 2024 ore 18,00 presso lo studio sito 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 sarà posto in vendita al **PREZZO BASE** di € 96.900,00 (novantaseimilanovecento/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: € 72.675,00 (settantaduemilaseicentosestantacinque/00).



MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato nella data e nell'orario che sarà indicato nell'avviso di vendita;

2) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), nonché il giorno e l'ora di presentazione dell'offerta e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro; l'offerta può essere presentata da un avvocato per persone da nominare ai sensi degli art. 571 e 579, comma 3 cpc;

- **Le offerte in busta chiusa e sigillata potranno essere depositate** presso lo studio dell'avv. Flavio Picciaredda in Olbia, Via Torino 3 piano I°, **previo appuntamento telefonico** al numero **3391152884**, fino al giorno antecedente la vendita, e cioè **entro il giorno mercoledì 20 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, visura camerale del registro della imprese recente comunque documentazione attestante i poteri rappresentativi; ulteriore documentazione, attestante la vigenza dell'ente e gli espliciti poteri di rappresentanza per l'acquisto di immobili, nonché fotocopia di un documento di identità del rappresentante legale;

- ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte di acquisto, in nome e per conto di terzi, potranno essere presentate unicamente da avvocato (procuratore legale), anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.;

- 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 1/4, a pena di esclusione;



- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso integrale di vendita;
- il termine perentorio di 120 giorni dalla data di aggiudicazione per il pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari.

Si rinvia all'Ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. sezione "DISCIPLINA DELLA VENDITA" - Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni - allegata al presente avviso di vendita.

- Alla data e nel luogo sopra indicato e cioè il **21 NOVEMBRE 2024 alle 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 € 1.500,00 (MILLECINQUECENTO/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. 20/2020**, 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 il 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. 20/2020 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 c.p.c. 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: picciaredda@ymail.com . 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, 20 agosto 2024

Il Delegato alla vendita
Avv. Flavio Picciaredda

