

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZIONE PRIMA – CONTENZIOSO CIVILE – GIUDICE DOTT.SSA SILVIA COCCO

DIVISIONE ENDOESECUTIVA R.G. N. 4989/2023

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG CAGLIARI - TEL. 0702299036 MAIL: ivg.visiteimmobili@tiscali.itAVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. PATRIZIA FRANCESCA ORSINI, con studio in Cagliari, via Cervi n. 9, tel. 333.8668405, mail: patriziaforsini@gmail.com, posta certificata avvpatriziaorsini@servicepec.it, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale Ordinario di Cagliari con ordinanza del 13 febbraio 2025,

AVVISA CHE

tramite il portale del gestore della vendita telematica di ASTE GIUDIZIARIE www.astetelematiche.it,
il giorno 25 GIUGNO 2025, alle ore 15.00, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO: Quota pari all'intero (1/1) del diritto di proprietà sull'immobile sito in Comune di Pula, Località Santa Margherita, identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al **Foglio 58, mappali 317, 317/1, 317/2 e 317/3.**

Attualmente detti immobili, a seguito della VARIAZIONE del 05/10/2020 pratica n. CA0097065 in atti dal 06.10.2020 (ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – n. 33766.11/2020) nonché della VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 10/06/2021 Pratica n. CA0070734 in atti dal 10.08.2021 – Variazione di classamento n. 21476.1.2021, catastalmente sono così identificati:

VILLA (ex sub 1) Foglio 58, particella 317, sub 4, Categoria A/8, classe 2, consistenza vani 58,5, rendita euro 13.142,54, località Santa Margherita s.n., piano S1-S2-T-1-2, superficie mq. 1.675, totale escluse aree scoperte mq. 1.658.

VILLINO (ex sub 3) Foglio 58, particella 317, sub 6, Categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, rendita euro 939,95, località Santa Margherita s.n., piano T, superficie totale mq. 175, totale escluse aree scoperte mq. 173.

LOCALE DI SGOMBERO (ex sub 2) Foglio 58, particella 317, sub 5, Categoria C/2, classe 7, consistenza 86 mq., rendita euro 408,62, località Santa Margherita s.n., piano T, superficie totale mq. 98.

LOCALE DI SGOMBERO (BCC) Foglio 58, particella 317, sub 7, Categoria C/2, classe 7, consistenza 24 mq., rendita euro 114,03, località Santa Margherita s.n., piano T, superficie totale mq. 28

SALA RICREATIVA (BCC) Foglio 58, particella 317, sub 8, Categoria C/2, classe 7, consistenza 106 mq., rendita euro 503,65, località Santa Margherita s.n., piano T, superficie totale mq. 114.

TETTOIA Foglio 58, particella 317, sub 9, Categoria C/7, classe 1, consistenza 78 mq., rendita euro 120,85, località Santa Margherita s.n., piano T, superficie totale mq. 78.

TETTOIA (BCC) Foglio 58, particella 317, sub 10, Categoria C/7, classe 1, consistenza 40 mq., rendita euro 61,97, località Santa Margherita s.n., piano T, superficie totale mq. 40.

AREA CORTILIZIA (BCNC) partita speciale A - **Foglio 58, mappale 317, sub 11, località Santa Margherita s.n., PT** (Particelle corrispondenti al Catasto Terreni del Comune di Pula al Foglio 58, particella 317 (ente urbano – superficie mq. 8.990)).

Il compendio immobiliare pignorato è sito in località Santa Margherita di Pula, nel Comune di Pula, inserito in un vasto complesso turistico residenziale dotato di ville, villini a schiera e complessi alberghieri, immerso nella pineta che si affaccia sulla rinomata spiaggia della località suddetta. L'accesso al lotto, di complessivi mq. 8.990, è su via delle Sfingi, alla quale si accede percorrendo alcuni stradelli bitumati del complesso residenziale con accesso dalla S.S. 195 al Km. 40 circa.

CONFINI Il lotto confina con via Delle Sfingi, con il terreno di fascia demaniale sul mare distinto al C.T. al Foglio 58 part. 1250 di proprietà del Demanio Marittimo, con la via Silvania e con due terreni di altre proprietà di pertinenza di altrettanti villini distinti al C.T. al Foglio 58 particelle 543 e 411.

