

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 218/2013 – lotto unico

AVVISO DI VENDITA

(III° esperimento)

Il sottoscritto Avv. Flavio Picciaredda, nominato professionista delegato alle operazioni di vendita con Ordinanza del 23/11/2018 e notificata il 27/11/2020, con studio in Olbia alla via Torino n. 3, Tel. 3391152884 – email: picciaredda@gmail.com

AVVISA

Che sono indette le operazioni di vendita, mediante **asta senza incanto**, ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c. del seguente bene immobile **LOTTO UNICO** e precisamente:

- **Proprietà pari a 1/1 di lotto di terreno agricolo in Comune di Arzachena, località “Malchittu”,** con sovrastanti strutture prefabbricate amovibili, strutture fisse in legno e strutture murarie fisse (**DA DEMOLIRE, vedere C.T.U. allegata**), identificato al Catasto Terreni al foglio 42 con i mappali 536 di mq. 15.256, R.D. € 23,64, R.A. € 19,70 e mappale 537 di mq. 253 (**tutti originati dal precedente identificativo catastale foglio 42 mappale 223**).

“A seguito di presentazione in data 09.01.2014 di variazione catastale per inserimento di fabbricato (Tipo Mappale), con conseguente variazione dei dati catastali, aggiornati con nuova numerazione di mappa e più precisamente:

- Foglio 42 mappale 536 (terreno residuo) di mq 15.256, R.D. € 23,64, R.A. € 19,70;
- Foglio 42 mappale 537 – Ente Urbano (sedime di fabbricato in attesa di dichiarazione al Catasto Fabbricati) di mq 253...”.

Quanto alla “Destinazione urbanistica/ di piano”:

“Gli strumenti urbanistici del Comune di Arzachena prevedono per il lotto su cui insiste l’immobile pignorato (mappali 536 e 537) la seguente destinazione urbanistica:

zona E2: *“zona agricola limitrofa al centro abitato di Arzachena, disciplinata dagli artt. 59, 60 del N.T.A. del P.di F. insiste completamente in zona Ambiti Paesaggistici Gallura costiera NE: ambito paesaggistico Gallura costiera nord-orientale individuato dal PPR. Per ogni ulteriore indicazione sui vincoli si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.*

Si precisa l’esistenza del vincolo Hi4 (area di pericolosità idraulica molto elevata).”

Quanto alla “Conformità alla normativa – sanabilità”:

“Le costruzioni presenti in sito non sono conformi alla normativa.

*Per il fabbricato/tettoia e per la struttura prefabbricata (magazzino/ufficio), con istanza in data 03.02.2014, prot. 4683, è stata richiesta dal sig. OMISSIS la regolarizzazione urbanistica previa presentazione di pratica in “accertamento di conformità”. L’istruttoria tecnica del 19.10.2016 prot.40506, ha determinato l’incompatibilità con la normativa urbanistica e le prescrizioni del Regolamento Edilizio delle opere proposte: **pertanto non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie.***

*A seguire, il dirigente del settore n.2 Pianificazione Territoriale, Ed. Privata, LL.PP. e Manutenzioni, ha emesso l’ordinanza n. 137 del 12.11.2015, ingiungendo ai sigg.ri OMISSIS la **DEMOLIZIONE delle opere abusive ed il ripristino dei luoghi”.***

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 218/2013 – lotto unico

AVVISO DI VENDITA

(III° esperimento)

“...per la demolizione e/o rimozione di manufatti, oneri di sicurezza, sgombero dell'area da quanto oggetto di ordinanza di demolizione, pulizia e trasposto a discarica dei materiali derivati, degli inerti e di quanto altro presente in sito, si ipotizzano necessari, a stima, i seguenti costi:

a) per il capannone in legno euro 3.500,00;

b) per la struttura prefabbricata in legno adibita ad ufficio/magazzino euro 1.500,00;

c) per la rimozione degli inerti, a stima...euro 3.500,00;

d) Per la pulizia del fondo,euro 1.500,00;

Sommano i costi di ripristino..... euro 10.000,00===”.

STATO DELL'IMMOBILE: occupato senza titolo opponibile alla procedura.

L'immobile in oggetto risulta meglio descritto nella relazione di stima redatta dal C.T.U. Geom. Vincenzo Capece del 7 novembre 2017, consultabili presso lo studio dell'avv. Flavio Picciaredda, nonché sui siti internet **www.tempiopausania.astagiudiziaria.com - www.astagiudiziaria.com – www.astegiudiziarie.it – www.ivgtempiopausania.com.**

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con onere della parte acquirente di sanare eventuali irregolarità edilizie, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, potranno dar luogo a riduzione del prezzo se segnalati in perizia.

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

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, anche in deroga all'art. 1538 c.c.; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; che gli oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagati dal debitore saranno a carico di quest'ultimo in solido con l'acquirente in conformità con l'art. 63 disp. att. codice civile.

