



NOTAIO
Dr. FRANCESCO PIANU

Tribunale di Sassari

Procedura esecutiva n. 15/2015 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Claudia **Manconi**

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie Tribunale Sassari - Nuoro

Z.I. **Predda Niedda** Sud Strada 43, n.5 Sassari Tel. 079260228, **email:**
visitaivgsassari@gmail.com

V AVVISO

VENDITA

SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto **dr. Francesco Pianu**, Notaio in Sassari, con studio in via Roma n.27, www.notaiopianusassari.it, in qualità di professionista delegato con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott. F. De Giorgi in data 4 marzo 2020, in virtù dei poteri delegati, con l'avvertimento che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice saranno eseguite dal professionista delegato nel suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza e sotto riportate,

AVVISA

che il giorno **18 Dicembre 2025**

alle **ore 9,00 e seguenti**

presso lo studio del **Notaio Delegato dott. Francesco Pianu** in Sassari in via Roma n.27, avrà luogo la vendita senza incanto al **prezzo infraindicato**

LOTTO 1:

PREZZO BASE

Euro 6113,00

(seimilacentotredici virgola zero **zero**)

OFFERTA MINIMA

Euro 4584,75

(quattromilacinquecentottantaquattro virgola settantacinque)

AUMENTO MINIMO

EURO 250,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

composto da:

Garage ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.17, edificio U, piano T.

Trattasi di un ampio locale ubicato al piano terra di progetto rispetto alla via Longareddu posto al piano sottostrada della superficie di mq 158 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 521, Sub. 2, Categoria C6

Il tutto come meglio descritto negli elaborati peritali depositati in atti.

Dalla perizia tecnica redatta dal C.T.U. geom. Pinna Giovanni Battista Angelo incaricato all'udienza del 15 gennaio 2019 e pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it risulta che:

A) Relativamente alla situazione urbanistica:

- il fabbricato di cui fanno parte le porzioni formanti i vari lotti risulta edificato dopo il rilascio delle concessioni edilizie n°8 del 2007 e successiva variante in corso d'opera con concessione n°9 del 03/03/2009.

- da una attento rilievo dello stato dei luoghi si è riscontrato che esistono alcune difformità urbanistiche che coinvolgono l'intera costruzione quindi tutti gli immobili colpiti da esecuzione. Sulla scorta del rilevamento standard eseguito su tutti gli immobili, il perito ha effettuato ulteriore apposito rilevamento con strumentazione **teleottica** esterno per l'intero fabbricato al fine di raffrontare le due risultanze. Dal confronto, è scaturito che rispetto alla volumetria autorizzata calcolata in mc 1618,49 risulta in essere una volumetria maggiore I rimedi necessari al fine di rientrare nella volumetria di progetto 1618,49 mc, premesso che non avanza alcuna superficie edificatoria residua di progetto, sono i seguenti:

- demolire la volumetria accertata in eccesso calcolata in mc 143 circa Tale volumetria è **scomputabile** quindi **abbassando** le volte e le murature dell'ultimo piano (soffitte);

- **tombare** il maggior volume identificato non regolare rendendolo impraticabile;

- fiscalizzazione per impossibilità alla rimozione delle porzioni da illecito. Per tale ipotesi si dovrà pagare una sanzione amministrativa pari al doppio del valore della superficie accertata in abuso. Il valore dovrà essere determinato in base a perizia effettuata da tecnico dell'Agenzia del Territorio.

Si precisa che è stato richiesto certificato di agibilità dell'intero stabile in data 03/02/2012 prot. n°495, quest'ultima risulta **diniegata** dall'ufficio **d incompetenza** con nota del 14/02/2012 prot. n°627.

B) Relativamente alla conformità catastale di tutti gli immobili formanti i vari lotti:

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal punto di vista planimetrico internamente i locali non corrispondono alla scheda catastale per differenze riguardanti gli spessori delle murature, e anche l'altezza interna che è stata rilevata in mt.2,85 anziché mt.2,70. Con riferimento all'elaborato planimetrico è stato riscontrato che, il cortile a perimetro dell'edificio in corrispondenza del b.c.n.c sub.6, non corrisponde alla realtà, risulta infatti mancante un piccolo tratto di cortile **frontistante** la Via Longareddu.

C) Relativamente alla prestazione energetica

Risultano depositati in atti di causa in allegato alla perizia, gli attestati di prestazione energetica

D) Relativamente al regime vincolistico:

La zona ove è stato costruito il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in è identificata nel PDF del Comune di S.M. Coghinas come zona B di completamento con **vincoli di natura paesaggistica**.

E) Relativamente allo stato di occupazione

Tutti **gli immobili risultano liberi**

F) Relativamente alla situazione ipotecaria

Come risulta dalla certificazione notarile a firma del dott.ssa Chiara **Branchini**, Notaio in Bologna, in data 13 maggio 2015 in atti di causa, gli immobili sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento a spese della procedura:

- **pignoramento immobiliare** del Tribunale civile di Sassari in data 30 gennaio 2015 rep. n.158/2015 trascritto a Sassari in data 19 febbraio 2015 ai numeri 1676/1384;
- **ipoteca volontaria** per euro 990.000,00 iscritta a Sassari in data 6 luglio 2007 ai numeri 12270/2313

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Segreteria della sede sopra indicata entro le ore 12,30 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato, a cura del ricevente, **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, la copia di un documento d'identità, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico 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 è una persona giuridica o comunque un ente non **personificato** dovrà essere depositata visura camerale o comunque certificazione attestante i poteri rappresentativi;
- 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 prezzo minimo indicato

nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3. POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI: qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto, decurtato nella misura di un quarto;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, **nonché** esclusivamente un ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE, ovvero VAGLIA POSTALE CIRCOLARE, intestato a "Tribunale di Sassari" di importo pari 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;

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: 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;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste saranno aperte, alla presenza dei soli **offerenti**, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita. In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. In caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli **offerenti**, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene **staggito** verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili dal prezzo base fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili dal prezzo base da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili dal prezzo base da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili dal prezzo base da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili dal prezzo base da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili dal prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili dal prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili dal prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili dal prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00; €

5.000,00 per immobili dal prezzo base oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate **deserte** si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo **ribassato**. **Allorché** sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita;

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese 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;

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto sub punto 2), 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, salva l'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. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al

trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

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 delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nella misura stabilita dall'art. 2 comma 7 del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227. Egli, nel caso di **incapienza** del conto intestato alla procedura, è del pari tenuto 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. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, **depositerà** apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. 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

a) 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. 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, anche in deroga all'art. 1538 c.c.;

b) 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;

- c) che 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;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;
- f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli **offerenti** dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

L'elaborato peritale e l'ordinanza di vendita saranno disponibili per la consultazione sui siti internet:

www.tribunale.sassari.it

www.astegiudiziarie.it

www.ivgsassari.com

www.astagiudiziaria.com

www.sassari.astagiudiziaria.com

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la cancelleria del competente Tribunale e lo **Studio Notarile Pianu (tel 079.239977 — fax 079.239977 — e-mail studio@notaipianusassari.it)**, o reperibili sul sito Internet "www.notaipianusassari.it".