All'esterno, il lotto di pertinenza comune risulta immerso nella pineta; nei pressi della villa sono presenti piazzali pavimentati e camminamenti con presenza di essenze arboree ornamentali di pregio (palme, cycas, banani e piante della macchia mediterranea) in un contesto panoramico che si affaccia sul mare, anche se la manutenzione risulta scadente.

Il lotto risulta indipendente e pertanto non esistono millesimi di parti comuni.

Allo stato attuale all'interno del lotto vi sono i seguenti fabbricati, di seguito descritti nei dettagli:

1) Villa distinta al Catasto fabbricati al **Foglio 58, particella 317, subalterno 1, classe 2, vani 50,5, categoria A/8**, disposta attualmente su tre livelli fuori terra e due piani al seminterrato.

La villa risulta realizzata nel 1977 con struttura in cemento armato.

Al **piano terra** vi sono: ingresso, salone doppio, cucina, due camere, tre bagni, sala da pranzo, veranda chiusa con vetrate, disimpegno, vano ascensore, vano scala di accesso al piano 1° e piano 2° seminterrato e tettoia, con una superficie complessiva lorda coperta pari a mq. 447,49.

Al **primo piano**, al quale si accede da vano scala interno dal piano terra, è attualmente costituito da sette camere tutte con bagno, disimpegno, ripostiglio e vano ascensore e tre balconi, per una superficie complessiva lorda coperta pari a mq. 259,51.

Al **piano secondo** è stata realizzata più recentemente una mansarda (attualmente non rifinita all'interno) connessa al vano scala dal piano 1°, costituita da quattro camere, due bagni, disimpegno e terrazza a livello. La superficie calpestabile risulta pari a mq. 85,51, compreso il vano scala di accesso.

Il **piano seminterrato** attualmente risulta costituito da due piani seminterrati aventi una complessiva superficie lorda pari a mq. 592 (P-2S) e pari a mq. 364,32 (P-1S), con altezza complessiva interna di m. 4,38 e altezza interna dei singoli piani di m. 2,00 al P-1S e m. 2,15 al P-2S salvo avere altezze differenti nelle zone ampliate esterne all'area di sedime originale.

Il **piano primo seminterrato** risulta avere le seguenti caratteristiche: accesso da due scale interne dal salone e dal disimpegno al piano terra, tre camere con bagno di cui una anche con cabina armadio, precedute da tre ampi disimpegni e dotate di infissi esterni a tutta altezza su ampi e luminosi cavedi esterni, due camere senza bagno ma connesse al P-2S con scala interna, un locale di sgombero, una cabina armadio, due soppalchi che si affacciano sulla sala al P-2S, connessi al disimpegno con scala di accesso al P-2S, tre locali, connessi tra loro, adibiti a dispensa, lavanderia e stireria con altezza interna di m. 2,45, dotati di due bagni.

La superficie calpestabile risulta pari a mq. 364,32.

Il **piano secondo seminterrato** risulta avere le seguenti caratteristiche: accesso da scala interna dal locale sala pranzo al piano terra e da scala interna dal P-1S suddetto, sala principale adibita a discoteca avente diverse altezze interne da 1,85 zona attorno alla pista da ballo con soppalco superiore sovrastante, m. 2,15 zona salotti e m. 4,38, m. 4,08 e m. 3,38 zona pista da ballo; tra camere con bagno e locale di sgombero con altezza interna di m. 2,55; disimpegno zona bar con angolo cottura con altezza interna di m. 2,70 e limitrofa camera/salotto su cavedio esterno di m. 2,15 di altezza; due disimpegni con bagno connessi al P-1S da scala interna; due disimpegni con due bagni connessi al locale dispensa e cantina.

La superficie calpestabile risulta pari a mq. 592,00.

IMPIANTI: La villa presenta un impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio per il quale non è stato possibile valutare il reale funzionamento; al piano terra e primo, in quasi tutti gli ambienti è presente un impianto di climatizzazione singolo a pompa di calore tipo split aria-aria.

L'impianto elettrico è apparso a norma di legge anche se non sono state reperite le certificazioni di conformità.

L'impianto idrico sanitario dei bagni è quello originario e si presenta in condizioni sufficienti.

2) Villino al piano terra distinto al Catasto Fabbricati al **Foglio 58, particella 317, subalterno 3, vani 5,5 , categoria A/7.**

Il villino risulta realizzato presumibilmente nel 1967.

