

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 106/2017
AVVISO DI VENDITA
(VII° esperimento)

Il sottoscritto Avv. Rita Giuseppina Derosas , nominato professionista delegato alle operazioni di vendita con Ordinanza del 3.03.2020 notificata a mezzo pec in data 03.03.2020, con studio in Olbia, Via Torino n.3, tel. 0789/28909– 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 pari a 1/1 villetta su due livelli -locale seminterrato ed un piano primo - con giardino di pertinenza, situato in Comune Loiri Porto San Paolo, località Porto San Paolo, via Sandro Pertini n. 12.

- Il piano terra è contraddistinto al Catasto Fabbricati **Foglio 235 particella 321 Sub 1** del Comune censuario di Loiri Porto San Paolo con le seguenti caratteristiche catastali **Categoria C/2**, classe 1 R.C. Euro 166,51, superficie di c.a. 67 mq

- I Piano primo è contraddistinto al Catasto Fabbricati **Foglio 235 particella 321 Sub 8** del Comune censuario di Loiri Porto San Paolo con le seguenti caratteristiche catastali **Categoria A/3**, classe 2 Consistenza 4 vani, R.C. Euro 289,22. Superficie di ca. 63 mq.

(Dalle visure si può notare come il Piano primo sia contraddistinto sia al sub 8 che al 10, i due sub indicano il medesimo bene).

- Per il suddetto fabbricato oggetto di stima, presso gli uffici comunali esistono due pratiche edilizie: la prima pratica, Licenza edilizia N.113 (1977) riguardava la richiesta per la costruzione di due edifici per uso abitativo nell'agro di Porto San Paolo. La richiesta riguardava l'edificazione di due unità abitative con relativo magazzino posto al piano terra.

- La seconda pratica edilizia è una concessione – autorizzazione in sanatoria presentata in data 28/03/1986 Prot.971 riguardava sempre entrambe le unità immobiliari ed è stato presentato per risanare delle difformità alla licenza edilizia n. 113

Stato dell'immobile: LIBERO

Prezzo Base € 139.099,78 (CENTOTRENTANOVEMILAZERONOVANTANOVE/78).

L'immobile in oggetto risulta meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'Arch. Mario Battino 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.**

Si evidenzia che vanno sanate le opere eseguite in assenza di autorizzazione, e demoliti i due setti murari al piano terra così come indicato dall'ufficio tecnico del Comune di Loiri Porto San Paolo, in quanto si tratta di un magazzino. La sanzione prevista, esclusa la parcella del professionista, come indicato nell'Art.8 legge regionale 23 Aprile 2015 n.8 riguarda l'esecuzione di opere in assenza di



richiesta e quindi di autorizzazione è di 500 Euro. Per quanto riguarda il piano primo l'unica difformità rilevata è il setto murario che chiude il lato lungo della veranda, non indicato nella planimetria catastale attuale. **Il piano seminterrato è difforme dal progetto autorizzato. Bisognerà necessariamente risanare l'abuso**, non solo da un punto di vista della sanzione, ma si dovrà intervenire con delle demolizioni, in quanto, le norme del Comune di Loiri Porto San Paolo stabiliscono che il piano contraddistinto come magazzino può prevedere al massimo 3 locali di cui uno deve essere un locale wc. Si dovranno pertanto demolire i setti murari indicati con il colore blu nell'elaborato grafico inserito nella perizia del CTU per ripristinare quanto previsto dal regolamento Comunale. Le spese per la demolizione ed il conferimento in discarica delle macerie derivanti dall'abbattimento delle due pareti, sempre al piano seminterrato, difformi secondo le norme Comunali, per cui l'immobile possa considerarsi un magazzino, oltre le spese tecniche, sono secondo stima CTU pari ad un dal valore finale di Euro 40.000,00.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellati a cura della procedura.

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 o visite.ivgtempio@gmail.com

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

il giorno martedì 1 APRILE 2025 alle 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 € **139.099,78** (CENTOTRENTANOVEMILAZERONOVANTANOVE/78).

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: € 104.324,84.

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, ad eccezione del sabato e della domenica, fino al giorno antecedente la vendita, e cioè entro il 31 MARZO 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 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 20% 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 di 120 giorni dalla data di aggiudicazione per il pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari.

- Alla data e nel luogo sopra indicato e cioè il **1 APRILE 2025 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 € 2.500,00 (duemilacinquecento/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.106/2017**, 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. 106/2017**



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, 27.12.2024

Il Delegato alla vendita

Avv. Rita Giuseppina Derosas