Per la visione dell'immobile, notizie circa l'occupazione all'attualità e la liberazione dell'immobile, gli interessati potranno contattare il seguente ausiliario del giudice: IVG TEMPIO PAUSANIA, telefono 079\630505 – 079\634590 – 335\7516957 – e-mail ivg.tempio@tiscali.it o visite.ivgtempio@gmail.com

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 218/2013 – lotto unico

AVVISO DI VENDITA

(III° esperimento)

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Il giorno 27 GENNAIO 2026 ore 18,00 presso lo studio sito in Olbia, Via Torino 3 piano I°, avanti il professionista delegato avverrà l'apertura delle buste che saranno pervenute ed avrà luogo la vendita senza incanto dell'immobile sopra descritto, **nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

L'immobile sarà posto in vendita al **PREZZO BASE** di € **36.527,00** (**TRENTASEIMILACINQUECENTOVENTISETTE/00**).

Saranno comunque valide le offerte inferiori, purché il prezzo offerto, rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, **sia inferiore in misura non superiore ad 1/4** e cioè: € 27.395,25 (**ventisettemilatrecentonovantacinque/25**).

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le offerte possono essere fatte personalmente o a mezzo di un mandatario munito di procura speciale, rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da un Notaio. Gli avvocati possono fare offerta per persona da nominare, salva l'osservanza dell'art. 583 c.p.c.

- **Le offerte in busta chiusa e sigillata dovranno essere depositate** presso lo studio dell'avv. Flavio Picciaredda sito in Olbia, Via Torino 3 piano I°, **previo appuntamento telefonico** al numero **cell. 3391152884**, fino al giorno antecedente la vendita, e cioè **entro il giorno 26 GENNAIO 2025, entro le ore 13,00**, e dovranno recare all'esterno: **le sole generalità di chi deposita materialmente l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, e la data della vendita.**

L'offerta di acquisto è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita; l'offerta deve essere in regola con l'apposizione di marca da bollo e deve contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile, domicilio e recapito telefonico del soggetto al quale andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

- Un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Tempio Pausania e alla procedura esecutiva. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o di decadenza dall'aggiudicazione.

- Se l'offerente è persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 218/2013 – lotto unico

AVVISO DI VENDITA

(III° esperimento)

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - se l'offerente è società o persona giuridica, visura camerale del registro delle imprese recente comunque documentazione attestante i poteri rappresentativi; ulteriore documentazione, attestante la vigenza dell'ente e gli espliciti poteri di rappresentanza per l'acquisto di immobili, nonché fotocopia di un documento di identità del rappresentante legale;
 - ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte di acquisto, in nome e per conto di terzi, potranno essere presentate unicamente da avvocato (*procuratore legale*), anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.;
 - dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Tempio Pausania;
 - i dati identificativi della procedura ed eventualmente del lotto o dei lotti per i quali l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere anche inferiore al prezzo base, purché il prezzo offerto, rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, sia inferiore in misura non superiore ad 1\4, a pena di esclusione;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso integrale di vendita;
 - il termine perentorio di 120 giorni dalla data di aggiudicazione per il pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari.
- Si rinvia all'Ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. sezione "DISCIPLINA DELLA VENDITA" - Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni - allegata al presente avviso di vendita.
- Alla data e nel luogo sopra indicato e cioè il **27 GENNAIO 2025 alle ore 18,00**, verranno aperte dal Professionista Delegato le buste contenenti le offerte. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

-Le offerte in aumento non dovranno essere inferiori ad € 1.000,00 (MILLE/00).

- Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante deposito, presso lo studio del professionista delegato, sito in Olbia alla Via Torino n° 3, di un assegno circolare non trasferibile, intestato al Tribunale di Tempio Pausania, **procedura esecutiva immobiliare n. 218/2013**, della residua somma, o mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Tempio Pausania e alla procedura esecutiva. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Nello stesso termine dovrà essere effettuato il deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese dell'attività del professionista delegato che il D.M. 15.10.2015 n.227 pone a carico dell'aggiudicatario, nella misura stabilita dal professionista delegato al momento dell'aggiudicazione o nei termini successivi, salvo conguaglio o restituzione del residuo, sempre a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Tempio Pausania, procedura esecutiva immobiliare n. 218/2013 o mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura esecutiva. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario oltre a

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 218/2013 – lotto unico

AVVISO DI VENDITA

(III° esperimento)

perdere tutte le somme versate, è tenuto alla responsabilità di cui all'art. 587 c.p.c. Tutte le attività, che a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato, ivi compresa l'autenticazione o ricezione della dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c. Informazioni relative alla gara possono essere richieste scrivendo al seguente indirizzo e-mail: PICCIAREDDA@YMAIL.COM

La richiesta di informazioni e di documentazione dovrà recare nell'oggetto il riferimento alla presente procedura e dovrà essere corredata da un allegato recante la fotocopia di un documento d'identità del richiedente. La relazione di stima sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso di vendita, sul sito internet, portale del Ministero della Giustizia, nell'apposita area denominata Portale delle Vendite Pubbliche.

Olbia lì, 15 ottobre 2025

Il Delegato alla vendita

Avv. Flavio Picciaredda