All'interno vi sono quattro camere, angolo cottura, quattro bagni, disimpegno con altezza interna costante di m 3,00 e ampia veranda/salotto antistante il fabbricato originale, realizzata alla fine degli anni '80, chiusa con vetrate perimetrali con telaio in alluminio elettro colorato montato su basamento in pietra, con copertura con struttura metallica e controsoffitto con pannelli di cartongesso con canalizzazione per impianto di climatizzazione.

Tali ambienti risultano avere una superficie calpestabile di mq. 200,12.

IMPIANTI: Il villino è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni e climatizzazione nella sola veranda chiusa.

L'impianto elettrico è apparso a norma di legge anche se non sono state reperite le certificazioni di conformità e non è stato possibile valutare il reale funzionamento.

L'impianto idrico sanitario dei bagni e angolo cottura appaiono in discrete condizioni.

3) Magazzino di sgombero al PT, distinto nel Catasto Fabbricati al **Foglio 58, particella 317, subalterno 2, classe 2, categoria C/2.**

Tale locale risulta realizzato presumibilmente nel 1967, due anni dopo l'approvazione del progetto del 1965 che riguardava la destinazione d'uso ad autorimessa.

All'interno si trova il locale di sgombero "2", previsto nel progetto originale destinato a caldaia, con bagno ed altro locale di sgombero "1" con bagno e con camino e relativa canna fumaria, realizzati questi ultimi in ampliamento rispetto all'area di sedime originale approvata, così come il loggiato, attualmente chiuso con pannelli in cartongesso, e solaio di copertura piana in laterocemento; tali ambienti presentano una altezza interna variabile.

Tali ambienti risultano avere una superficie calpestabile di mq. 78,54.

L'impianto elettrico risulta datato e non a norma di legge.

L'impianto idrico sanitario dei bagni risulta datato e in condizioni appena sufficienti.

Risulta altresì annessa una tettoia con struttura portante in legno verniciata di bianco e copertura in legno.

All'interno del Lotto in oggetto sono presenti due fabbricati di cui uno destinato a sgombero con locale caldaia e l'altro a sala ricreativa con bagno esterno, oltre a due tettoie.

Tali immobili sono stati accatastati dal CTU su incarico del Giudice dell'Esecuzione e presentano le seguenti caratteristiche:

4) Locale di sgombero al PT distinto al Catasto Fabbricati al **Foglio 58, mappale 317, subalterno 7, categoria C/2, classe 7, rendita € 114,03, costituente bene comune censibile.**

All'interno vi sono un locale di sgombero (uso pranzo/cottura) e un bagno con accesso dall'esterno; inoltre sono presenti lavanderia, ripostiglio e locale caldaia, tutti con accesso dall'esterno; risulta annesso al fabbricato un vuoto tecnico.

L'impianto elettrico risulta datato e non a norma di legge.

L'impianto idrico sanitario dei bagni e della lavanderia risulta datato e in mediocri condizioni.

5) Locale sala ricreativa al PT distinto al Catasto Fabbricati al **Foglio 58, mappale 317, subalterno 8, mq. 106, categoria C/2, classe 7, rendita € 503,65, costituente bene comune censibile.**

Tale locale è stato realizzato, presumibilmente, a metà degli anni '80.

All'interno è costituito da un unico ambiente dotato di angolo cottura e con bagno ubicato all'esterno del fabbricato; inoltre vi è una tettoia con struttura in legno annessa al fabbricato e una tettoia su tutto il perimetro del fabbricato.

Tale ambiente risulta avere una superficie calpestabile di mq. 95,75, compreso il bagno esterno.

IMPIANTI L'impianto elettrico è apparso a norma di legge e in discrete condizioni anche se non sono state reperite le certificazioni di conformità.

L'impianto idrico sanitario del bagno e dell'angolo cottura risulta in discrete condizioni.

6) **Tettoia in legno** con primo accatastamento del 2020/2021 al **Foglio 58, particella 317, sub 9, Categoria C/7, classe 1, consistenza 78 mq., rendita euro 120,85, località Santa Margherita s.n., piano T, superficie totale mq. 78;**

7) **Tettoia in legno** che costituisce bene comune censibile, con primo accatastamento del 2020/2021 al **Foglio 58, particella 317, sub 10, Categoria C/7, classe 1, consistenza 40 mq., rendita euro 61,97, località Santa Margherita s.n., piano T, superficie totale mq. 40.**

Le suddette tettoie non sono presenti né nel progetto originale né in quello di variante e risultano quindi non assentite.

