

TRIBUNALE ORDINARIO DI TEMPPIO PAUSANIA
Esec. immobiliari

Procedura Esecutiva N. 37/2019 R.G.E
G.E. Dott. ANTONIA PALOMBELLA
Custode: IVG Tempio Pausania
Delegato: Avv. Alessandra Paola Cocco



AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

L'Avv. Alessandra Paola Cocco, con studio in Tempio Pausania alla via Stazione Vecchia n. 2/a professionista Delegato dal Tribunale di Tempio Pausania in virtù di ordinanza resa in data 24/08/2023 nella procedura esecutiva n. 37/20219

AVVISA CHE

presso il proprio studio sito in Tempio Pausania alla Via Stazione Vecchia n. 2/a- **il giorno 26/09/2024 H. 16.00.** dinanzi a sé avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO n. 1

Ubicazione: comune Olbia Loc. Murta Maria n. 95 piano terra

Diritto venduto: piena proprietà per l'intero (100%)

Identificativi catastali: F.54 mapp. 1625 sub. 3, cat A/3

Descrizione del bene venduto:

Si tratta di un fabbricato ad uso residenziale in comune di Olbia Località Murta Maria- Viale Murta Maria - e dista poche centinaia di metri dalle zone centrali del borgo, ove sono disponibili servizi di vario genere quali istituti di credito, attività commerciali, farmacia, negozi al dettaglio, pubblici esercizi, ecc.
Murta Maria è collegata ad Olbia (porto ed aeroporto) dalla S.S. 125 (distanza 11 km circa).

L'immobile fa parte di un più ampio complesso immobiliare composta da n. 8 unità abitative, all'immobile è assegnato l'uso esclusivo del posto auto scoperto contraddistinto con il numero 3 all'interno del cortile condominiale.

Notizie urbanistiche.

L' immobile - come risulta dalla perizia tecnica del C.T.U., fa parte di un unico corpo di fabbrica , edificato in virtù di concessione edilizia n. 369/02 del 19/06/2003 e successive varianti (concessione n. 77 del 03.02.2004 e n. 116/05 del 02.03.2005)

È dotato di certificato di agibilità rilasciato in data 16/05/2005.

Il CTU rileva una difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto accertato in loco durante il sopralluogo.



Nello specifico il locale soggiorno è stato ampliato mediante chiusura parziale della veranda coperta.

Tale difformità, trattandosi di immobile inserito in area vincolata, secondo quanto descritto dal CTU, **non è sanabile**.

Inoltre, le aree cortilizie presenti e di pertinenza dell'appartamento non risultano essere rappresentate catastalmente, mentre nello stato di fatto risultano essere delimitate e attribuite all'appartamento.

Tale ultima difformità potrà essere sanata mediante a presentazione di concessione in sanatoria, il cui costo viene quantificato dal CTU in euro 5.250 comprensivi di oneri e sanzioni.

Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia.

Stato del bene

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

PREZZO di VENDITA

Il bene viene posto in vendita

LOTTO 1:

- **al prezzo d'asta di Euro € 70.500,000** (diconsi € settamilacinquecento/00)
- **offerta minima Euro ad € 52.875,00** (L'offerta minima, ai sensi 571 c.p.c. , non potrà essere inferiore ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base) .
- **Nel caso in cui siano state presentate più offerte** si procederà alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, pari ad euro 1.300,00 della precedente offerta.

Orario apertura buste: 26/09/2024 alle ore 16.00 - ovvero il giorno della vendita.

Il custode nominato in sostituzione del debitore è l' Istituto Vendite Giudiziarie circondario del Tribunale di Tempio Pausania di Tempio , via Palau n° 17/21 07029 Tempio Pausania (tel. 079 630505-634590 fax 079 633151- mail ivg.tempio@tiscali.it, giustizia.ivgtempio@pec.it, www.tempiopausania.astagiudiziaria.com).

