

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 247/2018**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**(V° esperimento)**

Il sottoscritto Avv. Rita Giuseppina Derosas, nominato professionista delegato alle operazioni di vendita con Ordinanza del 04/10/2022 e notificata il 05/10/2022, con studio in Olbia, via Torino n. 3 tel. 078928909– P.E.C. 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 pari a 1/1 di:**

- **unità immobiliare ad uso residenziale** predisposta su due livelli, piano primo e piano interrato, avente una superficie lorda commerciale di mq 69,00 sita in Comune di Arzachena, Località Porto Cervo, Via Cala Romantica, facente parte del “Condominio Cala Romantica Alta” e del Piano di Lottizzazione “Cala Romantica” convenzionato in data 20.12.1977 con atto repertorio n°7954 del Notaio Dott. Emilio Acciari, identificata al N.C.E.U. al **foglio 12 particella 1227 subalterno 19**, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 5 vani, Dati di superficie: Totale: 69 m2 Totale escluse aree scoperte b): 69 m2, Rendita Euro 1.084,56, Indirizzo: LOCALITA' PORTO CERVO Piano 1-S1;
- **unità immobiliare adibita a posto auto coperto** predisposta su un unico livello piano interrato, avente una superficie lorda commerciale di mq 29,00 sita in Comune di Arzachena Località Porto Cervo, Via Cala Romantica, facente parte del “Condominio Cala Romantica Alta” e del Piano di Lottizzazione “Cala Romantica” convenzionato in data 20.12.1977 con atto repertorio n°7954 del Notaio Dott. Emilio Acciari, identificata al N.C.E.U. al **foglio 12 particella 477 subalterno 21**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 25 m2, dati di superficie: Totale: 29 m2, Rendita Euro 180,76, Indirizzo: LOCALITA' PORTO CERVO Piano S1.

**Quanto alla conformità** dello stato di fatto dell’immobile alle planimetrie catastali dalla Perizia del C.T.U. è dato rilevare quanto segue: “...Dalle verifiche Effettuate presso l’ufficio Tecnico del Comune di Arzachena per l’edificazione dei beni oggetto pignoramento risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

• *concessione edilizia n° 215/99 rilasciata in data 20/07/1999 pratica edilizia n° 184/96 presentata in data 29/07/1996 protocollo 21927(si allega copia concessione edilizia rilasciata per l’edificazione di tutto il complesso immobiliare);* • *concessione edilizia n° 299/99 rilasciata in data 14/10/1999 pratica edilizia n° 63/98 presentata in data 04/03/1998 protocollo 5768(si allega copia concessione edilizia ed elaborati grafici rilasciata per l’edificazione di tutto il complesso immobiliare);* **Dai rilievi eseguiti sullo stato dei luoghi si dichiara che le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano conformi con quanto riportato negli elaborati grafici allegati all’ultimo progetto concessionato (concessione edilizia n° 299/99) ...”**



*“...Dalle verifiche eseguite presso l’ufficio provinciale dell’Agenzia delle Entrate di Sassari si dichiara che le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono regolarmente censite all’Agenzia delle Entrate di Sassari Sezione -Catasto Fabbricati pertanto **si dichiara la conformità catastale** .”*

*“Dalle verifiche risulta presente agli atti il certificato di agibilità rilasciato in data 13/03/2002 richiesta in data 27/03/2000 prot. Domanda n°9820 ,si precisa che il provvedimento autorizzativo è stato rilasciato per l’intero complesso immobiliare d’appartenenza delle unità immobiliari oggetto di stima immobiliare .*

*A seguito delle verifiche gli immobili non necessitano di nessuna pratica per la sistemazione urbanistica pertanto all’atto della presente consulenza si dichiara conformità urbanistica”.*

**Stato dell’immobile: LIBERO**

**Prezzo Base € 408.093,75 (quattrocentottomilazerovantatre/75).**

**L’immobile in oggetto risulta meglio descritto nella relazione di stima redatta dal Geom. Andrea Pasella del 30/08/2022,** consultabili presso lo studio dell’avv. Rita Giuseppina Derosas, 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 e sequestri, 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 seguente ausiliario del giudice: IVG TEMPIO PAUSANIA, telefono 079\630505 – 079\634590 – 335\7516957 – e-mail [ivg.tempio@tiscali.it](mailto:ivg.tempio@tiscali.it) o [visite.ivgtempio@gmail.com](mailto:visite.ivgtempio@gmail.com)

### **CONDIZIONI E MODALITA’ DELLA VENDITA**

il giorno mercoledì **19 febbraio 2025 ore 18,00** presso il suo studio 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 € **408.093,75** (**quattrocentoottomilazeronovantatre/75**).

**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: € 306.070,31 (trecentoseimilazerosestanta/31).**

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

- 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;

- 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 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, fino al giorno antecedente la vendita, e cioè **entro il giorno 18 febbraio 2025, 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 l'apposizione di 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 delle 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  $\frac{1}{4}$ , 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 **19 FEBBRAIO 2025 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 € 5.000,00 (cinquemila/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. 247/2018**, 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. 247/2018 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, 12.11.2024

Il Delegato alla vendita  
Avv. Rita Giuseppina Derosas