Il lotto è distinto al **Foglio 58, particella 317 “area urbana”** è stato classificato come **zona “F” (turistica)** sprovvista di piano attuativo dal vigente Programma di Fabbricazione approvato con D.A. n. 1641/U del 21.12.1989, come si evince dal Certificato di destinazione Urbanistica, rilasciato dal Settore Tecnico del Comune di Pula in data 28.09.2020 n. 65/2020.

Dallo stesso certificato si evince che il lotto ricade nella fascia dei 300 metri dalla battigia marina ed è pertanto disciplinato dalla normativa che prevede per le zone “F” il vincolo di totale inedificabilità

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA - Presso l'Ufficio Tecnico, Sezione Edilizia Privata del Comune di Pula, al fine di verificare la regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento e di divisione, sono stati acquisiti ed esaminati i seguenti documenti:

A) Verbale di approvazione della Commissione Comunale di Edilizia n. 1 del 25.06.1965 del Villino (casa custode) e del Locale di sgombero (autorimessa) e del fabbricato principale denominato “Villa Spada” (quest’ultimo poi non realizzato – nota del CTU) con relativa domanda e grafici allegati recanti il timbro del N.O. della Sovrintendenza ai Monumenti e alle Gallerie della Provincia di Cagliari in data 15.04.1965;

B) Licenza di Costruzione n. 79/75 in data 20.11.1975 della Villa con relativa domanda e tavola grafica unica allegata, recante il timbro del N.O. della Sovrintendenza ai Monumenti e alle Gallerie della Provincia di Cagliari in data 19.07.1975 e relativo N.O.; tavola grafica relativa alla variante recante il timbro del N.O. della Sovrintendenza ai Monumenti e alle Gallerie della Provincia di Cagliari in data 20.12.1976 e relativo N.O., non succeduta tuttavia da regolare licenza di costruzione di variante e pertanto urbanisticamente non valida.

C) Comunicazione di inizio lavori della Villa del 09.02.1976 a firma del Direttore dei Lavori Ing. Paolo Rizzo. Certificato di collaudo statico delle opere in c.a. della villa in data 08.11.1977 a firma dell'Ing. Mariano Faà; Certificato di ultimata costruzione della villa in data 27.06.1979.

D) Rinnovo Licenza edilizia n. 79/75 con variante in data 11/06/1979 – l’opera risulta realizzata conforme al progetto approvato in data 04.07.1975, verbale n. 4 e giusto parere della Soprintendenza del 20.12.1976 n. 462; non risulta, tuttavia, agli atti alcun parere favorevole da parte della Commissione Edilizia seguita da una licenza di costruzione di variante approvata.

Tra il progetto principale e la suddetta variante sono state riscontrate le seguenti differenze:

- a) la superficie esterna lorda complessiva dei vari piani risulta identica tra progetto principale e variante;
- b) al piano terra vi sono alcune differenze all’interno, con scala a chiocciola di accesso al piano seminterrato, sostituita con scala a due rampe; all’esterno la pergola fronte mare risulta sostituita da veranda/portico, con copertura in laterocemento con finitura in tegole;
- c) al primo piano il balcone “2” fronte mare risulta ampliato con copertura parziale della veranda/portico sottostante suddetta;
- d) al piano secondo lastrico solare, la copertura piana originale risulta parzialmente realizzata con tetto in tegole a falde e ampliato lo spazio piano praticabile;
- e) all’esterno i prospetti risultano abbelliti da elementi in pietra a vista mare e alcune modifiche di alcuni degli infissi esterni del piano terra e piano primo.

DIFFORMITA’ E ABUSI EDILIZI

VILLINO (sub 3, aggiornato in CF come sub 6).

Il fabbricato risulta pressoché conforme alla struttura originale salvo alcune modifiche interne quali: modifica della cucina con angolo cottura ridotto e realizzazione di un bagno con accesso dall’atrio d’ingresso, eliminazione di un tramezzo tra due camere, con modifica in una camera unica “2” con bagno annesso, con apertura di nuova finestra su quest’ultimo, nuovo disimpegno

di connessione tra le camere "2" e "4" ed il bagno esistente tra le due; inoltre sono state rilevate diverse quote di pavimento rispetto alla quota del terreno che hanno comportato un aumento della volumetria.