Per la visione dell'immobile, notizie circa la occupazione all'attualità e la liberazione dell'immobile, gli interessati potranno contattare il custode ai recapiti sopra indicati.

* * * * *

MODALITA' DELLA VENDITA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

Le offerte di acquisto in bollo da € 16,00 dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato avv. Alessandra Cocco, sito in Tempio Pausania alla via Stazione Vecchia n.2/a , dalle ore 16 alle ore 19, tutti i giorni ad eccezione del sabato, previo appuntamento telefonico al n. 079/670925 ovvero 3484989850 anche attraverso l'invio di una mail a

avvalessandracocco@gmail.com fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, **ovvero fino al giorno 25/09/2024 h. 16.00**

Sulla busta dovrà essere **indicato ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, 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, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico e l'indirizzo e mail o fax del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la visura storica del registro delle imprese, ovvero atto statutario (nell'ipotesi si tratti di ente non iscritto nel registro imprese), è consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare.
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione.
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- f) il regime fiscale e le agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto ed espressamente richieste dall'acquirente.

Con l'esplicita avvertenza che al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria esecuzioni del Tribunale di Tempio Pausania.

1. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

All'offerta dovrà essere allegata:

- Fotocopia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.
- **ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, o vaglia postale NON TRASFERIBILE, intestato a "Tribunale di Tempio Pausania proc. N. 37/2019 di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con**

riferimento al lotto di maggior prezzo, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

2. DISCIPLINA DELLA VENDITA

salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

L'offerente è tenuto a presentarsi al sopra indicato esperimento di vendita, nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte, in caso di mancata presentazione i) ove si tratti dell'unico offerente, ii) ove l'offerta da egli presentata sia la più elevata tra quelle presentate, e non si proceda a gara ex art. 573 c.p.c. per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

La sola presentazione dell'offerta non dà diritto all'acquisto del bene.

3. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno della vendita all'orario sopra indicato; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

Non è prevista, e non saranno prese in esame, le offerte presentate dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

4. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (oneri tributari e spese per attività del professionista) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine (120 GIORNI) , pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita di quanto versato a titolo di cauzione.

L'importo degli oneri tributari nonché delle spese dell'attività del professionista sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione entro il termine di giorni 30, ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo, ovvero entro 120 giorni.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Inoltre, l'aggiudicatario potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587, co. 2 c.p.c..

Il pagamento del prezzo nonché degli ulteriori oneri e spese conseguenti alla vendita dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva.

5. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto

l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

6. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti eventualmente i necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

ASTE GIUDIZIARIE.IT
**DISPOSIZIONI RELATIVE al pagamento
del prezzo e degli oneri accessori**

1. il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita ;
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto.
4. **nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene**, nonché dei compensi spettanti al professionista delegato a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto, in caso di incapienza del conto intestato alla procedura, ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione, e comunque entro il termine di giorni 30. Le somme a



qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

Condizioni della vendita

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive così come meglio descritte nella perizia allegata agli atti della procedura e depositata presso la Cancelleria del tribunale di Tempio Pausania e pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.astagiudiziaria.com e www.tempiopausania.astagiudiziaria.com, e alla quale si fa espresso rinvio.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura del delegato e a spese della procedura.

Il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal custode Istituto Vendite Giudiziarie circondario del Tribunale di Tempio Pausania di Tempio , via Palau n° 17/21 07029 Tempio Pausania (tel. 079 630505-634590 fax 079 633151- mail .ivg.tempio@tiscali.it, giustizia.ivgtempio@pec.it, www.tempiopausania.astagiudiziaria.com), a chiunque vi abbia interesse.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice della esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato e nel luogo da questi indicato, in Via Stazione Vecchia n. 2/a in Tempio Pausania previo appuntamento telefonico al 3484989850 ovvero al n. 079/670925, o via e mail a avvalessandraccoco@gmail.com ivi compresa l'autenticazione o ricezione della dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.

Tempio Pausania 21/05/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Alessandra Cocco