Tale difformità volumetrica, risalente all'epoca della costruzione originale, può essere sanata, considerando anche le modifiche interne, e condonata con i criteri del Condono edilizio regolato dalla Legge 47/85.

I **costi** da sostenere (spese tecniche e oneri di costruzione e di oblazione) ammontano presuntivamente a € 4.000,00 circa.

Al contrario, per quanto riguarda la veranda chiusa non è possibile riaprire i termini del condono edilizio e dovrà in futuro essere demolita, con costi che ammontano a € 18.418,00 circa.

LOCALE DI SGOMBERO (sub 2, aggiornato in CF come sub 5) risulta difforme per le seguenti ragioni: lieve aumento della volumetria attuale del corpo principale, al confronto con la sagome originale del progetto; ampliamenti accessori realizzati e cambio di destinazione d'uso da autorimessa a magazzino di sgombero, con relativa modifica degli infissi esterni, che consistono nella realizzazione nel prospetto frontale est di annesso loggiato con struttura in muratura ad archi e chiuso con pannelli di cartongesso; realizzazione di un bagno in muratura portante e di un camino con canna fumaria in muratura; annessa tettoia in legno; modifica, nel locale autorimessa originale degli infissi esterni; modifica del locale caldaia in progetto, trasformato in locale di sgombero con bagno; non risulta esser stata realizzata la tettoia per le auto, presente nel progetto. Risulta inoltre una difformità della volumetria del corpo principale rispetto alla volumetria del progetto approvato, dovuta all'ampliamento dell'area di sedime, per cui risulta un volume non assentito di 20,56 mc..

Le opere sanabili sono esclusivamente quelle relative alla modifica della volumetria del corpo principale, al cambio di destinazione d'uso con modifica dei prospetti, alle modifiche interne.

I costi ipotizzabili per spese tecniche e oneri di oblazione ammontano, presuntivamente, a € 4.000,00, compresa iva e oneri previdenziali.

Per quanto riguarda gli ampliamenti accessori (quali bagno – camino – loggiato chiuso e tettoia) non avendo certezza sulla data certa della loro realizzazione, non è possibile riaprire i termini del condono edilizio e dovrà in futuro essere demolita, con costi che ammontano a € 11.311,00 circa.

VILLA (sub 1 aggiornata in CF come sub 3), tenendo conto anche dei grafici di variante allegati al N.O. paesaggistico del 20/12/1976 prot. n. 6605, presenta le seguenti difformità:

piano terra: dal confronto tra i grafici dello stato attuale e dello stato assentito è stato rilevato un ampliamento della superficie.

Tale piano (vedi sopra) attualmente ha una superficie complessiva lorda coperta pari a mq. 447,49, mentre nel progetto di variante risultano: salone doppio, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno, vano ascensore, vano scala, di accesso al P-1S, vano scala di accesso al piano seminterrato, con una superficie complessiva lorda assentita pari a mq. 273,52.

Il suddetto ampliamento di superficie è dovuto alla presenza della veranda chiusa, assentita esclusivamente aperta con tettoia in laterocemento e tegole con copertura parziale rispetto all'attuale, e della sala da pranzo annessa al fabbricato principale non presente in progetto; le altre difformità riguardano la tettoia (non presente nel progetto) e una diversa distribuzione degli spazi interni.

Poiché la villa risulta ultimata nel settembre del 1977, non è possibile riaprire i termini del condono edilizio e gli ampliamenti sopra descritti dovuti alla veranda chiusa, alla sala da pranzo e alla tettoia risultano non sanabili e dovranno essere demoliti; per quanto riguarda la veranda chiusa tale demolizione dovrà essere parziale, poiché risulta nella variante una copertura in laterocemento e tegole, sorretta da pilastri in pietra; inoltre nella variante tale veranda risulta parzialmente coperta anche dal balcone n. 2 del P-1° e tale balcone è totalmente assentito nella variante.

La superficie netta da demolire è stata indicata dal CTU in mq. 13,87.

Per le demolizioni sono stati stimati costi presuntivi pari a € 27.003,00.

piano primo: come precisato nella superiore descrizione, attualmente ha una superficie coperta pari a 259,21 mq.

Nel progetto di variante risultano, invece, sei camere con bagno, disimpegno, vano scala, vano ascensore, terrazza, veranda e quattro balconi, con una superficie lorda coperta assentita è pari a mq. 185,60.

L'ampliamento della superficie è dovuto alla chiusura della terrazza trasformata in camera con

bagno; alla chiusura della veranda trasformata anch'essa in camera con bagno; all'ampliamento nel balcone "3" della camera in affaccio al medesimo, oltre che la copertura del balcone "1", mentre il balcone "4" e il balcone "2" nella variante risultano regolari rispetto allo stato attuale; è stata rilavata anche una diversa distribuzione degli spazi interni.

Poiché la villa risulta ultimata nel settembre del 1977, non è possibile riaprire i termini del condono edilizio e gli ampliamenti dovuti alla terrazza chiusa, alla camera ampliata nel balcone "3" e alla copertura del balcone "1" risultano non sanabili e dovranno essere demoliti con il ripristino della terrazza, della veranda, del balcone "3" e la demolizione della copertura del balcone "1".

Tali demolizioni e ripristini risultano fattibili con l'accortezza di non danneggiare la struttura principale alla quale sono connessi.

I costi complessivi presuntivamente quantificati per demolizioni e ripristino ammontano a € 26.354,00 circa;

piano secondo - lastrico solare: attualmente costituito dalla mansarda con le caratteristiche sopra descritte, avente una superficie complessiva lorda coperta pari a € 85,51, compreso il vano scala d'accesso.

Nel progetto di variante risulta assentita in parte come terrazza praticabile ed in parte con copertura a falde con finitura in tegole.

Dall'esame tra i grafici risulta che la suddetta mansarda non risulta assentita, così come il vano scala di accesso.

Poiché la villa risulta ultimata nel settembre del 1977, non è possibile riaprire i termini del condono edilizio, conseguentemente la mansarda non risulta sanabile e dovrà essere demolita unitamente al vano scala con il ripristino della terrazza e della scala esterna di accesso al piano 2°. Tali demolizioni e ripristini risultano fattibili con l'accortezza di non danneggiare la struttura principale alla quale sono connessi.

I costi complessivi per demolizioni e ripristino ammontano a € 14.136,00 circa.

Con riferimento ai volumi di progetto ed ai volumi che scaturiscono dalla demolizioni necessarie per il ripristino dello stato assentito, una volta operate le demolizioni e i ripristini, il volume complessivo del fabbricato sarà di mc. 1.572,75.

Poiché il volume assentito in progetto è pari a 1669 mc., si può asserire che risulta superiore al volume post demolizione e ciò consente di presentare una pratica di mancata SCIA per variazione di opere interne e accertamento di conformità che permette di risanare le modifiche interne rilevate e la diversa conformazione dell'area di sedime dei due piani e dei balconi rispetto al progetto assentito, nonché per la terrazza lastrico solare al piano secondo, una volta demolito il fabbricato mansarda e ripristinata la scala esterna d'accesso, come assentita in progetto, si potrà considerare di valutare l'area di sedime del fabbricato demolito e la terrazza di pertinenza attuale, come praticabile per manutenzioni del tetto pari a circa 90 mq..

Per tale pratica, ai costi relativi alla sanzione amministrativa per mancata SCIA di 500,00 €, si possono ipotizzare spese tecniche pari a € 3.000,00 e quindi tali costi complessivi ammontano, presuntivamente, a € 3.500,00, compresa iva e oneri previdenziali.

piano seminterrato: è attualmente costituito da due piani seminterrati, descritti nella superiore espositiva, aventi una superficie complessiva lorda di mq. 592 (P-2S) e pari a mq. 364,32 (P-1S), con altezza complessiva interna di m. 4,38 e altezza interna dei singoli piani di m. 2,00 (P-1S) e di m. 2,15 (P-2S).

Nel confronto tra il progetto approvato e la variante, le uniche differenze riguardano la eliminazione della scala a chiocciola di accesso dal piano terra sostituita da una scala a due rampe con riduzione del vano dispensa.

Tale piano seminterrato assentito come locale di sgombero risulta invece come un unico piano con superficie lorda assentita di mq. 282 e un'altezza interna pari a m. 2,60.

Ciò comporta due evidenti difformità complessive dovute all'ampliamento della superficie ma soprattutto dovuta alla maggiore altezza interna, suddivisa nei due piani.

Dal punto di vista della regolarità urbanistica, stante lo stravolgimento del progetto originale, le modifiche apportate determinano la non sanabilità di tutto il piano seminterrato.

Il piano primo seminterrato potrebbe anche essere riportato alla superficie assentita di mq. 282,00 escludendo le porzioni ampliate, ma avendo un'altezza interna di m. 2,00 non può essere

urbanisticamente considerato come locale di sgombero poiché l'altezza minima deve essere di m. 2,40.

Non può neanche essere considerato come autorimessa, posta che ne avrebbe l'altezza minima di 2,00 m., poiché il solaio non presenta le caratteristiche di portanza per accesso alle auto.

Il piano secondo seminterrato risulta realizzato ad una quota interrata superiore alla quota assentita e tale piano non può essere oggetto di riapertura per la domanda di condono edilizio per tutte le motivazioni già esposte riguardo ai piani superiori fuori terra.

Essendo gli interi piani seminterrati non sanabili, devono essere chiusi e considerati come vuoto tecnico dell'edificio, inserendo tale soluzione nella pratica di mancata SCIA già indicata per i piani fuori terra della villa.

LOCALI ACCESSORI E TETTOIE:

locale di sgombero sub 7: non risulta assentito. Non essendo possibile riaprire i termini del condono edilizio, dovrà essere demolito; tale demolizione risulta fattibile con l'accortezza di smantellare in maniera corretta gli impianti presenti.

locale area ricreativa sub 8: tale locale non risulta assentito. Poiché non è possibile riaprire i termini del condono edilizio, il locale sala ricreativa dovrà essere demolito; tale demolizione risulta fattibile con l'accortezza di smantellare in maniera corretta gli impianti presenti..

I costi complessivi ammontano, presuntivamente e complessivamente, a € 22.926,00.

Tettoie in legno: anch'esse non risultano assentite. Poiché non è possibile riaprire i termini del condono edilizio, le tettoie sub 9 e 10, non essendo assentite cioè non condonabili, dovranno essere demolite.

I costi complessivi ammontano, presuntivamente e complessivamente, a € 4.726,00.

INDIVISIBILITA' DEL COMPENDIO Gli immobili di cui si tratta presentano molteplici abusi edilizi sia in tutti i fabbricati, precedentemente identificati con il mappale 317/1, 317/2 e 317/3 (villa, villino e locale di sgombero) sia negli ulteriori fabbricati accessori presenti nel lotto in oggetto (mappale 317 CT), tutti realizzati in totale assenza di titolo edilizio. Per tale ragione il compendio **non è divisibile né assentibile**.

STATO DI OCCUPAZIONE - In data 15.02.2025 è stata ordinata la liberazione degli immobili con incarico al custode e si è in attesa della relazione informativa di quest'ultimo.

SERVITU', DIRITTI DEMANIALI E USI CIVICI - Non vi sono servitù di alcun tipo. Si segnala che nel lotto confinante verso il mare, fronte villa 4, distinto al C.T. al F. 58 part. 1250 di proprietà del Demanio Marittimo, esiste una servitù demaniale utilizzata dai proprietari della villa. Non esistono altri diritti demaniali o usi civici

ULTERIORI VINCOLI - Il perito non ha rilevato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

CUSTODE - Nomina in data 05.11.2020 dell'Istituto Vendite Giudiziarie quale custode in sostituzione dei debitori. Ulteriore ordinanza del 15.02.2025 con disposizioni al custode al fine di liberare gli immobili ove risultino occupati da terzi senza titolo.

STIMA CTU - Il CTU ha indicato il valore di stima del compendio immobiliare in complessivi euro 3.003.905,00.

Tale importo è stato quantificato al netto dei costi delle opere di demolizione parziale e ripristino nei singoli fabbricati e delle pratiche di condoni edilizio e mancata SCIA per le possibili regolarizzazioni urbanistiche, nonché delle demolizioni totali dei fabbricati e tettoie presenti nel lotto non assentiti e degli aggiornamenti catastali necessari in futuro, a demolizioni e ripristino avvenuti.

IL TUTTO COME MEGLIO PRECISATO NELLA RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEPOSITATA ALLA QUALE SI RIMANDA E PER LA QUALE SI INVITA AD UN'ATTENTA E INTEGRALE LETTURA.

al valore d'asta di euro 3.003.905,00 (tremilionitremilanovecentocinque/00 euro).

È possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base) con offerta minima di euro 2.252.929,00 (duemilioniduecentocinquantaduemilanovecentoventinove/00 euro).

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00).

FISSA

- termine agli interessati all'acquisto sino alla data del 24 GIUGNO 2025, alle ore 13.00, per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 569 c. 3° c.p.c., da eseguirsi esclusivamente in via telematica.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, di seguito precisati

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

Art. 12 - Contenuto dell'offerta

1) L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

2) Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code dell'*International Organization for Standardization*.

3) L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4) L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5) L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6) I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta

1) L'offerta e i documenti allegati sono inviati tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

2) Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3) Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4) Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 - Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1) L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2) L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3) Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4) L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 - Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1) Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti

internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2) Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

1) l'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal citato decreto: **a)** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, 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**), con invio di documento di identità valido e codice fiscale; se l'offerente è minorenne o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare e contenere copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge e dovrà essere inviato anche il suo documento di identità e codice fiscale; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, dovrà essere inviata anche la copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale; **b)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, accompagnato dal bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario a tutela dell'offerente per permettere il tempestivo abbinamento dell'offerta decrittata); **d)** procura speciale o copia autentica di procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato; **e)** 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 il soggetto interno alla società di 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; **f)** il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione; **g)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

2) la cauzione, con unica causale "**ASTA**" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura), andrà versata esclusivamente con bonifico intestato a Avv. ORSINI DELEG CC CD VASCA ES. IMM. Aperto presso la filiale 09830 della BANCA MONTE PASCHI DI SIENA alle seguenti coordinate **IBAN: IT18H 01030 04800 000002739816**; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro le 24 ore precedenti la vendita e dovrà essere di importo pari a:

- euro 2.500,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 30.000,00;
- euro 5.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 50.000,00;
- euro 10.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 100.000,00;
- euro 15.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 150.000,00;
- euro 20.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 200.000,00;
- euro 25.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 250.000,00;
- euro 30.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 300.000,00;
- euro 35.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 350.000,00;

- euro 40.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 400.000,00;
- euro 45.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 450.000,00;
- euro 50.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 500.000,00;
- euro 75.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 750.000,00;
- euro 100.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 1.000.000,00;
- euro 200.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 2.000.000,00;
- euro 250.000,00 per i beni il cui prezzo base sia superiore a euro 2.000.000,00.

3) 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 si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

4) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. 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;

5) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 6), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

6) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il delegato dovrà calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare, presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

7) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

8) il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

9) il sottoscritto professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questo avviso

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA - DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti parteciperanno telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via sms.

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore

al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a nonna dell'art.579 ultimo co. c.p.c.. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

4) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il 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 Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

1) pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, prima comma, e 631 bis c.p.c.;

2) pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto a base della vendita

(completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal delegato) sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

3) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate BASIC" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero all'indicazione del sito internet www.astegiudiziarie.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni. L'avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.



[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 (**detto termine, NON è soggetto a sospensione nel periodo feriale** - Cass. n. 18424/2022 del giorno 8 giugno 2022);

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) 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 a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli 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.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto professionista delegato

RENDE NOTO

- a) che è possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25 % del prezzo base). Ove, tuttavia, l'offerta sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita e il bene verrà invece assegnato ai sensi degli art. 588 e ss. c.p.c.;
- b) 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;

c) che 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;

d) 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, 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;

e) 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;

f) che, se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

g) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

h) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita sul sito internet del gestore della vendita telematica;

i) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

l) che maggiori informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione o sulla possibilità di concordare i tempi dell'eventuale visita, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato (o, se questi non sia stato ancora nominato in sostituzione del debitore, dal delegato) a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

a) che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.

b) che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

c) che, all'aggiudicazione, il custode, ove nominato, procederà alla liberazione del bene, ove ancora non eseguita, salva espressa dichiarazione di esonero da far pervenire al custode a mezzo PEC entro e non oltre 3 giorni dall'aggiudicazione.

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

Il presente avviso sostituisce il precedente emesso in data 5 febbraio 2021, che deve pertanto intendersi annullato.

Cagliari, 25 marzo 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Patrizia Francesca Orsini